

愛山林建設開發股份有限公司

JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

公開說明書

(一一三年度現金增資發行新股)

- 一、公司名稱：愛山林建設開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：一一三年度現金增資發行新股。
- 三、本次現金增資發行新股
 - (一) 本次發行新股來源：現金增資。
 - (二) 種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。
 - (三) 股數：50,000,000股。
 - (四) 發行金額：總面額新臺幣500,000,000元整。
 - (五) 發行條件：
 1. 現金增資發行新股50,000,000股，每股面額新臺幣10元整，發行價格為每股新臺幣83元，可募集資金總額為新臺幣4,150,000,000元。
 2. 本次現金增資發行新股，除依公司法第267條規定，保留發行新股總額15%，計7,500,000股供本公司員工認購，並依證券交易法第28條之1規定，提出本次發行股份10%，計5,000,000股，採公開申購方式對外承銷，其餘發行股數75%，計37,500,000股，由原股東按照認股基準日之股東名簿記載之持股比例認購，認股不足一股之畸零股，由股東於停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理併湊，原股東及員工放棄認購之股份或併湊後不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人按發行價格認購。
 3. 本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行股份相同。
 - (六) 公開承銷比例：本次現金增資發行新股之10%，計5,000,000股對外公開承銷。
 - (七) 承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開銷售。
- 四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第111頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一) 承銷費用：新臺幣伍佰萬元整。
 - (二) 其他費用：包括會計師、律師等其他費用，約新臺幣壹拾肆萬元。
- 六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項，請參閱本公開說明書第3~6頁。
- 九、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。
- 十、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

本公司網址：<https://www.isanlin.com/>

愛山林建設開發股份有限公司 編製
中華民國一十四年十一月二十一日 刊印



一、本次發行前實收資本之來源：

單位：新臺幣千元；%

實收資本來源	金額	占實收資本額比率
設立資本	20,000	0.32
現金增資	3,664,834	58.65
資本公積及盈餘轉增資	2,914,373	46.64
資本公積轉增資	370,709	5.93
盈餘轉增資	3,359,185	53.75
減資	(4,080,000)	(65.29)
合計	6,249,101	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

(一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依金融監督管理委員會規定方式辦理。

(三)索取方式：請上網至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：國泰綜合證券股份有限公司

網址：<http://www.cathaysec.com.tw>

地址：臺北市大安區敦化南路二段 333 號 20 樓 電話：(02)2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

地址：臺北市松山區東興路 8 號地下 1 樓

電話：(02)2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：池世欽會計師、黃欣婷會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

網址：<https://www.kpmg.com.tw>

地址：臺北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

電話：(02)8101-6666

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

複核律師姓名：歐致豪律師

事務所名稱：必詠盛法律事務所

網址：<https://beouwin.com/>

地址：臺南市南區中華西路一段 274 號

電話：(06)261-5606

十二、發言人、代理發言之姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：張境在 電話：(02)8773-6688

職稱：董事長特助 電子郵件信箱：micha@mail.jsl.com.tw

代理發言人姓名：祝藝 電話：(02)8773-6688

職稱：總經理 電子郵件信箱：robert@mail.jsl.com.tw

十三、公司網址：<http://www.isanlin.com>

愛山林建設開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：6,249,101 千元		公司地址：臺北市中山區龍江路 128 號 2 樓		電話：(02)8773-6688			
設立日期：75 年 09 月 06 日			網址：http://www.isanlin.com				
上市日期：78 年 12 月 26 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：77 年 09 月 24 日			
管理股票日期：不適用							
負責人：董事長：祝文字 總經理：祝藝			發 言 人：張境在 職稱：董事長特助 代理發言人：祝藝 職稱：總經理				
股票過戶機構： 統一綜合證券股份有限公司股務代理部			電話：(02)2746-3797 網址：http://www.pscnet.com.tw 地址：臺北市松山區東興路 8 號地下 1 樓				
股票承銷機構： 國泰綜合證券股份有限公司			電話：(02)2326-9888 網址：http://www.cathaysec.com.tw 地址：臺北市大安區敦化南路二段 333 號 20 樓				
最近年度簽證會計師： 安侯建業聯合會計師事務所 池世欽會計師、黃欣婷會計師			電話：(02)8101-6666 網址：https://www.kpmg.com.tw 地址：臺北市信義區信義路五段 7 號 68 樓				
複核律師： 必詠盛法律事務所 歐致豪律師			電話：(06)261-5606 網址：https://beouwin.com/ 地址：臺南市南區中華西路一段 274 號				
信用評等機構：不適用			電話：不適用 網址：不適用 地址：不適用				
評等標的	發行公司：不適用		無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
	本次發行公司債：不適用		無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
董事選任日期：112 年 06 月 30 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用(已設置審計委員會)				
全體董事持股比例：67.68%(113 年 11 月 30 日)			全體監察人持股份率：不適用(已設置審計委員會)				
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：(113 年 11 月 30 日)							
註：各董事持股比例與合計持股比例有 0.01%之差異，係因尾差造成。							
職稱		姓名		持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長/持股超過 10%股東		祝園實業(股)公司		18.43 %	獨立董事	胡湘麒	0.00%
		代表人：祝文字			獨立董事	蔡如君	0.00%
董 事/持股超過 10%股東		丰雲廣告有限公司		18.12 %	獨立董事	張志弘	0.00%
		代表人：王阿鄭					
董 事/持股超過 10%股東		甲山林廣告(股)公司		16.36 %			
		代表人：張瀛珠					
董 事/持股超過 10%股東		仰山林廣告有限公司		14.78 %			
		代表人：祝藝					
工廠地址：無				電話：不適用			
主要產品：住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產代銷經紀業。						參閱本文之頁次	
市場結構：內銷 100%、外銷—%(112 年度)						第 44~45 頁	
風險事項		請參閱本公開說明書公司概况之風險事項				參閱本文之頁次	
						第 3~6 頁	
去(112)年度		營業收入：8,102,882 千元；稅前純益：1,981,501 千元 每股盈餘：3.91 元(追溯前)；2.61 元(追溯後)				第 139 頁	
本次募集發行有價證券種類及金額				請參閱本公開說明書封面			
發行條件				請參閱本公開說明書封面			
募集資金用途及預計產生效益概述				請參閱本公開說明書參、發行計畫及執行情形			
本次公開說明書刊印日期：114 年 1 月 21 日				刊印目的：一一三年度現金增資發行新股			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄							

愛山林建設開發股份有限公司

公開說明書目錄

壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	3
(一)風險因素.....	3
(二)訴訟或非訟事件.....	4
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司 財務狀況之影響.....	6
(四)其他重要事項.....	6
三、公司組織.....	7
(一)組織系統.....	7
(二)關係企業圖.....	10
(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管.....	11
(四)董事及監察人.....	13
(五)發起人.....	17
(六)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	18
四、資本及股份.....	24
(一)股份種類.....	24
(二)股本形成經過.....	24
(三)最近股權分散情形.....	25
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	28
(五)公司股利政策及執行狀況.....	29
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	29
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	29
(八)公司買回本公司股份情形.....	30
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	31
六、特別股辦理情形.....	32
七、參與發行海外存託憑證辦理情形.....	32
八、員工認股權憑證辦理情形.....	32
九、限制員工權利新股辦理情形.....	32
十、併購辦理情形.....	32
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項.....	32
貳、營運概況.....	33
一、公司之經營.....	33
(一)業務內容.....	33
(二)市場及產銷概況.....	44
(三)最近二年度從業員工人數.....	63
(四)環保支出資訊.....	63

(五)勞資關係.....	64
(六)資通安全管理.....	65
二、不動產、廠房及設備及其他不動產.....	66
(一)自有資產.....	66
(二)使用權資產.....	66
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	66
三、轉投資事業.....	67
(一)轉投資事業概況.....	67
(二)綜合持股比例.....	67
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響.....	68
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部份營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	68
四、重要契約.....	68
參、發行計畫及執行情形.....	81
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載下列事項.....	81
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	96
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項.....	138
四、本次併購發行新股應記載下列事項.....	138
肆、財務概況.....	139
一、最近五年度簡明財務資料.....	139
(一)簡明資產負債表及綜合損益表-國際財務報導準則.....	139
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響.....	142
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	142
(四)財務分析.....	142
(五)會計項目重大變動說明.....	146
二、財務報表應記載事項.....	148
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	148
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告.....	148
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	148
三、財務概況其他重要事項.....	148
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	148
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有無發生公司法第一百八十五條情事，應揭露下列資訊.....	148
(三)期後事項.....	148

(四)其他.....	148
四、財務狀況及經營結果檢討分析.....	149
(一)財務狀況.....	149
(二)財務績效.....	149
(三)現金流量.....	150
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	150
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	151
(六)其他重要事項.....	151
伍、特別記載事項.....	152
一、內部控制制度執行狀況.....	152
二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	152
三、證券承銷商評估總結意見.....	152
四、律師法律意見書.....	152
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	152
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形.....	152
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項.....	152
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	152
九、最近年度及截至公開說明書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，其主要內容.....	152
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形.....	152
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	152
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....	153
十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	153
十四、其他必要補充說明事項.....	153
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項.....	159
陸、重要決議、公司章程及相關法規.....	184
一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文.....	184
柒、附件	
附件一、現金增資股票承銷價格計算書	
附件二、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件三、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件四、113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告	
附件五、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告	

附件六、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

附件七、內部控制聲明書

附件八、證券承銷商評估總結意見

附件九、律師法律意見書

附件十、不得退還或收取承銷相關費用聲明書

附件十一、通過本次現金增資議案之董事會議事錄

附件十二、公司章程新舊條文對照表

附件十三、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 75 年 09 月 06 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

名 稱	地 址	電 話
總公司	臺北市中山區龍江路 128 號 2 樓	(02)8773-6688

(三)公司沿革

日期	重要記事
75年9月	公司設立(資本額新臺幣20,000千元整)
96年5月	遷移新址至臺北市信義路五段7號69樓A室(台北101大樓)
97年1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6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9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6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4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4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字擔任董事長並聘任為總經理。
102年6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7月	遷移新址：臺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，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6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，實收股本增至新臺幣1,466,000千元。
104年4月	本公司103年度現金增資計畫變更案。
105年1月	本公司發行104年度第1次有擔保普通公司債案。
105年8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4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

日期	重要記事
	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9月	本公司發行106年度第1次有擔保普通公司債案。
108年1月	本公司發行107年度第1次有擔保普通公司債案。
109年6月	本公司109年度股東會全面改選董事。
109年9月	本公司發行109年度第1次有擔保普通公司債案。
110年7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年度盈餘暨資本公司轉增資發行新股計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04月12日資本變更登記完成。
112年6月	本公司112年度股東會全面改選董事。
112年9月	本公司發行112年度第1次有擔保普通公司債案。
112年9月	本公司112年度盈餘暨資本公司轉增資發行新股計101,527,650股，增資後實收資本額為3,916,067千元，並於112年09月23日資本變更登記完成。
113年4月	本公司113年度現金增資發行新股計25,000,000股，增資後實收資本額為4,166,067千元，並於113年4月24日資本變更登記完成。
113年7月	本公司發行113年度第1次有擔保普通公司債案。
113年10月	本公司113年度盈餘暨資本公司轉增資發行新股計208,303,325股，增資後實收資本額為6,249,101千元，並於113年10月07日資本變更登記完成。
113年10月	遷移新址：臺北市中山區龍江路128號2樓。
113年11月	本公司更換法人董事代表人。
113年12月	本公司更換總經理。

二、風險事項

(一)風險因素

1.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

(1)利率變動影響

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。

(2)匯率變動影響

本公司及子公司之功能性貨幣以新臺幣為主。僅有子公司存在少量外幣交易，該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。本公司及子公司對匯率變動亦有一定控管流程，因此匯率變動情形對本公司影響金額不大。

(3)通貨膨脹影響

因應國內通貨膨脹趨勢，本公司及子公司將持續與供應商議價，並適時調整售價，反映成本，另房地產向來被視為保價值之資產且市場銷售已趨回穩，有機會提升購屋需求，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

2.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：本公司 112 年度及 113 年度截至公開說明書刊印日止，因業務往來需要，而有資金貸與子公司及接受子公司資金貸與之情事，相關交易皆依本公司及子公司訂定之「資金貸與他人作業程序」辦理。

(3)背書保證：子公司 112 年度及 113 年度截至公開說明書刊印日止，有對母公司及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背書保證之情事，係因業務或營運活動所產生，相關交易皆依子公司訂定之「背書保證作業程序」辦理。

(4)衍生性商品交易：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係規定於「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。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司隨時注意未來國內外重要政策及法令變動資訊，並隨時擬定必要因應措施以符合營運需求，最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無對本公司及子公司財務業務產生重大影響之情事。

5.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。

6.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。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司及子公司主要業務為三大類別：不動產代銷勞務收入主係從事不動產代銷經紀之業務；房地銷售收入主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；工程收入主係土木建築工程之承攬業務。

(1)進貨集中風險評估：

本公司及子公司之不動產代銷係為受各建設公司委託建案代銷，皆屬服務業，進貨主係依代銷案之行銷需求所產生之勞務成本；房地銷售方面之進貨多為土地取得及營建工程發包，在土地取得方面視規劃推案地點而定，營建工程發包除有往來合作良好之主要結構營造廠外，再依不同工案地點及推案性質進行材料及工程承攬商選擇，亦隨工案樣態及工程進度而變動，惟因金額較大影響進貨金額比例較高，仍尚無進貨過度集中之風險；工程業務目前主係透過雙方議價方式委由營造公司進行承攬施工，亦尚無進貨集中之風險。

(2)銷貨集中風險評估：

本公司及子公司主要從事不動產代銷事業、建設事業及營造事業，並各自設立建設部門、代銷部門、營造部門負責開發與銷售、不動產代銷經紀與物業管理及土木建築承攬之相關業務。因行業特性使然，不動產代銷及建案營造開發等業務具有特殊性，銷售對象涵蓋建設公司或一般大眾等類型，如因適逢合作大型建案代銷等情況，則銷貨集中情形較為顯著，隨著本公司之營運規模及客戶群持續擴大，應尚無銷售集中之風險。

10.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。

11.最經營權之改變對公司之影響、可能風險及因應措施：無。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(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：

(1)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 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 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 111 年 2 月 23 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 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，臺灣高等法院民事庭已於 113 年 1 月 30 日作成駁回本公司損害賠償請求之判決，本公司於受到判決後，於 113 年 3 月 6 日向最高法院提起上訴，本公司於 113 年 11 月 5 日收到最高法院寄發之駁回上訴民事裁定，本公司不得再就民事部分提起上訴，全案確定。本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司 110~112 年度及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 110~112 年度 12 月 31 日及 113 年 9 月 30 日之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響，其重大承諾事項係正常營業行為活動而產生，並無異常之情事，經評估尚無對本公司及子公司之財務狀況產生重大不利影響。

- (2) 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，並於臺灣高等法院以 111 年度勞上字第

35 號案件審理，並已於 113 年 2 月 22 日臺灣高等法院勞動法庭調解筆錄辦理，對本公司之財務、業務不致產生重大影響。

(3)本公司與被告陳林○○、陳○○、陳○○、陳○○、周○○等 5 人間之請求所有權移轉登記等事件民事訴訟事件，訴訟標的金額合計新臺幣 18,293,384 元，為本公司與唐璽建設股份有限公司(簡稱：唐璽建設)於 113 年 6 月間簽訂公共設施保留地移轉協議書(簡稱：系爭協議書)所約定，因本公司與唐璽建設原合作進行本案相關之合建開發案，系爭協議書因此約定由本公司取得及向被告等請求返還包括前揭借名登記於被告名下之土地，目前繫屬於臺灣新北地方法院審理中，對本公司之財務、業務不致產生重大影響。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，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，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

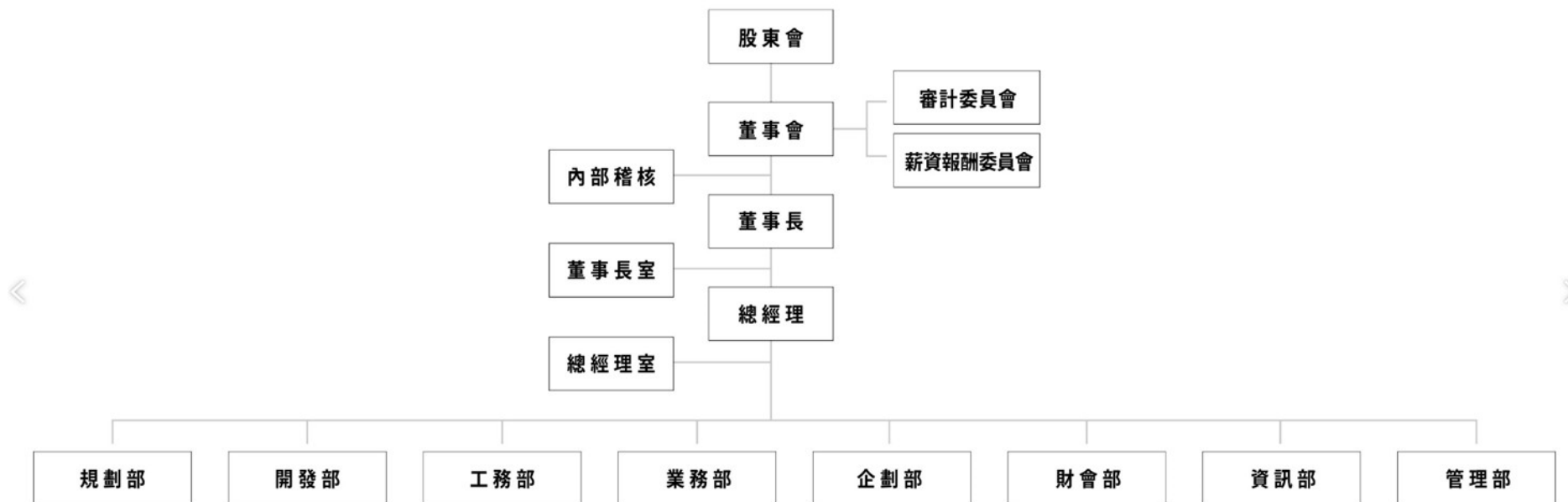
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.公司之組織結構



2.各主要部門所營業務

單 位	職 掌
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)定期向董事會及審計委員會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。
資訊部	(1)協調資訊安全推動組、資訊安全工作分組、事件通報處理分組與內部稽核分組執行資訊安全相關作業。 (2)負責對資訊安全狀況進行預警、監控，並對資訊安全狀況與事件進行處置。 (3)對於資訊安全管理之改善提出建議，以及協助執行資訊安全之自我檢核。 (4)對於存取控制管理定期進行事件紀錄檢核，以及管理程序檢核。

(二)關係企業圖

1.關係企業圖(113 年 9 月 30 日)



2.本公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113 年 9 月 30 日；單位：千股；新臺幣千元

關係企業名稱	與本公司 關係	本公司持有			關係企業對 本公司持股
		比例	股數	投資金額	
甲山林娛樂股份有限公司	子公司	100.00%	3,600	34,350	無
水立方國際開發股份有限公司	子公司	100.00%	5,000	50,000	無
市港建設開發股份有限公司	子公司	100.00%	30	245,000	無
愛山林食藝創作股份有限公司	子公司	100.00%	300	3,000	無
愛山林國際開發股份有限公司	子公司	100.00%	300	3,000	無
祝旺開發股份有限公司	子公司	100.00%	660	457,350	無

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

股權資料截止於 113 年 11 月 30 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			經理人取 得員工認 股權憑證 情形	備 註
					股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係		
總執行長	中 華 民 國	祝文宇	男	102.12.27	30,672,625	4.91	1,119,825	0.18	—	—	逢甲大學都市計畫學系畢 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 逸豐國際開發(股)公司-董事長 高巢實業(股)公司-董事長 祝園實業(股)公司-董事長 達林開發(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事 甲山林建設(股)公司-董事 軒宇建設(股)公司-董事 宏林開發事業(股)公司-董事 富比仕建設(股)公司-董事 凱裕商旅(股)公司-董事 大盟開發(股)公司-董事 甲山林廣告(股)公司-監察人 甲千林建設(股)公司-監察人	董事暨特助 董事暨總經理	張瀛珠 祝藝	夫妻 父子	無	無
總經理	中 華 民 國	祝藝	男	113.12.02	864	0.00	—	—	92,358,972	14.78	美國美利堅大學經濟學系畢 甲山林娛樂(股)公司-董事長	愛山林國際開發(股)公司-董事長 丰雲廣告有限公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 甲山林娛樂(股)公司-董事長 仰山林廣告有限公司-董事長 住易實業(股)公司-董事長 悠藝投資(股)公司-董事長 宏大地建設股份有限公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事長 水立方國際開發(股)公司-董事 市港建設開發(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 旺馬廣告(股)公司-董事 凱旋酒店(股)公司-董事 亞洲衛星電視股份有限公司-董事 祝園實業(股)公司-監察人 鴻順興置業(股)公司-董事 祝旺開發(股)公司-監察人 山林國際實業(股)公司-監察人 達林開發(股)公司-監察人 逸豐國際開發(股)公司-監察人 興宇開發(股)公司-監察人 恆久國際(股)公司-監察人 華疆國際開發(股)公司-監察人	董事長暨總執行長 董事暨特助	祝文宇 張瀛珠	父子 母子	無	註 3

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			經理人取得員工認 股權憑證 情形	備註
					股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係		
工務部 總經理	中 華 民 國	林志峯	男	113.05.08	—	—	—	—	—	—	• 中原大學土木工程研究所結構組畢 • 祝旺開發(股)公司總經理	• 祝旺開發(股)公司-董事長	無	無	無	無	無
財務部 副總經理	中 華 民 國	王阿鄭	女	113.05.08	78,718	0.01	—	—	—	—	• 逢甲大學合作經濟系畢 • 甲山林建設(股)公司 - 財務部副總經理	• 大盟開發(股)公司-監察人	無	無	無	無	無
土開部 副總經理	中 華 民 國	謝秉翰	男	113.05.08	157,375	0.03	4,500	0.00	—	—	• 淡江大學土木工程學系畢 • 甲山林建設(股)公司 - 副總經理	• 甲士林建設(股)公司-董事長 • 廣泰基建設股(股)公司-董事長 • 英建達(股)公司-董事長 • 盈泰開發建設(股)公司-董事長	無	無	無	無	無
規劃部 副總經理	中 華 民 國	王基翰	男	113.05.08	—	—	—	—	—	—	• 國立成功大學建築研究所畢 • 甲山林建設(股)公司 副總經理	• 無	無	無	無	無	無
董事長 辦公室 副總經理	中 華 民 國	王偉峻	男	113.05.08	233,209	0.04	—	—	—	—	• 國立陽明交通大學土木工程研究所結構組畢 • 甲山林建設(股)公司 - 副總經理	• 祝旺開發(股)公司-董事	無	無	無	無	無
企劃部 副總經理	中 華 民 國	陳美瑟	女	113.05.08	118,096	0.02	21,000	0.00	—	—	• 世新大學畢 • 愛山林建設開發(股)公 司-副總經理	• 無	無	無	無	無	無
財務暨 會計主管	中 華 民 國	楊美津	女	111.04.01	47,962	0.01	0	0.00	—	—	• 淡江大學會計學系研究所碩士畢 • 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	• 優頻科技材料(股)公司-獨立董事	無	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、副總經理或協理者，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。本公司於 113 年 12 月 2 日內部職位調整，原任總經理張境在調整為董事長特助，原董事長特助祝藝調整為總經理。調整後董事長與總經理互為一親等親屬，係為密切與各董事充分溝通公司營運狀況及未來經營方針與計畫以及培育接班人，落實公司治理之運作，且本公司預計於最近一次股東會增補選一席獨立董事，補選後獨立董事共計四席，以提升董事會職能及強化監督功能，亦已依法成立審計委員會與薪資報酬委員會。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料(本公司設置審計委員會取代監察人)

股權資料截止於 113 年 11 月 30 日

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 或註冊地	初次 選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主管、 董事或監察人			備 註
							股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係	
董事長	祝園實業 (股)公司	—	中華民國	103.06.18	112.06.30	3 年	55,480,169	19.13	115,159,842	18.43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人： 祝文宇	男 61-70	中華民國	103.06.18	112.06.30	3 年	63,523,000	21.90	30,672,625	4.91	1,119,825	0.18	—	—	逢甲大學都市計畫學系畢 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 逸豐國際開發(股)公司-董事長 高巢實業(股)公司-董事長 祝園實業(股)公司-董事長 達林開發(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事 甲山林建設(股)公司-董事 軒宇建設(股)公司-董事 宏林開發事業(股)公司-董事 富比仕建設(股)公司-董事 凱裕商旅(股)公司-董事 大盟開發(股)公司-董事 甲山林廣告(股)公司-監察人 甲千林建設(股)公司-監察人	董事暨特助 董事暨總經理	張瀛珠 祝藝	夫妻 父子	無
董事	丰雲廣告 有限公司	—	中華民國	112.06.30	112.06.30	3 年	40,995,775	14.13	113,226,669	18.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人： 王阿鄭	女 51~60	中華民國	113.11.15	113.11.15	3 年	78,718	0.01	78,718	0.01	—	—	—	—	逢甲大學合作經濟系畢 甲山林建設(股)公司-財務部副總經理	愛山林建設開發(股)公司-財務部副總經理 大盟開發(股)公司-監察人	無	無	無	無
董事	甲山林廣告 (股)公司	—	中華民國	112.06.30	112.06.30	3 年	31,255,703	10.77	102,210,798	16.36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人： 張瀛珠	女 61~70	中華民國	110.05.05	112.06.30	3 年	3,409,000	1.18	1,119,825	0.18	30,672,625	4.91	—	—	逢甲大學都市計畫學系畢 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 甲山林建設(股)公司-董事長 旺馬廣告(股)公司-董事長 摩根室內裝潢有限公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事長 宏林開發事業(股)公司-董事長 寶樺開發(股)公司-董事長 欣路建設(股)公司-董事長 甲千林建設(股)公司-董事長	董事長暨總執行長 董事暨總經理	祝文宇 祝藝	夫妻 母子	無

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 或註冊地	初次 選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主管、 董事或監察人			備 註
							股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係	
董事	仰山林廣告 有限公司	—	中華民國	112.06.30	112.06.30	3 年	23,287,130	8.03	92,358,972	14.78	—	—	—	—	—	· 市港建設開發(股)公司-董事 · 藏富實業(股)公司-監察人 · 甲山林房屋仲介(股)公司-監察人 · 高巢實業(股)公司-監察人 · 英建達(股)公司-監察人	—	—	—	—
	代表人： 祝藝	男 31~40	中華民國	112.06.30	112.06.30	3 年	427	0.00	864	0.00	—	—	92,358,972	14.78	· 美國美利堅大學 經濟學系畢 · 甲山林娛樂(股) 公司-董事長 · 愛山林建設開發(股)公司-總經理 · 愛山林國際開發(股)公司-董事長 · 丰雲廣告有限公司-董事長 · 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 · 甲山林娛樂(股)公司-董事長 · 仰山林廣告有限公司-董事長 · 住易實業(股)公司-董事長 · 悠藝投資(股)公司-董事長 · 宏大地建設股份有限公司-董事長 · 藏富實業(股)公司-董事長 · 水立方國際開發(股)公司-董事 · 市港建設開發(股)公司-董事長 · 甲山林廣告(股)公司-董事 · 旺馬廣告(股)公司-董事 · 凱旋酒店(股)公司-董事 · 亞洲衛星電視股份有限公司-董事 · 祝園實業(股)公司-監察人 · 鴻順興置業(股)公司-董事 · 祝旺開發(股)公司-監察人 · 山林國際實業(股)公司-監察人 · 達林開發(股)公司-監察人 · 逸豐國際開發(股)公司-監察人 · 興宇開發(股)公司-監察人 · 恆久國際(股)公司-監察人 · 華疆國際開發(股)公司-監察人	董事長 暨總執 行長 董事暨 特助	祝文宇 張瀛珠	父子 母子	無	
獨立 董事	胡湘麒	男 61~70	中華民國	109.06.24	112.06.30	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	· 國立台灣大學國 際企業學研究所 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(股)公司-總 · 能率網通(股)公司-董事長 · 捷邦國際(股)公司-董事長 · 捷邦精密(股)公司-董事長 · 正能量智能(股)公司-董事長 · 新時代電商(股)公司-董事長 · 捷誠科技(股)公司-董事長 · 禾廣娛樂(股)公司-董事長 · 精捷視國際(股)公司-董事長 · 佰勁國際(股)公司-董事長	無	無	無	無	

職稱	姓名	性別 年齡	國籍 或註冊地	初次 選任 日期	選任 日期	任期	選任時 持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主管、 董事或監察人			備 註
							股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)	股數 (股)	持股 比率 (%)			職稱	姓名	關係	
															經理 • 毅金工業(股)公司-董事長 • 宸遠科技(股)公司-董事長/總經理 • 國巨(股)公司-全球業務事業群總經理	• 正能量運動(股)公司-董事長 • 領頭羊運動團隊(股)公司-董事長 • 愛能視(股)公司-董事長 • 諄宏企業(股)公司-董事長 • 毅金精密(股)公司-董事長 • 能遠國際(股)公司-董事長 • 精能光學(股)公司-董事長 • 彰能管理顧問(股)公司-董事長 • 能率壹創業投資(股)公司-董事、經理人 • 能率創新(股)公司-董事、經理人 • 能率亞洲資本(股)公司-董事 • 佳能企業(股)公司-董事 • 我行科技(股)公司-董事 • 合皓(股)公司-董事 • 能率管理顧問(股)公司-董事 • 能率影業股份有限公司-董事 • 卓越資本管理顧問(股)公司-董事 • 亞力電機(股)公司-獨董 • 功林數位科技(股)公司-監察人				
獨立董事	蔡如君	女 61~70	中華民國	106.06.15	112.06.30	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	• 輔仁大學中國文學系畢 • 勁報-媒體部總經理 • 美商薄荷媒體-總經理 • 香港友意有限公司Unichain International(HK) Limited-董事 • 北京浩澤美科技有限公司Great Victory & Sunway Technology Ltd.-董事長	• 美國建高控股公司-董事 • 睿智投資顧問(股)公司-顧問	無	無	無	無
獨立董事	張志弘	男 51~60	中華民國	106.06.15	112.06.30	3 年	—	—	—	—	—	—	—	—	• 賓州印第安那大學企管碩士畢 • 翊峰科技(股)公司-董事長	• 翊峰科技(股)公司-董事長 • 晨桓投資(股)公司-董事長 • 中悅國際室內裝修設計(股)公司-董事 • 煌都開發(股)公司-監察人 • 鼎生智能股份有限公司-董事長 • 泰霖事業股份有限公司-總經理	無	無	無	無

2.法人股東之主要股東

113 年 11 月 30 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
祝園實業(股)公司	祝 藝	81.96%
	祝文字	10.00%
	張瀛珠	8.00%
	張寄龍	0.04%
丰雲廣告有限公司	祝園實業	71.43%
	祝 藝	21.43%
	張瀛珠	7.14%
甲山林廣告(股)公司	祝 藝	80.00%
	祝文字	10.00%
	張瀛珠	10.00%
仰山林廣告有限公司	祝 藝	95.00%
	張瀛珠	5.00%

3.法人股東之主要股東為法人者主要股東：不適用

4.董事或監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

113 年 11 月 30 日

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
董事長 祝園實業(股)公司 代表人：祝文字		具有五年以上商務、法務、財務 業務所須之工作經驗。 未有公司法第 30 條各款情事。	與法人董事甲山林廣告(股) 公司代表人張瀛珠小姐具 配偶關係；與法人董事仰山 林廣告有限公司代表人祝 藝具父子關係。	無
董事 丰雲廣告有限公司 代表人：王阿鄭		具有五年以上商務、法務、財務 業務所須之工作經驗。 未有公司法第 30 條各款情事。	未與其他董事間具備配偶 或二等親以內之親屬關係， 以及無證券交易法第 26 條 之 3 第 3 項及第 4 項規定 情事。	無
董事 甲山林廣告(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。 未有公司法第 30 條各款情事。	與法人董事長祝園實業(股) 公司代表人祝文字先生具 配偶關係；與法人董事仰山 林廣告有限公司代表人祝 藝具母子關係。	無
董事 仰山林廣告有限公司 代表人：祝藝		具有五年以上商務、法務、財務 業務所須之工作經驗。 未有公司法第 30 條各款情事。	與法人董事長祝園實業(股) 公司代表人祝文字先生具 父子關係；與法人董事甲山 林廣告(股)公司代表人張瀛 珠小姐具母子關係。	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。 未有公司法第 30 條各款情事。	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、 其二親等以內親屬位擔	2 家

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
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。 未有公司法第 30 條各款情事。	任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；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。	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。 未有公司法第 30 條各款情事。	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。	無

5.董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：

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 年修訂之「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 3 位女性董事，比率達 42.86%。相關落實情形如下表：

多元化 核心 項目 董事 姓名	基本組成								具備能力							
	國籍	性別	年齡				獨立董事 任期年資		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
			31 至 40	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				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
王阿鄭	中華民國	女			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張瀛珠	中華民國	女				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
祝 藝	中華民國	男	✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
胡湘麒	中華民國	男				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
蔡如君	中華民國	女				✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
張志弘	中華民國	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(2)董事會獨立性：

本公司於 112 年全面改選董事(含獨立董事)，目前董事會共有 7 位董事，其中 3 位為獨立董事，獨立董事占比為 42.86%，董事彼此間並無證券交易法第 26 條之 3 第 3 項及第 4 項規定情事，請詳「4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」。

(五)發起人：不適用。

(六)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近年度(112 年度)支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：新臺幣千元；%

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額 及占稅後純益 之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、 D、E、F 及 G 等七項總額及 占稅後純益之 比例		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		報酬 (A)		退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)		業務執行費用 (D)				薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)						
		本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公 司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公 司	財務報 告內所 有公司	
																現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
董事長	祝文字 (註 1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,841	3,841	—	—	—	—	—	—	0.25%	0.25%	—
	祝園實業(股)公司 代表人：祝文字 (註 1)	—	—	—	—	3,955	3,955	—	—	0.26%	0.26%	5,294	5,294	—	—	—	—	—	—	0.61%	0.61%	—
董事	祝園實業(股)公司 代表人：張境在 (註 2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,139	4,139	—	—	—	—	—	—	0.27%	0.27%	—
董事	丰雲廣告有限公司 代表人：張境在 (註 2)	—	—	—	—	1,977	1,977	—	—	0.13%	0.13%	26,133	26,133	—	—	3,000	—	3,000	—	2.06%	2.06%	—
董事	祝園實業(股)公司 代表人：張瀛珠 (註 3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,288	4,288	—	—	—	—	—	—	0.28%	0.28%	—
董事	甲山林廣告(股)公 司代表人：張瀛珠 (註 3)	—	—	—	—	1,977	1,977	—	—	0.13%	0.13%	10,314	10,314	—	—	3,000	—	3,000	—	1.01%	1.01%	—
董事	逸豐國際開發(股) 公司代表人：許茂 諺(註 4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,560	1,560	—	—	—	—	—	—	0.10%	0.10%	—
董事	仰山林廣告有限公 司代表人：祝藝 (註 5)	—	—	—	—	1,977	1,977	—	—	0.13%	0.13%	45,674	45,674	—	—	3,000	—	3,000	—	3.36%	3.36%	—

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
獨立董事	胡湘麒	240	240	—	—	—	—	200	200	0.03%	0.03%	—	—	—	—	—	—	—	—	0.03%	0.03%	—
獨立董事	蔡如君	240	240	—	—	—	—	—	—	0.02%	0.02%	—	—	—	—	—	—	—	—	0.02%	0.02%	—
獨立董事	張志弘	240	240	—	—	—	—	—	—	0.02%	0.02%	—	—	—	—	—	—	—	—	0.02%	0.02%	—
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。 註 1.祝文宇董事長自 112 年 6 月 30 日股東會改選為祝園實業(股)公司法人代表人。 註 2.祝園實業(股)公司代表人：張境在先生自 112 年 6 月 30 日股東會改選為丰雲廣告有限公司法人代表人；另於 113 年 11 月 15 日卸任丰雲廣告有限公司法人代表人。 註 3.祝園實業(股)公司代表人：張瀛珠女士自 112 年 6 月 30 日股東會改選為甲山林廣告(股)公司法人代表人。 註 4.逸豐國際開發(股)公司代表人：許茂諺先生自 112 年 6 月 30 日股東會卸任。 註 5.仰山林廣告有限公司代表人：自 112 年 6 月 30 日股東會選任為董事並指派祝藝先生為法人代表人。																						

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	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	祝文宇 張境在 許茂諺 張瀛珠 祝藝 張志弘 蔡如君 胡湘麒	祝文宇 張境在 許茂諺 張瀛珠 祝藝 張志弘 蔡如君 胡湘麒	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)	丰雲廣告有限公司 甲山林廣告(股)公司 仰山林廣告有限公司	丰雲廣告有限公司 甲山林廣告(股)公司 仰山林廣告有限公司	丰雲廣告有限公司 甲山林廣告(股)公司 仰山林廣告有限公司 許茂諺	丰雲廣告有限公司 甲山林廣告(股)公司 仰山林廣告有限公司 許茂諺
2,000,000 元 (含)~3,500,000 元 (不含)	—	—	—	—
3,500,000 元 (含)~5,000,000 元 (不含)	祝園實業(股)公司	祝園實業(股)公司	祝園實業(股)公司	祝園實業(股)公司
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)	—	—	—	—
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)	—	—	張境在、祝藝	張境在、祝藝
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	12 位	12 位	12 位	12 位

*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。

(2)監察人之酬金：本公司設置審計委員會，未設立監察人，故不適用。

(3)總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

單位：新臺幣千元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C 及 D 等 四項總額及占稅 後純益之比例(%)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報 告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總執行長	祝文字	3,631	3,631	—	—	5,504	5,504	—	—	—	—	0.61	0.61	—
總經理	張境在	3,271	3,271	—	—	27,001	27,001	3,000	—	3,000	—	2.21	2.21	—

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	財務報告內所有公司
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)	—	—
15,000,000 元(含)~30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元(含)~50,000,000 元 (不含)	張境在	張境在
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	2 名	2 名

*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。

(4)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)

單位：新臺幣千元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C 及 D 等 四項總額及占稅 後純益之比例(%)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報 告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	張境在	3,271	3,271	—	—	27,001	27,001	3,000	—	3,000	—	2.21%	2.21%	—
特助	張瀛珠	1,921	1,921	—	—	12,681	12,681	3,000	—	3,000	—	1.17%	1.17%	—
特助	祝 藝	2,401	2,401	—	—	50,632	50,632	3,000	—	3,000	—	3.72%	3.72%	—
副理	簡才富	1,091	1,091	—	—	12,060	12,060	2,500	—	2,500	—	1.04%	1.04%	—
副理	許茂諺	1,174	1,174	—	—	11,232	11,232	3,000	—	3,000	—	1.02%	1.02%	—

*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。

(5)最近年度(112 年度)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新臺幣千元

	職稱	姓名	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	祝文字	—	—	—	0.00
	總經理	張境在	—	3,000	3,000	0.20
	財務暨會計主管	楊美津	—	500	500	0.03

2.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)最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個別財務報告稅後純益比例：

單位：新臺幣千元

職 稱	111 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)		112 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	1,507,668	1,507,668
董 事	0.67	0.67	0.66	0.66
經 理 人	2.68	2.68	2.62	2.62

(2)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

A.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。

B.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、資本及股份

(一)股份種類

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名普通股	624,909,975	175,090,025	800,000,000	上市公司股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：股；新臺幣元

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
112.09	10	800,000,000	8,000,000,000	391,606,650	3,916,066,500	盈餘暨資本公積轉增資	—	註 22
113.04	10	800,000,000	8,000,000,000	416,606,650	4,166,066,500	現金增資	—	註 23
113.10	10	800,000,000	8,000,000,000	624,909,975	6,249,099,750	盈餘暨資本公積轉增資	—	註 24

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 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 經授商字第 10201229060 號函核准。
 註 17：102.12.03 經授商字第 10201243400 號函核准。
 註 18：103.11.07 經授商字第 10301231530 號函核准。
 註 19：110.11.12 經授商字第 11001208500 號函核准。
 註 20：111.10.04 經授商字第 11101187960 號函核准。
 註 21：112.04.12 經授商字第 11230059620 號函核准。
 註 22：112.09.23 經授商字第 11230185210 號函核准。
 註 23：113.04.24 經授商字第 11330059060 號函核准。
 註 24：113.10.07 經授商字第 11330174870 號函核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113年09月20日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	—	1	101	14,390	86	14,578
持有股數	—	27	508,862,838	98,050,379	17,996,731	624,909,975
持股比例	—	—	81.43%	15.69%	2.88%	100.00%

2.股權分散情形

(1)普通股

113年09月20日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	9,326	1,248,361	0.20
1,000 至 5,000	3,851	8,528,168	1.36
5,001 至 10,000	553	3,901,969	0.62
10,001 至 15,000	259	3,311,218	0.53
15,001 至 20,000	114	1,986,669	0.32
20,001 至 30,000	147	3,699,443	0.59
30,001 至 40,000	60	2,102,430	0.34
40,001 至 50,000	51	2,281,668	0.37
50,001 至 100,000	81	5,489,116	0.88
100,001 至 200,000	52	7,208,608	1.15
200,001 至 400,000	31	8,565,038	1.37
400,001 至 600,000	11	5,664,693	0.91
600,001 至 800,000	6	4,206,401	0.67
800,001 至 1,000,000	4	3,552,340	0.57
1,000,001 以上	32	563,163,853	90.12
合計	14,578	624,909,975	100.00

(2)特別股股權分散情形：無。

3.主要股東名單

列明持股比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

113年09月20日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祝園實業股份有限公司		115,159,842	18.43
丰雲廣告有限公司		113,226,669	18.12
甲山林廣告股份有限公司		102,210,798	16.36
仰山林廣告有限公司		81,702,972	13.08
祝文宇		40,364,625	6.46
瑞揚開發有限公司		10,230,000	1.64
住易實業股份有限公司		9,298,003	1.49

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
寒舍國際酒店股份有限公司	5,175,000	0.83
寒溪投資股份有限公司	4,946,413	0.79
達欣工程股份有限公司	3,034,444	0.49

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例百分之十以上股東放棄現金增資認股情形：

(1)董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形

單位：股

職稱	姓名	111 年度現金增資案		112 年度現金增資案	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事長	祝文字	4,469,163	—	1,987,377	—
法人董事	祝園實業(股)公司	3,646,743	3,646,743	3,586,102	1,412,000
法人董事	丰雲廣告有限公司	2,694,675	2,694,675	3,554,321	1,250,000
法人董事	甲山林廣告(股)公司	1,684,002	1,684,002	3,213,262	1,125,000
法人董事	仰山林廣告有限公司	1,638,367	—	1,922,973	1,922,973
法人董事	逸豐國際開發(股)公司	1,585	—	20	—

(2)董事、監察人及大股東所放棄之現金增資認股洽關係人認購之資訊：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	111 年度		112 年度		113 年截至 11 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	祝文字(註 1)	24,645,738	—	(16,542,250)	5,400,000	(16,308,125)	(10,950,000)
法人董事兼 大股東	祝園實業(股) 公司	20,419,228	4,600,000	23,064,802	3,600,000	40,261,614	3,050,000
法人董事代 表人	祝文字(註 1)	24,645,738	—	(16,542,250)	5,400,000	(16,308,125)	(10,950,000)
法人董事兼 大股東	丰雲廣告有限 公司(註 2)	19,698,406	—	35,933,346	2,300,000	38,992,223	3,100,000
法人董事代 表人兼總經理	張境在(註 3)	(8,088,300)	—	—	—	—	—
法人董事代 表人兼財務 部副總經理	王阿鄭(註 4)	不適用	不適用	不適用	不適用	26,239	—
法人董事兼 大股東	甲山林廣告 (股)公司(註 5)	不適用	不適用	43,078,540	10,900,000	35,196,490	1,340,000
法人董事代 表人	張瀛珠(註 6)	(3,740,760)	1,650,000	(5,918,450)	—	373,275	—
法人董事	仰山林廣告有 限公司(註 7)	不適用	不適用	10,676,495	4,280,000	58,395,347	7,870,000
法人董事代 表人兼總經理	祝藝(註 7)	不適用	不適用	—	—	288	—
法人董事	逸豐國際開發 (股)公司(註 8)	8,876	—	(30,000)	—	不適用	不適用

職稱	姓名	111年度		112年度		113年截至11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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
法人董事代表人	許茂諺(註8)	—	—	—	—	不適用	不適用
獨立董事	胡湘麒	—	—	—	—	—	—
獨立董事	蔡如君	—	—	—	—	—	—
獨立董事	張志弘	—	—	—	—	—	—
工務部總經理	林志峯(註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	—	—
土開部副總經理	謝秉翰(註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	52,403	—
規劃部副總經理	王基翰(註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	—	—
董事長辦公室副總經理	王偉峻(註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	77,736	70,000
企劃部副總經理	陳美瑟(註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	39,365	—
財務暨會計主管	梁思琪(註10)	—	—	—	—	不適用	不適用
財務暨會計主管	楊美津(註10)	—	—	16,200	—	31,762	—
公司治理主管	林佩君(註11)	不適用	不適用	—	—	—	—

註1：祝文字董事長於112年06月30日股東常會改選為祝園實業(股)公司法人董事代表人。

註2：本公司大股東丰雲廣告有限公司於112年06月30日股東常會新任法人董事。

註3：本公司總經理張境在先生自112年6月30日股東會改選為丰雲廣告有限公司法人代表人；另於113年11月15日卸任丰雲廣告有限公司法人代表人，及於113年12月2日職務調整為董事長特助。

註4：王阿鄭於113年05月08日為新任財務部副總經理；另於113年11月15日就任法人董事丰雲廣告有限公司之代表人，其股權揭露自經理人新任日起算。

註5：甲山林廣告(股)公司於112年03月成為持股超過10%大股東；於112年06月30日股東常會新任法人董事，其股權揭露自成為大股東日起算。

註6：張瀛珠小姐於110年05月05日就任法人董事祝園實業(股)公司改派之代表人；於112年06月30日股東常會為法人董事甲山林廣告(股)公司之代表人。

註7：仰山林廣告有限公司於112年06月30日股東常會新任法人董事，並指派祝藝先生為其法人代表人，其股權揭露自新任日起算；另祝藝先生於113年12月2日新任本公司總經理。

註8：法人董事逸豐國際開發(股)公司及其代表人許茂諺先生於112年06月30日股東常會卸任。

註9：林志峯、謝秉翰、王基翰、王偉峻及陳美瑟於113年05月08日分別為新任工務部總經理、土開部副總經理、規劃部副總經理、董事長辦公室副總經理及企劃部副總經理，其股權揭露自經理人新任日起算。

註10：財務暨會計主管梁思琪小姐於111年03月31日辭任；楊美津小姐於111年04月01日起就任，其股權揭露自經理人新任日起算。

註11：林佩君小姐於112年03月14日為新任公司治理主管，其股權揭露自經理人新任日起算。

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

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

113 年 09 月 20 日；單位：股；%

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	
祝園實業(股)公司 代表人：祝文字	115,159,842	18.43	—	—	—	—	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	—
丰雲廣告有限公司 代表人：祝藝	113,226,669	18.12	—	—	—	—	祝文字 張瀛珠	父母親	—
甲山林廣告(股)公司 代表人：張瀛珠	102,210,798	16.36	—	—	—	—	祝文字 祝藝	配偶 母子	—
仰山林廣告有限公司 代表人：祝藝	81,702,972	13.08	—	—	—	—	祝文字 張瀛珠	父母親	—
祝文字	40,364,625	6.46	1,119,825	0.18	—	—	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	—
瑞揚開發有限公司 代表人：吳宜臻	10,230,000	1.64	—	—	—	—	無	無	—
住易實業股份有限公司 代表人：祝藝	9,298,003	1.49	—	—	—	—	祝文字 張瀛珠	父母親	—
寒舍國際酒店(股)公司 代表人：賴英里	5,175,000	0.83	—	—	—	—	無	無	—
寒溪投資(股)公司 代表人：蔡伯翰	4,946,413	0.79	—	—	—	—	無	無	—
達欣工程(股)公司 代表人：王人正	3,034,444	0.49	—	—	—	—	無	無	—

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元/千股

年度		111 年度	112 年度	113 年度截至 9 月 30 日
每股市價	最高	156.50	99.90	84.4
	最低	67.60	70.40	223
	平均	101.74	82.34	143.96
每股淨值	分派前	23.06	22.85	19.13
	分派後	11.06	15.46	尚未分配
每股盈餘	加權平均股數		555,010	578,731
	每股盈餘	追溯前	1.67	3.91
		追溯後	0.80	2.61
每股股利	現金股利		1.50	1.50
	無償配股	盈餘配股	2.50	4.00
		資本公積配股	1.00	1.00
	累積未付股利		—	—
投資報酬分析	本益比		60.92	21.05
	本利比		67.82	54.89
	現金股利殖利率		1.47%	1.83%

註 1：非完整年度不予計算。

註 2：每股淨值、每股盈餘係為填列截至公開說明書刊印日止最近一季經會計師核閱之資料；其餘欄位填列截至公開說明書刊印日止之當年度資料。

(五)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.本年度已決議股利分派之情形

本公司 112 年度盈餘分配案業經 113 年 04 月 29 日董事會通過，並經 113 年 06 月 28 日股東常會決議通過配發股票股利新臺幣 1,666,426,600 元(每股新臺幣 4.00 元)。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 112 年度之盈餘分配，以盈餘轉增資配發股票股利 4 元(每千股配發 400 股)。資本公積轉增資配發股票股利 1 元(每千股配發 100 股)，本公司股本將增加 50%，對營業績效及每股盈餘將產生 33.37%的稀釋程度。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

依本公司章程規定，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酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事酬勞分派成數，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。

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

民國 112 年度及 111 年度員工酬勞估列金額分別為 40,224 千元及 11,904 千元，董事酬勞估列金額分別為 10,056 千元及 2,976 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為次年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為 40,224 千元及 11,904 千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為 10,056 千元及 2,976 千元，民國一一二年度提列金額與實際分派金額高估 849 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，列為民國一一三年度之損益，另民國一一一年度提列金額與實際分派金額無差異。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司 113 年 03 月 15 日董事會決議通過分派 112 年度員工酬勞新臺幣 11,904 千元及董事酬勞 2,976 千元，並於 113 年 06 月 28 日於股東會報告。

5.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 112 年度員工酬勞及董事酬勞之提列金額與實際分派金額高估 849 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 113 年度之損益。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

公 司 債 種 類		110年第二次有擔保普通公司債	110年第三次有擔保普通公司債	111年第一次無擔保普通公司債	112年第一次有擔保普通公司債	113年第一次有擔保普通公司債
發 行 日 期		110年11月25日	111年01月06日	111年07月04日	112年09月21日	113年07月29日
面 額		新臺幣壹佰萬	新臺幣壹佰萬	新臺幣壹佰萬	新臺幣壹佰萬	新臺幣壹佰萬
發 行 及 交 易 地 點		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
發 行 價 格		按票面金額十足發行	按票面金額十足發行	按票面金額十足發行	按票面金額十足發行	按票面金額十足發行
總 額		新臺幣陸億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣貳億元柒千萬	新臺幣伍億元整
利 率		票面固定年利率0.60%	票面固定年利率0.65%	票面固定年利率4.0%	票面固定年利率1.62%	票面固定年利率2.10%
期 限		五年期 到期日：115年11月25日	三年期 到期日：114年01月06日	三年期 到期日：114年07月04日	三年期 到期日：115年09月21日	三年期 到期日：116年07月29日
保 證 機 構		第一商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司	不適用	合作金庫商業銀行(股)公司	板信商業銀行股份有限公司
受 託 人		日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	臺灣新光商業銀行(股)公司	台北富邦商業銀行(股)公司	瑞興商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		第一金證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	永豐金證券(股)公司
簽 證 律 師		邱雅文	邱雅文	邱雅文	邱雅文	邱雅文
簽 證 會 計 師		張淑瑩	張淑瑩	張淑瑩	池世欽	池世欽
償 還 方 法		到期一次還本	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	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	本公司債自發行日起屆滿第一年還發行總額百分之十五，屆滿第二年還發行總額百分之十五，屆滿第三年還發行總額百分之七十	到期一次還本
未 償 還 金 額		新臺幣陸億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣貳億柒千萬元整	新臺幣伍億元整
贖回或提前清償之條款		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
限 制 條 款		不適用	不適用	不適用	不適用	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	不適用	不適用	不適用	不適用
附 其 他 權 利	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	不適用	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭事項：無。

貳、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：新臺幣千元

產品 項目	111年度		112年度		113年前三季	
	金額	%	金額	%	金額	%
代銷部門	2,571,872	54.33	5,047,865	62.30	4,608,282	61.42
營造部門	1,698,082	35.87	2,361,207	29.14	2,276,193	30.34
建設部門	391,795	8.28	613,899	7.58	532,630	7.10
其 他	72,261	1.53	79,911	0.99	85,304	1.14
合 計	4,734,010	100.00	8,102,882	100.00	7,502,409	100.00

(3)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。

(4)計畫開發之新商品(服務)

- 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。

2.產業概況

本公司及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、營造工程收入及建設房地銷售收入，故營運概況以不動產代銷業務及營建產業之現況說明如下：

(1)產業現況

A.代銷業現況

國內不動產代銷業的興起，與房屋預售的發展有相當密切的關係。民國 60 年 10 月臺灣首家代銷公司台北房屋服務中心有限公司成立，並推出第一個企劃個案「宜家大廈」，結合企劃與銷售的房屋銷售模式，更是締造 7 天完銷的傳奇，並確立了不動產代銷公司往後於經營企劃上之型態，代銷業遂開始發展成形，爾後國內不動產代銷業的發展亦隨著房地產景氣變動而波動。

在不動產代銷產業方面，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，專業跨及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，而具規模之代銷公司因接案數量眾多且分布各處，亦可善用資料庫數據，即時因應市場變化調整策略，精準行銷。

根據國際貨幣基金(IMF)2024 年 10 月公布的最新一期《世界經濟展望》(World Economic Outlook)，預期今年及明年全球經濟成長速度皆為 3.2%，全球經濟保持穩定增長，且預估明年全球通膨率將從今年的 5.8%降至 4.3%，通貨膨脹隨積極的貨幣政策逐漸消停，但壓力仍然存在，政府和中央銀行仍可能會採取措施來控制物價上漲，除此之外，該報告仍估計全球經濟情勢受到地緣政治風險及貿易保護主義，仍是充滿挑戰，不確定性高，將影響全球經濟表現，又中國大陸疫情過後經濟復甦不如預期，中國房地產市場狀況可能還會惡化，導致銷售、投資萎縮甚至削弱家庭消費，導致國內需求疲軟，對發達經濟體和新興市場經濟體產生外溢效應。

根據「2024 年第三季國泰房地產指數新聞稿」指出(詳表一)，2024 年第三季新推個案數共 245 件，推案戶數計有 25,068 戶，新推個案數及推案戶數較 2024 年第二季下滑，但皆較 2023 年第三季增加；總推案金額為 5,682 億元，則較 2024 年第二季及 2023 年第三季上升。2024 上半年，在政府推動的新青安政策帶動下，催化首購族買房潮，促使國內房市轉趨活絡，交易量較去年增加，不僅房市交易量增加，隨著全球經濟復甦，臺灣的經濟也逐步回升，在台股持續創新高帶動下，外資和本地資金也大量流入房地產市場，推動房價上漲，房價持續出現高度漲幅的情形，造成推案金額較去年大幅成長，今年以來房市交易呈現上升趨勢，2024 年前三季累計成交量已明顯較 2023 年前三季成長許多(詳圖一)。該新聞稿更進一步表示，2024 年第三季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱漲。本季較上季開價與成交價大幅上漲，議價率維持穩定；推案金額維持穩定，銷售率大幅減少，成交戶數則中幅減少。

全國推案量(表一)

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	245	33	41	35	24	53	31	28
	(-7.2%)	(-8.3%)	(-26.8%)	(-30.0%)	(4.3%)	(26.2%)	(10.7%)	(-3.4%)
	《12.4%》	《10.0%》	《-4.7%》	《25.0%》	《33.3%》	《32.5%》	《3.3%》	《-3.4%》
推案金額 (億元)	5,682	1,661	939	667	195	1,102	268	850
	(1.9%)	(69.1%)	(-25.2%)	(-30.3%)	(12.6%)	(0.6%)	(-43.8%)	(34.0%)
	《63.9%》	《248.9%》	《21.0%》	《82.4%》	《19.7%》	《6.8%》	《22.2%》	《95.4%》
推案戶數	25,068	3,769	4,397	4,189	804	5,501	1,867	4,541
	(-9.3%)	(63.2%)	(-25.1%)	(-26.2%)	(-2.5%)	(-3.8%)	(-45.4%)	(18.7%)
	《34.1%》	《291.8%》	《-0.1%》	《49.3%》	《1.9%》	《13.0%》	《25.0%》	《34.3%》

資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數新聞稿。

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

國泰全球價量指數趨勢圖(季)(圖一)



資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數新聞稿。

內政部統計顯示(詳表二)，核發住宅類(H-2 類)建築物 111~112 年度及 113 年 1~9 月分別取得建造執照為 180,674 戶、146,118 戶及 111,560 戶，分別較去年同期衰減 19.13%及成長 1.87%；使用執照分別為 112,088 戶、118,287 戶及 101,788 戶，分別較去年同期成長 5.53%及 20.58%。112 年度建照戶數雖仍在高量，但終結連續六年正成長，然受惠前幾年房市熱潮，建案陸續完工，核發住宅使照達到 11.8 萬戶，創近 10 年新高，為近十年最大交屋潮，開工量方面，年減 10.65%，主要受到平均地權條例修法等政策、工料齊漲導致造價上揚及缺工等因素，導致開發商減緩工程發包。113 年 1~9 月使用執照與建照戶數則同步上漲，使用執照仍因往年房市熱絡預售屋隨工程進展陸續交屋，建照戶數雖上漲，惟與建造之總樓地板面積差異不大，推測與建商因應整體不動產市場

因臺灣人口銳減、家庭結構改變及單一坪數房價高漲為減輕購屋房貸需求等，使大眾轉為購買小坪數房型而改為建造小宅所致。

近 10 年核發建築物建造執照、開工及使用執照統計(表二)

單位：件；千平方公尺

年別	建造執照		建築物開工		使用執照	
	戶數	總樓地板面積	戶數	總樓地板面積	戶數	總樓地板面積
103 年	124,127	22,231	105,365	19,093	91,883	18,109
104 年	106,752	18,233	84,032	14,548	99,421	18,982
105 年	79,490	13,264	68,996	11,713	97,620	17,646
106 年	91,981	15,252	76,070	12,626	88,636	15,463
107 年	121,689	18,677	102,222	15,626	98,953	16,452
108 年	148,566	21,950	116,521	17,232	92,284	14,787
109 年	160,039	23,195	134,315	19,204	98,260	15,466
110 年	170,465	24,874	130,822	18,791	104,872	15,620
111 年	180,674	25,187	146,436	20,776	112,088	16,607
112 年	146,118	19,505	130,844	17,695	118,287	17,150
112 年 1~9 月	109,507	14,736	98,540	13,287	84,414	12,349
113 年 1~9 月	111,560	14,868	93,358	12,579	101,788	14,250
113 年較 112 年增減(%)	(19.13)	(22.56)	(10.65)	(14.82)	5.53	3.27
113 年 1~9 月較 112 年同期增減(%)	1.87	0.90	(5.26)	(5.33)	20.58	15.39

資料來源：內政部營建署。

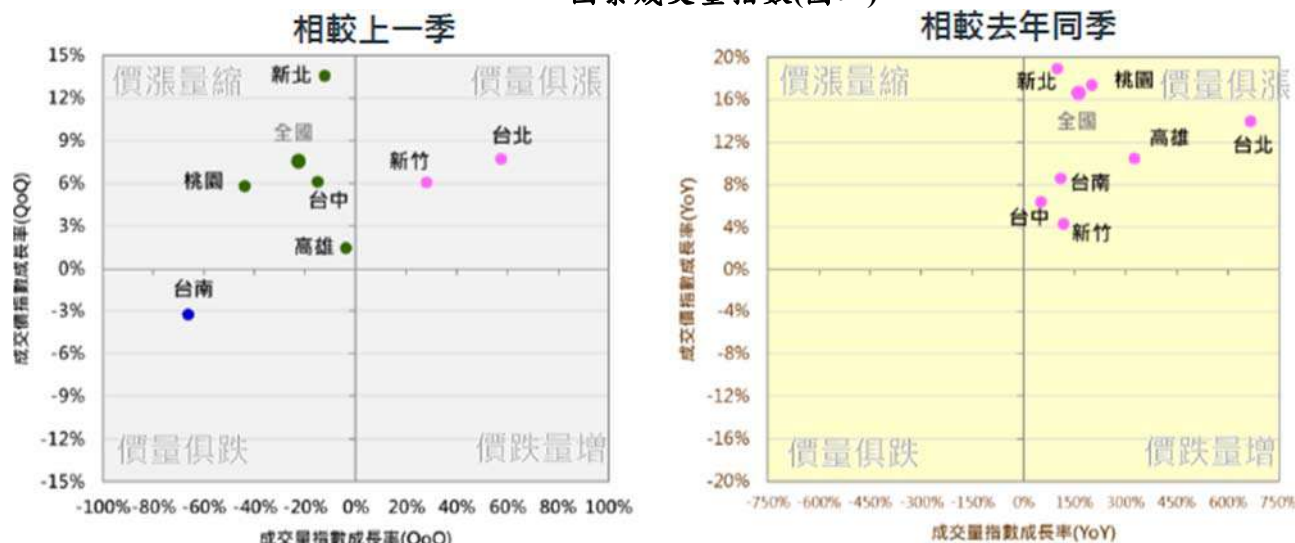
註：表列數字係按實際數採四捨五入計列，致增減率可能產生捨位誤差。

近年來，臺灣房市受惠於人工智慧及新興科技應用需求的帶動，尤其是科技產業蓬勃發展的地區如新竹、台中、臺南及高雄，居住需求顯著增加，加上政府推動的新青安政策，房市交易隨之活絡，而房市交易熱絡，也使得銀行房屋貸款金額不斷攀升，在今年五月購置住宅貸款餘額已達 10.4 兆元，因而壓縮銀行短期可放款金額，部分銀行的放款水位甚至逼近紅線，放款動作轉趨保守。又因當前房市過熱，投資客將不動產當作流動資產炒作，賭寬限期內房價將持續上漲，因而促使央行推出第七波信用管制措施，以及搭配調升新臺幣存款準備率，希望可冷卻民眾強烈的房價上漲預期心理，進而抑制其投機動機；限縮第二戶購屋貸款成數，且擴大適用範圍至全國，預計會讓資金不足的投資客減少購屋，進而讓房市降溫，回歸正常供需。此外，財政部也徹查新青安違規現象，像是人頭戶申辦新青安貸款或是將房屋轉租等行為，以期對投機行為造成一定程度限制。

從數據來看(詳圖二~圖五)，今年房價和交易量均呈現增長，顯示市場比去年更為活絡、需求強勁。但若以季度數據來看，房價上漲的同時，交易量卻有下滑趨勢，反映出政策收緊的效果逐漸顯現，但持續的信貸緊縮政策可能壓抑未來需求，尤其在高利率環境下，房貸成本上升，進一步打擊投機性買盤。綜合本季房市，相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡；相較上一季受政策干

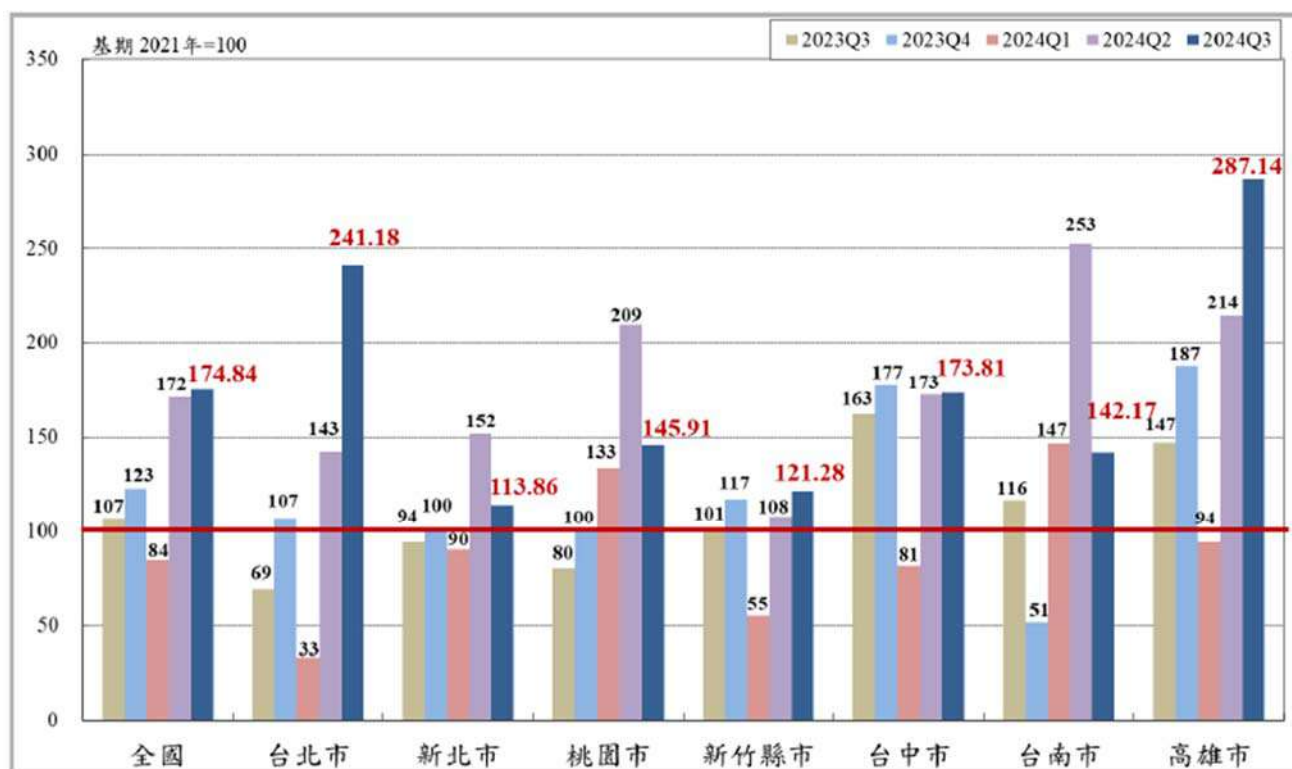
擾為價漲量縮，價量背離，銷售率逐月降低，政策效果如何將成為影響房市後續發展的關鍵。

國泰成交量指數(圖二)



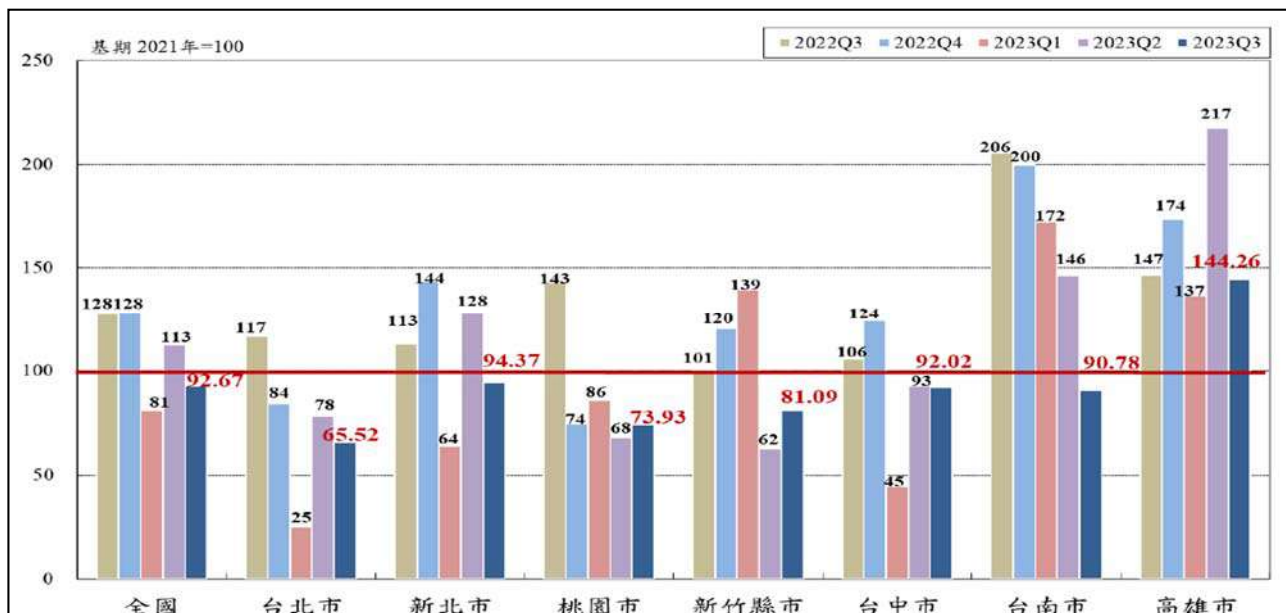
資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數季報。

推案金額指數圖(圖三)



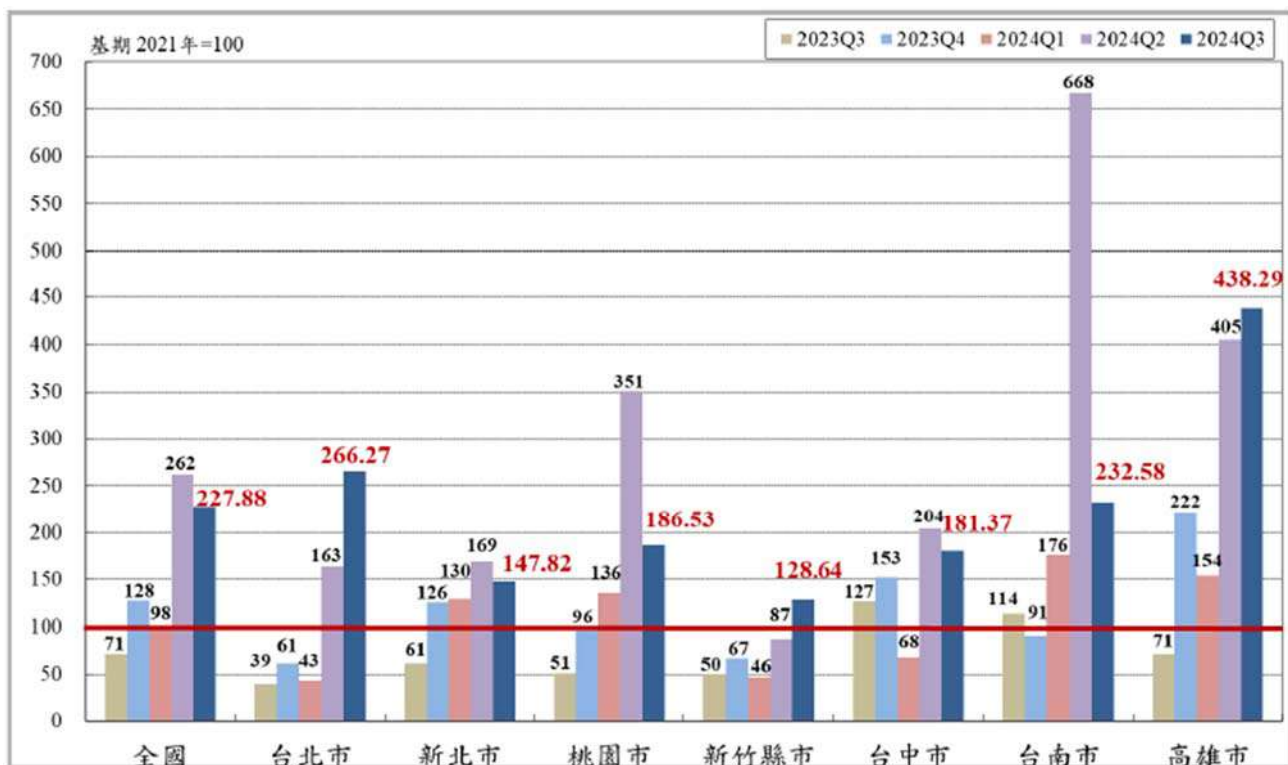
資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數季報。

推案戶數指數圖(圖四)



資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數季報。

30 天成交量(戶數)指數圖(圖五)



資料來源：2024 年第三季國泰房地產指數季報。

依內政部資料統計(詳表三),國內移轉棟數自 2013 年達到 37 萬棟高峰後,受到房地合一稅、豪宅稅等影響,投資客紛紛退場,也讓移轉棟數逐年下滑至 2016 年的 24.5 萬棟之低點。依照目前國內人口推算,國內移轉棟數榮枯線水位約在 30 萬棟,在 2015~2018 年均未達到 30 萬棟之水準,主係因受到房地合一稅影響,投資客退場,僅剩剛性買盤自住買盤為主,且在預期價格仍有向下空間之下,民眾普遍出手意願不高;及建商過往推案許多中大坪數房型,但在投資客退場後中大坪數商品乏人問津,因此建商推案方向於 2015~2016 年轉

向低總價、小坪數，以迎合首購族買盤需求為主。

2018 及 2019 年全臺移轉棟數年增率分別為 4.47% 及 8.03%，重回榮枯線水位，隨後因市場交易回溫，顯示房市已經築底回升，2019~2021 年呈逐年成長之態勢，2021 年買賣登記回升至 34.8 萬棟，成長 6.62%，為近五年之新高，顯示 2019 至 2021 年房市買氣持續復甦，房市交易熱絡。惟為防止房市遭過度炒作，我國政府打炒房政策及中央銀行之選擇性信用管制措施，以降低房地市場過熱之現象，讓房市回歸以居住功能且利於房地產業之健康發展。

2023 年全國買賣移轉量為 30.6 萬棟，年減 3.5%，成為近 4 年的新低點。而 2023 年房市呈現先淡後旺，上半年遭遇升息、第五波選擇性信用管制、平均地權條例上路等影響，加上全球景氣低迷，讓整體買氣急凍，下半年則受惠於新青安專案，帶動首購族購屋，該熱潮延續至 2024 年，使得 2024 年前三季相較於 2023 年前三季成長 23.94%。

內政部全國建物買賣移轉統計(表三)

年度	買賣移轉棟數	成長率(%)
2013 年	371,892	—
2014 年	320,598	(13.79)
2015 年	292,550	(8.75)
2016 年	245,396	(16.12)
2017 年	266,086	8.43
2018 年	277,967	4.47
2019 年	300,275	8.03
2020 年	326,589	8.76
2021 年	348,194	6.62
2022 年	318,101	(8.64)
2023 年	306,971	(3.50)
2023 年前三季	218,754	(10.32)
2024 年前三季	271,128	23.94

資料來源：內政部。

根據臺灣房屋集團趨勢中心與中央大學臺灣經濟研究發展中心，113 年 10 月發佈最新「臺灣房屋市場景氣燈號」及房市景氣預測，顯示 113 年第二季臺灣房屋市場景氣燈號為紅燈，景氣指標分數 63.77，意味房市景氣熱絡，預測第三季景氣指標分數為 51.93，燈號轉為橘紅，113 年第四季與 114 年第一季景氣指標分數分別為 50.05 與 51.86，114 年第二季景氣指標分數則落至 45.10，轉為綠燈，主係受央行第七波信用管制實施，預期引發房市海嘯使景氣降溫，估計市場從熱絡回歸穩定軟著陸，全年的買賣移轉棟數，將從「爆量大增」變成「持平微增」。

在市場狀況與經濟發展趨勢的影響下，除了針對房市的調控措施，還需關注市場資金的高低。今年第四季電價上漲，導致後續通膨預期上升，加上明年初軍公教加薪及科技業年終獎金的進帳，可能短期提升購屋意願。隨著新青安政策的高峰期過去，貸款狀況有望逐步正常化，預期明年第一季經濟會略有回升，尤其是對於購屋者而言，市場情緒將逐漸改善。然而，短期的利好效應過

後，國際經濟降溫的變數仍然存在，預計明年第二季將回歸量縮的趨勢，2025年上半年仍會面臨經濟放緩的局面，但指標仍將保持在穩定的綠燈範疇。

針對房市，將出現五大趨勢：首先，新興區因供給量大而進入價格盤整，投資客的活躍度也隨之減少；其次，稀有地段的價格則因供需關係保持穩定，少量釋出的優質產品仍然受到市場青睞；第三，首購需求逐漸下降，特別是新青安政策實施後，貸款的審核也變得更加嚴格，影響到首次購房者的入市；第四，工商農產業的需求相對穩健，企業基於長期規劃不會因短期波動而改變購地或建廠計劃；最後，現金購屋族的競爭力大幅提升，因其不受貸款政策限制，能在市場上擁有更多選擇。

臺灣房屋市場景氣燈號(圖六)



資料來源：臺灣房屋趨勢中心，2024年10月。

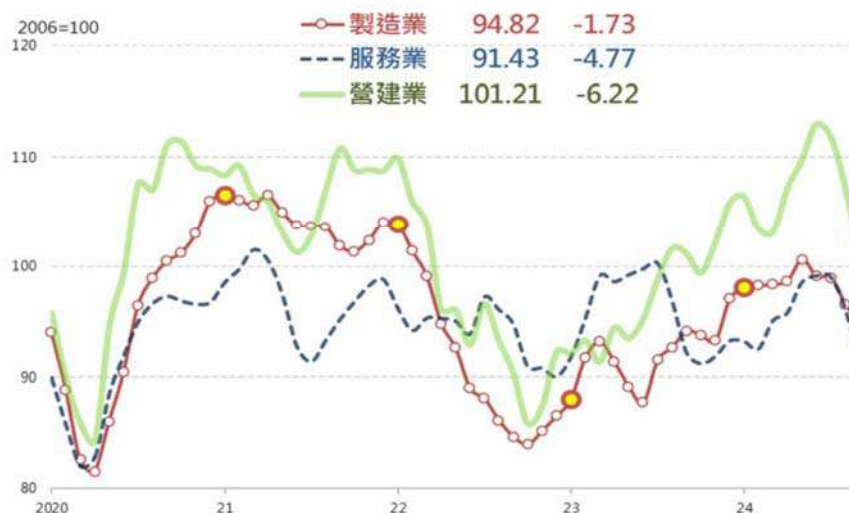
綜觀 2024 年度，國內房市發展仍受諸多變數牽動，GDP 成長率是影響民眾薪資及可支配所得一大重要因素，國內經濟實質面的成長會進而連帶牽動民眾購屋、換屋及廠商投資的能力及意願，中華經濟研究院(中經院)於 113 年 10 月 25 日公布臺灣最新經濟成長預測，將 113 年度經濟成長率相較 7 月預測，上修 0.15 個百分點至 3.96%，並首次預測 114 年經濟成長約為 3.03%，中經院指出，臺灣經濟因為 AI 帶動對有正面影響，內需也因股市維持高檔，財富效果持續挹注民間消費成長外，投資也因庫存去化已近尾聲，企業投資意願回升，推升經濟成長。展望 2025 年臺灣經濟成長，在全球經濟走勢持平，地緣政治風險猶存的情形下，預估經濟成長率約為 3.03%，較 2024 年走緩，除因為成長率基準變高，AI 相關的成長幅度預期也會放緩，屬於比較平順的發展。整體而言，預期 2025 年經濟發展與今年差異不大，雖然科技產業需求強勁，帶動特定地區房市成長，但央行一連串的政策措施旨在抑制投機，避免市場過熱。

市場展望呈現出需求和政策影響交互作用的複雜狀態，市場買氣走向仍有待觀察。

B. 營建業現況

根據臺灣經濟研究院(台經院)113年10月發布本月景氣動向調查，營造業受惠於政府延長關鍵原物料的稅負減徵措施，得以減輕其營建成本壓力，使得9月營造業景氣有所好轉，然而，展望未來，營建成本仍高，加上未來房市前景的不確定性，不動產開發商的開工意願也較為保守，削弱房屋建築工程需求，預計營造業前景轉為持平看待。此外，國內主要仲介9月房市交易量大幅衰退，9月六都建物買賣移轉件數月減8.47%，顯示房貸緊縮已開始影響房市交易，加上央行祭出新打炒房措施進一步收緊市場資金，短期內房貸條件將不如以往，令不動產業看壞當月景氣表現；短期內受限於政策調控、銀行端對於房貸資金緊縮，皆不利於未來半年房市的表現。將上述營建業對景氣看法調查結果，經過台經院模型試算後，本次營建業2024年9月營業氣候測驗點為101.21點，較8月之107.43點下降6.22點，呈現連續第三個月的下跌態勢。

近年來營業氣候測驗點之走勢圖(圖七)
營業氣候測驗點(2024年9月)



資料來源：臺灣經濟研究院，2024年10月。

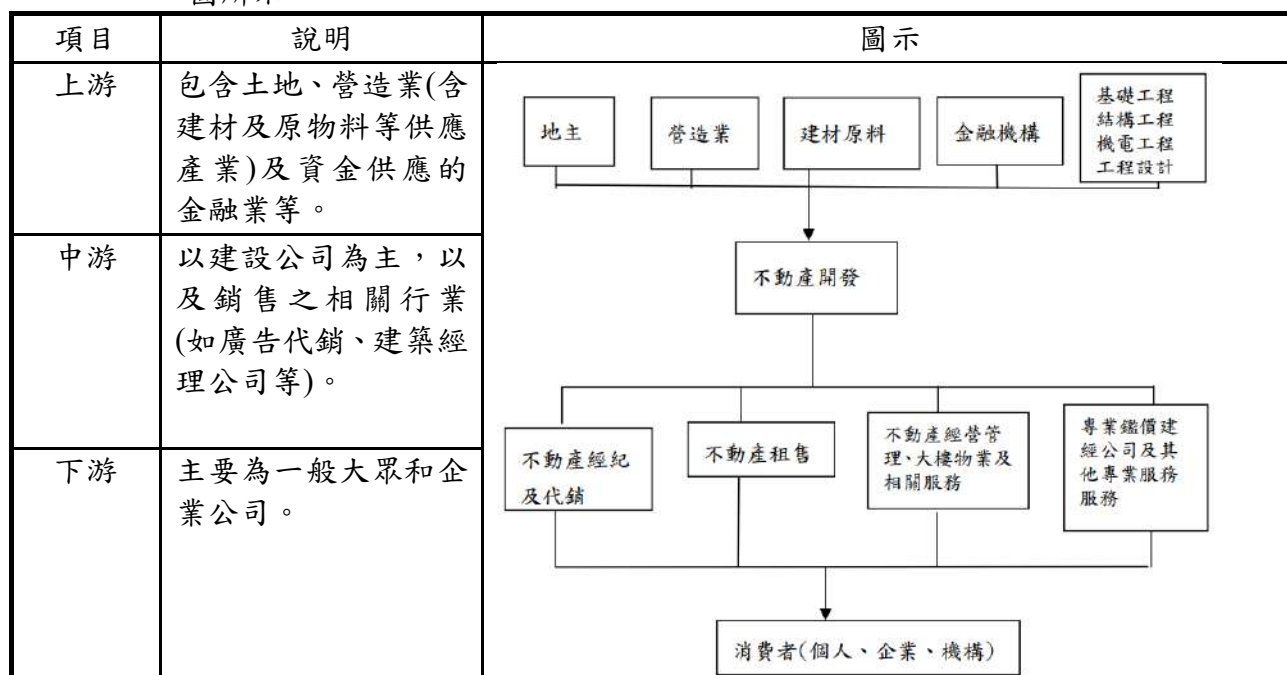
另根據中央銀行於2024年10月公布2024年9月消費者貸款與建築貸款餘額，在新青安房貸熱度帶動下，購屋房貸餘額達10兆8,600億元，較上月大增1,112億元，餘額續創新高，且年增率擴大為11.26%，增幅創下2006年4月以來、18年半的新高水準，據央行統計顯示，新青安房貸餘額達1兆1,337億元，占整體銀行房貸餘額的10.44%，為新青安政策上路以來的新高紀錄，顯示民眾自住剛性需求十分殷切；反觀象徵建商推案信心的建築融資(供給方融資；土建融)餘額3兆4,915億元，單月增加319億元，較前一個月增加金額663億元大減一半，年增率5.67%，年增率的長期趨勢持續往下走，顯示建商對房市的前景轉趨觀望、推案態度也變得比較審慎，又由於第七波房市管制措施於9月19日宣布，房貸餘額續增主係因銀行加速處理過去堆積的房貸，尚未反映新政策的具體效果，仍須持續觀察。

【房貸及建融餘額走勢圖】



(2)產業上、中、下游之關聯性

不動產房地市場之主要原料為土地及建材，土地供給來源為私有出售或合建釋出等，在許多不同的行業中，以產業的上、中、下游來區分，其上游指的是土地開發以及建築設計等行業；中游則是指從事不動產買賣、租賃及經紀之房屋仲介業及代銷業；至於下游係包含設計裝潢、物業管理(如保全、樓管、清潔及管家等行業)以及資產管理等行業，其不動產建設及開發業之上、中、下游結構如附圖所示：



由上表發現，不動產開發及不動產代銷業係屬整體不動產相關產業之一環，一般之開發及銷售週期係經由不動產開發商完成開發計畫，且取得建物營造許可後，再透過不動產代銷業者擬定案件銷售策略對外銷售，以達到不動產開發商完成對外銷售之目的。因此不動產代銷業者之推案銷售策略須配合及充分了解不動產開發商之開發計畫，使得達成銷售目的，其與不動產開發商係屬唇齒相關之產業。本公司係以採取包銷制方式經營不動產代銷業務，因此已擁有經驗豐富之廣告企劃銷售團隊，得以因應不動產開發商之不同開發計畫推出符合產品形象特色之銷售策略，以達成銷售目標。因此擅長產品特色形象包裝及掌握客源需求為本公司經營之利基所在，由於本公司已具掌握不動產中下游銷售之特長，為求擴大營運規模，已擬定朝向上游之開發商發展之營運策略，並已積極覓求素地開發，由於掌握終端客戶需求，本公司對朝向不動產產品開發當更具開發信心。

(3)產品之各種發展趨勢及競爭情形

A.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。113 上半年受益於青安專案而房市熱絡，113 年 9 月後因央行第七波信用管制政策等因素影響，目前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。

B.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 112 年度國內綜合營造業者共 19,798 家，資本額共計 9,825 億元，分別較上年度成長 1.22%及 3.59%。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，112 年度甲級營造廠共 3,231 家，資本額共計 4,645 億，廠商數量僅占全體 16.32%，但資本額達全體營造廠 47.27%。

C.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。

3.技術及研發概況

(1)研發部門之沿革及組織

本公司主要從事不動產代銷與不動產開發興建與銷售業務，而不動產業開發與經營業與一般製造業以及電子業較需要進行新技術之研發與設計不同，並無研究發展部門及人員，故亦無相關研發費用、成果及重要專利等相關事項，惟主要研發費用來自子公司甲山林娛樂之電玩遊戲開發費用。

(2)未來研究發展計劃：

- A.都市發展計劃之研究。
- B.產業經濟研究。
- C.市場及行銷之研究。
- D.產品研究。

(3)最近五年度每年投入之研發費用

單位：新臺幣千元

項目	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
研發費用	35,992	37,675	37,582	40,037	44,468
營收淨額	2,221,028	4,778,150	5,521,414	4,734,010	8,102,882
研發費用/營收淨額比率	1.62%	0.79%	0.68%	0.85%	0.55%

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期發展計畫

- A.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。
- B.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。
- C.培育相關人才，提升營造專業能力。

(2)長期發展計畫

- A.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。
- B.配合政府法令，積極推動都市更新及危老重建。
- C.發展穩定收益業務，奠定長期穩健獲利基礎。
- D.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

1.市場分析

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司主要係以從事不動產代銷、廣告企劃業務及土地開發建設為主，銷售地區係 100%內銷，主要營收來源為不動產代銷及廣告企劃業務。本公司所代銷之建案原本主要分布於臺北市及新北市等區域，近年積極擴展至屏東、新竹以及基隆等區域，其主要競爭對手為國內其他不動產代銷業者。本公司 112 年度手握「都廳大院」大量體建案，以及包括「世界明珠」、「新竹帝寶」、「金城帝寶」及「中山麗池」等，均為本公司承接銷售，據住展雜誌統計，本公司 112 年度於北臺灣代銷承接案量為 993 億元，位居 112 年國內代銷市場第三名。本公司代銷

承接案相較於其他同業，多選擇價格貼近消費者需求及精華地段之建案代銷，客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望較為要求；另外本公司積極往上游不動產開發業發展，近年不僅在新竹縣寶山鄉寶香段購入土地並由子公司開發推案，跨足建設公司的業務日漸有成，產業版圖持續壯大與深化。

(2)市場占有率

據數字科技旗下 591 新建案統計，2023 年全台推案量前十大建商共推出 6,854.6 億元案量，本公司接案量 1,201.9 億，佔比約 17.53% 位居第二。另根據據住展雜誌統計，2023 年北臺灣 2023 年住宅產品推案，十大建商住宅推案量總計約為 3,209.5 億元，本公司位居第三，總推案量 421 億元，佔比約 13.12%，包含臺北市中山區的「中山麗池」與新北市土城區的「金城帝寶 2 號」都為百億元大案。

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，112 年度本公司的代銷承接案量係屬領先大部分之同業。

本公司建設業務以成本掌握度高、風險控管能力強、產品規劃容易、後續銷售去化佳之整體原則，目前主要著眼於新北市新興重劃區及臺北市、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。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

112 年土地交易總金額僅 1,129 億元，相較 111 年量縮高達新臺幣 589 億元。主要因為工業土地交易量緊縮，108~110 年皆超過 500 億元，111 年交易量則達 895 億元，為 112 年量縮至 275 億元，量縮近七成，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。113 年前三季前三季已達 2,144 億元，大幅超越去年全年交易總額，主係受到科技大廠投資擴廠，增加當地高階就業機會也帶動附近住宅需求增加，在房市交易回暖下，建商開始擴充土地庫存，致土地交易增加。

112 年商用不動產市場受全球升息潮流影響下，交易熱度萎縮，壽險業投資金額大減，寫下近三年新低，幸而，受景氣回溫，中本土企業以自用為目的，購置或升級總部或研發中心，使辦公及廠辦大樓交易全年合計過 770 億元，一消一長，整體商用不動產全年結算交易總額約 1,300 億元，較 111 年略為增加；113 年第三季市場持續熱絡，以科技業自用為主要買方，包含台積電、美光及日月光購置南部的新廠房。

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 111~112 年度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 113 年 3 月五大銀行房貸利率已升至 2.086%，較去年度水準高出甚多，惟新青安政策推出後對房市產生正面效應，房屋貸款單月承做金額自 112 年度呈上升趨勢，為避免信用資源過度集中不動產市場，造成生產事業實質投資

資金被排擠，進而導致金融危機及經濟衰退，央行於九月發布第 7 波選擇性信用管制，及調高銀行存款準備率，以減緩資金流入不動產市場，該政策讓購屋市場進入盤整期，投資需求暫時降溫，但對於未來市場的走向仍需觀察。

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：新臺幣百萬元、年息百分比率

期間	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08	112/09	112/10	112/11	112/12
利率	1.953	1.980	1.985	2.080	2.101	2.098	2.098	2.091	2.076	2.077	2.071	2.079
房屋貸款	36,954	46,265	58,375	46,814	62,481	57,767	56,424	63,201	71,015	78,774	89,562	98,955

資料來源：中央銀行全球資訊網；本公司整理

單位：新臺幣百萬元、年息百分比率

期間	113/01	113/02	113/03	113/04	113/05	113/06	113/07	113/08	113/09	113/10
利率	2.073	2.077	2.086	2.176	2.187	2.184	2.187	2.194	2.190	2.201
購屋貸款	93,195	55,751	89,283	95,566	116,235	101,221	121,739	96,741	111,046	87,623

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：新臺幣十億元

期間	112/01	112/02	112/03	112/04	112/05	112/06	112/07	112/08	112/09	112/10	112/11	112/12
購屋貸款	9,366	9,388	9,415	9,448	9,503	9,564	9,616	9,681	9,761	9,840	9,932	10,038
建築貸款	3,121	3,140	3,150	3,172	3,188	3,206	3,214	3,226	3,235	3,236	3,235	3,295

資料來源：中央銀行全球資訊網；本公司整理

單位：新臺幣十億元

期間	113/01	113/02	113/03	113/04	113/05	113/06	113/07	113/08	113/09	113/10
購屋貸款	10,114	10,138	10,220	10,309	10,434	10,540	10,657	10,749	10,860	10,929
建築貸款	3,310	3,326	3,332	3,347	3,346	3,373	3,393	3,460	3,492	3,460

資料來源：中央銀行全球資訊網；本公司整理

(4)競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.競爭利基及有利因素：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 403 地震後住宅結構安全引來高度關注，都更改建再成熱門議題。

B.不利因素：

- 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。
- 重點銷售區域競爭激烈，可能導致價格競爭。
- 繼承棟數逐年增加，有可能影響購屋需求。
- 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。
- 土地及營建成本大幅上漲，壓縮業者獲利。

C.因應措施：

房市過熱導致政府祭出信用管制措施，以抑制投機行為持續發生，讓房市價格回歸供需基本面，房市剛性需求始終存在，房價漲跌終將取決於區域有沒有人住，供過於求的區域會降價，供不應求的區域未來仍然看好，因此本公司因應未來房市狀態，承接代銷案原則係以供不應求區域、且務實開價的建案為主。

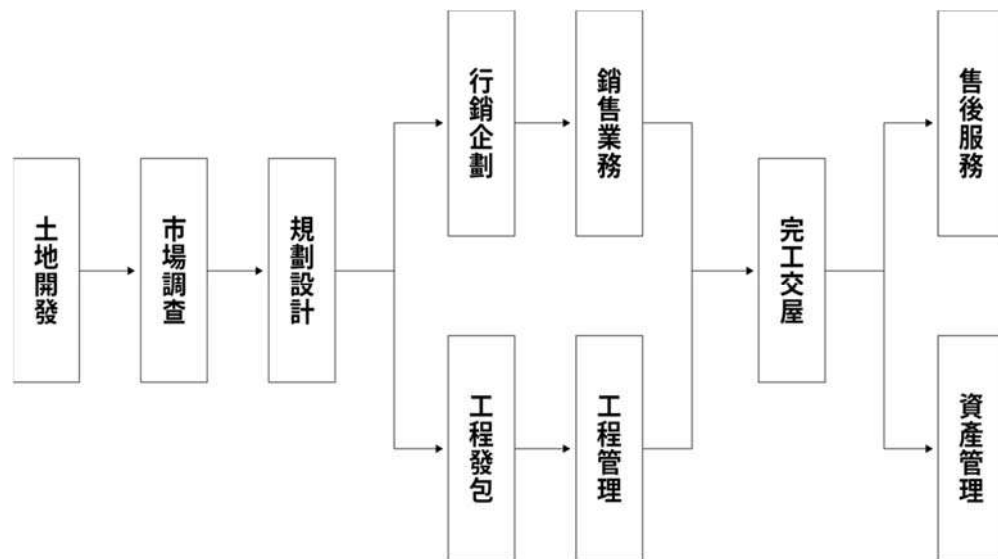
不動產開發部分，由於現今開發度高的都市精華區、大面積易興建的土地取得已相當不易，本公司建設案主要依照都市發展規劃方向，尋找交通便利且土地整合相對容易之區域，本公司審慎評估不動產開發案，如與立信建設股份有限公司及唐璽建設股份有限公司共同興建推出地點好、設計好、施工好、價格合理之件案，以及輔以良好的售後服務案件，以持續吸引購屋及換屋之消費者青睞，對本公司之未來發展將有相當大的加分效果。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途

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



3.主要原料之供應狀況

(1)不動產開發產業

A.土地取得方式：自地自建、合建分屋、合建分售、都市更新。

B.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。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)最近二年度毛利率比較變動分析表

單位：新臺幣千元；%

年度	111 年度	112 年度
銷貨收入	4,734,010	8,102,882
銷貨毛利	1,410,158	3,322,898
毛利率	29.79	41.01
毛利率變動	(28.97)	37.66

(2)毛利率變動說明：

本公司 112 年度相較 111 年度之銷貨毛利增加 1,912,740 千元，毛利率變動增加達 37.66%，主係指標性代銷案「都廳大院」第一期於 112 年度熱銷，該代銷案在生活機能、地理位置及未來增值性等優勢下，對於剛性需求之客戶吸引力充足，故銷售良好造成整體毛利上升，而又因該待代銷案銷售速度快，提前達成完銷計畫，可大幅節省行銷廣告等投入成本，而使毛利率較上年度增加。

(3)申報年度及前一年度興建個案分析表

A.興建營建個案分析

113 年 10 月 31 日；單位：新臺幣千元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積 (坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可 售總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收入認列 方法	年度	已售 戶數 (公司戶) (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日 (註 2)	累計工 程進度	樓 層 數	戶數 公司 戶	總樓地板 面積 (平方公尺)							當 年 度 %	年底累 (預)計	當 年 度 %	年底累 (預)計	當 年 度 %	年底累 (預)計
圓山 帝寶 108 年	臺北市士林區百齡段五小段 395-1、395-2 地號 臺北市士林區百齡段五小段 395-4、395-6、395-7 地號 臺北市士林區百齡段五小段 409~419 地號 臺北市士林區百齡段五小段 419-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 420 地號 臺北市士林區百齡段五小段 430、430-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 431、431-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 432、432-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 433、433-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 434、434-1 地號 臺北市士林區百齡段五小段 435 地號 臺北市士林區百齡段五小段 436 地號	600.46	包工 包料	自建 及 合建 分屋	109 02.06	114 年	結構 體： R2F 柱 牆 R3F 樑板； 室內： 隔間及 裝修 中；外 牆：裝 修中。	地上 24 層 地下 6 層 1 幢	153 戶	23,302.13	3,228,243	5,131,670	1,903,427 37.09%	全部 完工法	112	139 戶 90.85%	—	—	—	—	12.13	613,057
															113	146 戶 95.42%	—	—	—	—	12.57	635,335
采蝶 109 年	新北市板橋區新都段 15 地號 新北市板橋區新都段 15-1 地號 新北市板橋區新都段 16 地號 新北市板橋區新都段 17 地號 新北市板橋區新都段 17-1 地號 新北市板橋區新都段 18 地號 新北市板橋區新都段 18-1 地號 新北市板橋區新都段 19 地號 新北市板橋區新都段 20 地號 新北市板橋區新都段 20-1 地號 新北市板橋區新都段 21 地號 新北市板橋區新都段 21-1 地號	1,428.19	包工 包料	合建 分屋	109. 05.06	115 年	結構體 已完 成，室 內裝修 施作	地上 33 層 地下 1 層 1 幢	101 戶	34,254.53	765,990	922,430	156,440 16.96%	全部完 工法	112	41 戶 100%	—	—	—	—	15.73	145,142
									41 戶						113	41 戶 100%	—	—	—	—	19.90	183,562
天禧 109 年	新北市板橋區江翠段 166 地號 新北市板橋區江翠段 167 地號 新北市板橋區江翠段 167-1 地號 新北市板橋區江翠段 168 地號 新北市板橋區江翠段 169 地號	1,144.41	包工 包料	合建 分屋	109. 11.17	116 年	第三節 鋼構吊 裝	地上 28 層 地下 5 層 1 幢	132 戶	39,742.52	1,232,180	1,499,470	267,290 17.83%	全部完 工法	112	31 戶 55.36%	—	—	—	—	7.89	118,328
									56 戶						113	29 戶 51.78%	—	—	—	—	7.39	110,834
帝景 3 號 109 年	新北市板橋區江翠段 145 地號 新北市板橋區江翠段 145-1 地號	607.67	包工 包料	合建 分屋	109. 03.02	113 年	成屋	地上 17 層 地下 4 層 1 幢	42 戶	14,204.32	407,066	543,833	137,355 25.26%	全部完 工法	112	26 戶 100%	—	—	—	—	20.51	111,537
									26 戶						113	26 戶 100%	100	543,833	25.26	137,355	100	543,833
帝景 2 號 109 年	新北市板橋區新都段 22~30 地號 新北市板橋區新都段 22-1 地號 新北市板橋區新都段 23-1 地號	1,400.23	包工 包料	合建 分屋	109. 03.09	115 年	31FL 混凝土 澆築完 成	地上 33 層 地下 3 層 1 幢	75 戶	28,827.19	1,013,171	1,478,628	465,457 31.48%	全部完 工法	112	39 戶 86.67%	—	—	—	—	12.90	189,997
									45 戶						113	41 戶 91.11%	—	—	—	—	13.90	205,540

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(公司戶)(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日(註2)	累計工程進度	樓層數	戶數 公司戶	總樓地板面積(平方公尺)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
帝景 5 號 109 年	新北市板橋區江翠段 159 地號 新北市板橋區江翠段 159-1 地號 新北市板橋區江翠段 164 地號	1091.46	包工包料	合建分屋	109.06.19	113 年	成屋	地上 21 層 地下 4 層 1 幢	148 戶	36,641.56	863,935	1,394,312	530,377 38.04%	全部完工法	112	82 戶 98.80%	—	—	—	—	17.76	247,661
									83 戶						113	83 戶 100.00%	100	1,394,312	38.04	530,377	100	1,394,312
甲山林 花園 帝寶 110 年	屏東縣屏東市香揚段一小段 12 地號 屏東縣屏東市香揚段一小段 12-1 地號 屏東縣屏東市香揚段一小段 30 地號 屏東縣屏東市香揚段一小段 30-1 地號	5,103.86	包工包料	自地自建	110.06.10	113 年	室內裝修、室外景觀工程	地上 5 層 地下 1 層 4 幢	418 戶	54,652.56	3,299,473	5,478,804	2,179,331 39.78%	全部完工法	112	331 戶 79.19%	—	—	—	—	12.00	652,629
															113	340 戶 81.34%	—	—	—	—	12.59	684,662
市政 官邸 111 年	新北市三重區五谷王段 283~287 地號 新北市三重區五谷王段 298~301 地號	939.24	包工包料	合建分屋	111.02.18	114 年	外牆裝修、室內裝修	地上 15 層 地下 4 層 1 幢	137 戶	19,117.73	929,875	1,472,780	542,905 36.86%	全部完工法	112	53 戶 85.48%	—	—	—	—	9.84	143,717
									62 戶						113	60 戶 96.77%	—	—	—	—	16.11	235,330
市政 愛悅 111 年	新北市三重區三重段 48 地號 新北市三重區三重段 54 地號	516.63	包工包料	合建分屋	111.06.08	114 年	外牆裝修、室內裝修	地上 15 層 地下 3 層 1 幢	86 戶	8,868.9	382,626	521,070	138,444 26.57%	全部完工法	112	67 戶 93.06%	—	—	—	—	21.42	92,138
									72 戶						113	72 戶 100%	—	—	—	—	30.11	142,430
新竹 帝寶 8-1 111 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-35 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 393-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 395-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 396-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 397 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 398-1 地號	2,527.72	包工包料	自地自建	112 年 06 月	114 年	大樓結構體完成+室內裝修(輕隔間施作)、別墅屋頂結構施作中	地上 7 層 地下 2 層 18 幢	257 戶	46,032.59	1,393,417	3,019,830	1,626,413 53.86%	全部完工法	112	127 戶 98.45%	—	—	—	—	9.87	297,992
									129 戶						113	128 戶 99.22%	—	—	—	—	16.69	504,163
新竹 帝寶 8-3 111 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-23 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 372-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 381-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 414-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 415 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 416 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 418 地號	1,681.19	包工包料	自地自建	112 年 08 月	114 年	大樓 5FL、6FL 鋼筋綁紮、別墅屋頂結構施作中	地上 7 層 地下 2 層 11 幢	154 戶	30,084.83	950,823	2,053,930	1,103,107 53.71%	全部完工法	112	76 戶 98.70	—	—	—	—	11.19	229,875
									77 戶						113	77 戶 100%	—	—	—	—	14.79	303,800
新竹 帝寶 9-1 111 年	新竹市明湖段 1074-12 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-16 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-12 地號	653.01	包工包料	自地自建	112 年 06 月	114 年	大樓室內裝修(隔間牆、鋁窗、電梯安裝)、	地上 7 層 地下 1 層 10 幢	54 戶	11,060.50	381,143	795,115	413,972 52.06%	全部完工法	112	26 戶 96.30%	—	—	—	—	13.03	103,586
									27 戶						113	27 戶 100%	—	—	—	—	23.94	190,345

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積 (坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收入 認列方法	年度	已售 戶數 (公司戶) (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開 工 日	完 工 日 (註 2)	累計工程 進度 別墅 A~E 屋 頂版混 凝土澆 置	樓 層 數	戶數	總樓地板 面積 (平方公尺)							當 年 度 %	年底累 (預)計	當 年 度 %	年底累 (預)計	當 年 度 %	年底累 (預)計
									公司 戶													
新竹 帝寶 8-2 111 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 372-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 376-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 381 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 382 地號	2,241.88	包工 包料	自地 自建	112.02. 06	114 年	大樓低 版 5FL 模板組 立、 6FL 鋼 筋綁 紮；高 版區 4FL 澆 置、版 筋綁紮	地上 7 層 地下 2 層 14 幢	233 戶	41,977.93	1,407,279	2,884,235	1,476,956 51.21%	全部 完工法	112	110 戶 94.02%	—	—	—	—	0.89	25,590
									117 戶						113	114 戶 97.44%	—	—	—	—	0.89	25,590
帝景 6 號 112 年	新北市板橋區板翠段 74~77 地號 新北市板橋區板翠段 89~91 地號 新北市板橋區板翠段 92-1 地號	1,005.02	包工 包料	合建 分屋	112.03. 17	115 年	4FL 澆 築完成	地上 14 層 地下 5 層 2 幢	213 戶	25,548.95	1,477,921	2,394,208	916,286 38.27%	全部 完工法	112	39 戶 63.93%	—	—	—	—	7.68	176,079
									61 戶						113	105 戶 98.13%					13.70	314,276
新竹 帝寶 9-2 112 年	新竹市明湖段 1069-7 地號 新竹市明湖段 1070-4 號 新竹市明湖段 1072 地號 新竹市明湖段 1073 地號 新竹市明湖段 1074 地號	3,168.25	包工 包料	自地 自建	未定	118 年	變照中	地上 7 層 地下 2 層 11 幢	127 戶	30,859.24	1,213,065	2,847,420	1,634,355 57.39%	全部 完工法	—	註 1	—	—	—	—	—	—
									64 戶													
市政 官邸 2 號 112 年	新北市三重區五谷王段 160~165 地號	1,109.46	包工 包料	共同 投資	未定	116 年	開工申 報完成	地上 14 層 地下 5 層 1 幢	241 戶	27,744.03	2,839,539	4,263,575	1,424,036 33.40%	全部 完工法	112	6 戶 3.14%	—	—	—	—	0.21	8,717
									191 戶						113	167 戶 87.43%					8.36	359,507
美麗 上城 113 年	基隆市暖暖區金華段 20~21 地號	1,930.95	包工 包料	自地 自建	83.10.0 3	116 年	1F 結 構體施 工中	地上 22 層 地下 3 層 4 棟	836 戶	67,094.34	4,811,341 .	10,958,960	6,144,739 56.07%	全部 完工法	113	528 戶 63.16%	—	—	—	—	6.51	484,180
市政官 邸 3 號 113 年	新北市三重區五谷王段 294 地號 新北市三重區五谷王段 310~319 地號	1,394.07	包工 包料	共同 投資	未定	116 年	導溝施 作完成	地上 20 層 地下 5 層 5 棟	345 戶	11,542.23	3,041,263	5,308,730	2,267,467 42.71%	全部 完工法	113	158 戶 71.17%	—	—	—	—	5.44	254,340
									222 戶													
市政 帝寶 114 年	新北市三重區五谷王段 172 地號 新北市三重區五谷王段 173 地號 新北市三重區五谷王段 174 地號 新北市三重區五谷王段 176 地號 新北市三重區五谷王段 177 地號 新北市三重區五谷王段 178 地號	2,247.44	包工 包料	共同 投資/ 合建 分屋	未定	117 年	建照取 得，進 行開工 行政作 業	地上 21 層 地下 5 層 11 棟	未定	56,045.55	4,831,410	8,620,640	3,789,230 43.96%	全部 完工法	—	註 1	—	—	—	—	—	—

推 案 名 稱 及 日 期	座 落 地 點 及 地 號	基 地 面 積 (坪)	承 包 性 質	興 建 方 式	工 程 進 度			興 建 單 位			估 計 工 程 總 成 本	預 計 可 售 總 額 (未 稅)	估 計 個 案 毛 利 及 毛 利 率	帳 上 收 入 認 列 方 法	年 度	已 售 戶 數 (公 司 戶) (銷 售 率)	收 入 認 列		毛 利 認 列		收 款 認 列	
					開 工 日	完 工 日 (註 2)	累 計 工 程 進 度	樓 層 數	戶 數 公 司 戶	總 樓 地 板 面 積 (平 方 公 尺)							當 年 度 %	年 底 累 (預)計	當 年 度 %	年 底 累 (預)計	當 年 度 %	年 底 累 (預)計
	新北市三重區五谷王段 179 地號 新北市三重區五谷王段 180 地號 新北市三重區五谷王段 181 地號 新北市三重區五谷王段 182 地號																					
新竹 帝 寶 6-1 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 207-14 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 390-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 391 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 392 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 393-2 地號	1,836.08	包工包料	自地自建	113.07.31	115 年	B1FL 版筋綁紫	地上 7 層 地下 2 層 15 幢	159 戶 80 戶	33,383.39	1,174,996	2,404,610	1,229,614 51.13%	全部完工法	113	77 戶 96.25%	—	—	—	—	7.63	183,560
新竹 帝 寶 6-2 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 205 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 206-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-33 地號	2,116.87	包工包料	自地自建	113.08.15	115 年	地樑綁紫	地上 7 層 地下 2 層 12 幢	199 戶 100 戶	38,907.6	1,367,697	2,625,875	1,258,178 47.91%	全部完工法	113	97 戶 97.00%	—	—	—	—	7.44	195,420
新竹 帝 寶 7-1 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-6 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 399-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 400 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 401 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 402-1 地號	1,872.41	包工包料	自地自建	未定	116 年	土方開挖	地上 7 層 地下 3 層 25 幢	178 戶 89 戶	33,849.14	1,192,196	2,677,545	1,485,349 55.46%	全部完工法	113	60 戶 67.42%	—	—	—	—	5.12	137,090
新竹 帝 寶 7-2 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-19 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 402 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 407 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 408 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-2 地號	3,110.87	包工包料	自地自建	未定	116 年	預計 12 月初施作擋土支撐	地上 7 層 地下 3 層 16 幢	148 戶 74 戶	28,704.23	1,008,550	2,375,425	1,366,875 57.54%	全部完工法	113	55 戶 74.32%	—	—	—	—	5.05	120,005
新竹 帝 寶 5-1 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 351-73 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-79 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-81 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 368-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 371-1 地號	1,302.71	包工包料	自地自建	未定	115 年	擋土支撐施作	地上 7 層 地下 2 層 18 幢	49 戶 25 戶	13,234.45	456,280	944,745	488,465 51.70%	全部完工法	113	10 戶 40%	—	—	—	—	2.30	21,770
新竹 帝 寶 中央廣場-商二 113 年	新竹縣寶山鄉寶香段 409-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 425 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 426 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 427-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-22 地號	2,648.67	包工包料	自地自建	未定	116 年	已取得建照，預計 2025/5 開工	地上 6 層 地下 3 層 3 幢	268 戶 134 戶	33,848.79	1,170,452	2,763,455	1,593,003 57.64%	全部完工法	—	註 1	—	—	—	—	—	—

註 1：有建照尚未開賣

註 2：完工日為預計取得使照日

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 10 月 31 日；單位：新臺幣千元

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
五谷王 C	新北市三重區五谷王段 272 地號 新北市三重區五谷王段 273 地號 新北市三重區五谷王段 279 地號 新北市三重區五谷王段 280 地號	1,381.25	包工 包料	合建 分屋	未定	119 年	未定	未定	未定	3,611,997	5,467,738	1,855,741 33.94%	全部 完工法	294,508	規劃中
五谷王 D	新北市三重區五谷王段 350 地號 新北市三重區五谷王段 352 地號 新北市三重區五谷王段 353 地號	499.2	包工 包料	合建 分屋	未定	118 年	未定	未定	未定	1,492,469	2,236,651	744,182 33.27%	全部 完工法	261,922	規劃中
五谷王 F	新北市三重區五谷王段 327 地號 新北市三重區五谷王段 328 地號 新北市三重區五谷王段 331 地號 新北市三重區五谷王段 335 地號	515.94	包工 包料	未定	未定	119 年	未定	未定	未定	1,424,012	1,830,180	406,168 22.19%	全部 完工法	240,724	規劃中
五谷王 G	三重區五谷王段 232 等 7 筆地號	936.3	包工 包料	自建自 建及合 建分屋	未定	119 年	未定	未定	未定	2,663,704	4,264,316	1,600,612 37.54%	全部 完工法	146,775	規劃中
桃園 A7	桃園市龜山區善捷段 162 地號 桃園市龜山區善捷段 163 地號	3,642.58	包工 包料	合建 分售	未定	118 年	未定	未定	未定	17,328,224	27,500,000	10,171,776 36.99%	全部 完工法	—	規劃中
帝景 7 號	新北市板橋區板翠段 51 地號	876.32	包工 包料	未定	未定	118 年	未定	未定	未定	572,674	995,100	422,426 42.45%	全部 完工法	103,618	規劃中
基隆代天 府案	基隆市安樂區代天府段 428-2 地號 基隆市安樂區代天府段 429-1 地號 基隆市安樂區代天府段 431-4 地號 基隆市安樂區代天府段 433 地號 基隆市安樂區代天府段 442-1 地號 基隆市安樂區代天府段 448 地號 基隆市安樂區代天府段 449-1 地號 基隆市安樂區代天府段 454-1 地號 基隆市安樂區代天府段 454-2 地號 基隆市安樂區代天府段 492 地號	5,812.69	包工 包料	合建 分屋	未定	119 年	未定	未定	未定	9,735,680	15,062,723	5,327,043 35.36%	全部 完工法	182,876	規劃中
塹仔圳 重劃區	新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-3 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-6 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-13 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-14 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-15 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-21 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-32 地號 新北市新莊區海山頭段三角子小段 347-33 地號 新北市新莊區瓊林段 649 地號	4,462.82	包工 包料	合建 分屋	未定	119 年	未定	未定	未定	8,905,355	11,940,720	3,035,365 25.42%	全部 完工法	99,038	整合中

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新北市新莊區瓊林段 649-1 地號 新北市新莊區瓊林段 650 地號 新北市新莊區瓊林段 650-6 地號 新北市新莊區瓊林段 807~810 地號 新北市新莊區瓊林段 817 地號 新北市新莊區瓊林段 818 地號 新北市新莊區建國段 157~157-5 地號 新北市新莊區建國段 212~212-5 地號 新北市新莊區建國段 213-1 地號 新北市新莊區建國段 213-6~213-8 地號 新北市泰山區泰山段二小段 272 地號 新北市泰山區泰山段二小段 272-1 地號 新北市泰山區泰山段二小段 275 地號 新北市泰山區泰山段二小段 275-1 地號 新北市泰山區泰山段二小段 275-2 地號 新北市泰山區泰山段二小段 341 地號 新北市泰山區泰山段二小段 341-3 地號 新北市泰山區泰山段二小段 341-4 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-1 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-2 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-3 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-4 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-5 地號 新北市泰山區泰山段二小段 413-6 地號 新北市泰山區泰山段二小段 741 地號 新北市泰山區泰山段二小段 742 地號 新北市泰山區泰山段二小段 742-1 地號 新北市泰山區泰山段二小段 742-2 地號														
土城區 柑林段	新北市土城區柑林段 178 地號 新北市土城區柑林段 186 地號 新北市土城區柑林段 238 地號 新北市土城區柑林段 240 地號 新北市土城區柑林段 241 地號 新北市土城區柑林段 242 地號 新北市土城區柑林段 243 地號 新北市土城區柑林段 248 地號 新北市土城區柑林段 321 地號 新北市土城區柑林段 359 地號	1,656.13	包工 包料	合建 分屋	未定	119 年	未定	未定	未定	3,684,674	4,491,934	807,260 17.97%	全部 完工法	26,415	整合中

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新北市土城區柑林段 890 地號 新北市土城區柑林段 892 地號 新北市土城區柑林段 909 地號 新北市土城區柑林段 958 地號 新北市土城區柑林段 959 地號 新北市土城區柑林段 971 地號 新北市土城區柑林段 977 地號 新北市土城區柑林段 981 地號 新北市土城區柑林段 1123 地號														
基隆 深澳段	基隆市信義區深澳段 449-1 地號 基隆市信義區深澳段 526-1 地號 基隆市信義區深澳段 534-1 地號 基隆市信義區深澳段 534-2 地號 基隆市信義區深澳段 537-1 地號 基隆市信義區深澳段 538 地號 基隆市信義區深澳段 539 地號 基隆市信義區深澳段 540 地號 基隆市信義區深澳段 558 地號 基隆市信義區深澳段 559 地號 基隆市信義區深澳段 560 地號 基隆市信義區深澳段 562 地號 基隆市信義區深澳段 563 地號 基隆市信義區深澳段 564 地號 基隆市信義區深澳段 565 地號 基隆市信義區深澳段 566 地號 基隆市信義區深澳段 567 地號 基隆市信義區深澳段 567-1 地號 基隆市信義區深澳段 568 地號	3,775.65	包工 包料	未定	未定	119 年	未定	未定	未定	5,480,905	8,497,300	3,016,394 35.50%	全部 完工法	112,081	整合中
新竹 寶香	新竹市明湖段 1018-5~1018-7 地號 新竹市明湖段 1069-6 地號 新竹市明湖段 1070-3 地號 新竹市明湖段 1074-10 地號 新竹市明湖段 1074-11 地號 新竹市明湖段 1074-16 地號 新竹市明湖段 1074-17 地號 新竹市明湖段 1074-19 地號 新竹市明湖段 1074-21 地號 新竹市明湖段 1074-22 地號 新竹市明湖段 1074-23 地號	24,055.49	包工 包料	自地 自建	未定	116	未定	未定	未定	12,988,297	30,005,600	17,017,303 56.71%	全部 完工法	1,951,355	整合中

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新竹市東香段 420-2 地號														
	新竹市東香段 420-4 地號														
	新竹市東香段 420-10 地號														
	新竹市東香段 420-13 地號														
	新竹市東香段 420-14 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 190 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 191 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 200~206 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 208 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 209 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 210 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 211 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 239 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 241 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 242 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 243 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 244 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 245 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 330 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 333 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 354 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 360 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 362 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 363 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 365 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 366~368 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 370 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 371 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 373~379 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 386 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 387 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 389 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 395 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 400~411 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 413 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 414 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 425 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 426 地號														
	新竹縣寶山鄉寶香段 430 地號														

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新竹縣寶山鄉寶香段 434 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 436 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 445 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 190-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 190-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 190-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 190-8 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 191-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 199-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 199-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 199-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 199-7 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 200-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 203-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 206-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-7~207-9 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-14 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-18 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 207-22 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 330-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 330-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 330-7 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 332-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 332-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 332-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 333-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 336-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-6 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-8 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-9 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-12~351-15 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-17~351-19 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-22 地號														

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新竹縣寶山鄉寶香段 351-25 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-27 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-30 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-32~351-34 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-39 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-47 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-55 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-61 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-67 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-68 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-73 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-75 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-79 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-81 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-85 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-90 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 351-91 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 354-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 358-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 361-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 362-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 364-2~364-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 364-7 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 367-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 367-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 368-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 368-11~368-13 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 369-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 369-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 371-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 372-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 384-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 389-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 390-1~390-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 393-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 394 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 395-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 399-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 402-1 地號														

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新竹縣寶山鄉寶香段 407-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-1~409-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-9 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-11 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-14 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-27 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-34 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-36 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-45 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-50 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-51 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 409-56 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 410-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 411-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 411-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 412-1~412-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 413-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 413-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 416-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 416-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 416-9 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 417-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 418-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 422-3 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 424-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 424-6 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 425-7 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 427-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 427-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 428-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 430-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 430-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-6 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-7 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 432-10 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-4 地號														

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
	新竹縣寶山鄉寶香段 433-8 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-9 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-17 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-19~433-21 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 433-28~30 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 434-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 436-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 437-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 437-5 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 453-1 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 453-4 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 472-2 地號 新竹縣寶山鄉寶香段 472-5 地號														
泰山區 中山段	新北市泰山區中山段 1004-3 地號 新北市泰山區中山段 1034 地號 新北市泰山區中山段 1035-2 地號	4,376.87	包工 包料	未定	未定	118 年	未定	未定	未定	11,330,994	17,570,613	6,239,619 35.51%	全部 完工法	1,620,529	規劃中
左岸 明珠 (A)	新北市中和區福祥段 660 地號 新北市中和區福祥段 661 地號	1,044.50	包工 包料	合建 分售	未定	119 年	未定	未定	未定	2,262,466	3,632,190	1,369,724 37.71%	全部 完工法	-	規劃中
左岸 明珠 (B)	新北市中和區福祥段 648 地號 新北市中和區福祥段 649 地號 新北市中和區福祥段 650 地號 新北市中和區福祥段 651 地號 新北市中和區福祥段 652 地號 新北市中和區福祥段 653 地號 新北市中和區福祥段 654 地號 新北市中和區福祥段 655 地號 新北市中和區福祥段 656 地號 新北市中和區福祥段 657 地號	3,001.15	包工 包料	合建 分售	未定	119 年	未定	未定	未定	7,794,120	11,455,140	3,661,020 31.96%	全部 完工法	-	規劃中
三重 中興段	新北市三重區中興段 109 地號 新北市三重區中興段 110 地號 新北市三重區中興段 111 地號 新北市三重區中興段 112 地號 新北市三重區中興段 112-1 地號 新北市三重區中興段 113 地號 新北市三重區中興段 114 地號 新北市三重區中興段 114-1 地號 新北市三重區中興段 120 地號	1,041.23	包工 包料	未定	未定	119 年	未定	未定	未定	5,723,244	9,700,479	3,977,235 41%	全部 完工法	459,403	規劃中
新竹	新竹縣峨眉鄉富興段 347 地號	9,915.78	包工	未定	未定	119 年	未定	未定	未定	4,816,201	6,851,621	2,035,420	全部	181,567	規劃中

推案名稱 及 日期	座落地點及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及毛 利率	帳上收 入認列 方法	土地公告 現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
峨嵋鄉	新竹縣峨眉鄉富興段 350 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 351 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 352 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 353 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 354 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 355 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 356 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 357 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 358 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 359 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 360 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 361 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 362 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 363 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 364 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 365 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 366 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 367 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 368 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 369 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 370 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 371 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 372 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 373 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 374 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 378 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 382 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 385 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 386 地號 新竹縣峨眉鄉富興段 388 地號		包料									29.71%	完工法		

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占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，並說明其增減變動原因

單位：新臺幣千元

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	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	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	其他	8,712,067	100.00	—	其他	10,570,767	100.00	—	德碩建設	3,300,000	29.95	—
2	—	—	—	—	—	—	—	—	其他	7,719,729	70.05	—
	進貨淨額	8,712,067	100.00	—	進貨淨額	10,570,767	100.00	—	進貨淨額	11,019,729	100.00	—

增減變動說明：本公司最近二年度及 113 年截至第三季之主要進貨廠商差異，主係因本公司係屬建設業，進貨多為土地取得、代銷成本及營建工程發包，在土地取得方面端視規劃推案地點而定，故進貨對象均非屬固定；另代銷成本、營建工程發包、建築設計等方面，皆依不同工案及推案性質進行詢價、比價、議價，而主要供應商亦隨銷售態樣及工程進度而變動所致。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新臺幣千元

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	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	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	甲山林建設	665,921	14.07	關係人	頂率開發	1,392,793	17.19	—	甲山林建設	1,233,983	16.44	關係人
2	立信建設	520,319	10.99	—	甲山林建設	1,092,745	13.49	關係人	翊全開發	1,190,413	15.87	—
3	其他	3,547,770	74.94	—	翊全開發	1,017,378	12.56	—				
4	—	—	—	—	—	—	—	—				
5	—	—	—	—	其他	4,599,966	56.76	—	其他	5,078,013	67.69	—
	銷貨淨額	4,734,010	100.00	—	銷貨淨額	8,102,882	100.00	—	銷貨淨額	7,502,409	100.00	—

增減變動說明：本公司最近二年度及 113 年截至第三季之主要銷售客戶為甲山林建設，主係承攬甲山林建設之相關建築營造工程，銷貨金額隨著工程規模及工程進度等情形而變動。

6.最近二年度生產量值

單位：新臺幣千元

年度 生產量值 主要商品(或部門別)	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
營建工程(註 1)	—	—	—	17.4 戶	—	330,034
營造工程(註 2)	—	—	1,657,029	—	—	2,292,552
勞務合約(註 3)	—	—	1,499,625	—	—	1,743,876
其他	—	—	58,678	—	—	53,811
合計	—	—	3,215,332	—	—	4,420,273

註 1：營建工程的產量及產值係指各該年度完工建築之總戶數及總成本。

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。

7.最近二年度銷售量值

單位：新臺幣千元

年度 銷售量值 主要商品(或部門別)	111 年度				112 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
營建工程(註 1)	11 戶	391,795	—	—	20.4 戶	613,899	—	—
營造工程(註 2)	—	1,698,082	—	—	—	5,047,865	—	—
勞務合約(註 3)	—	2,571,872	—	—	—	2,361,207	—	—
其他	—	72,261	—	—	—	79,911	—	—
合計	—	4,734,010	—	—	—	8,102,882	—	—

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)最近二年度從業員工人數

單位：人；%

年度 項目		111 年度	112 年度	113 年 截至 10 月 31 日
員工 人數 (人)	職員	98	87	193
	技術人員	0	0	0
	作業員	0	0	0
	合計	98	87	193
平均年歲(歲)		42	41	40
平均服務年資(年)		5.5	5.8	3.1
學歷 分布 比率(%)	碩博士	11.22	13.71	13.19
	大專	69.39	70.07	70.59
	高中以下	19.39	16.22	16.22

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：

111~112年度及113年截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司違反環境汙染法令及勞動法令之罰緩如下：

年度 項目	111 年度	112 年度	113 年截至 10 月 31 日止
違反 法令	1.水污染防治法 2.空氣污染防制法 3.廢棄物清理法 4.噪音管制法 5.職業安全衛生法	1.空氣污染防制法 2.廢棄物清理法 3.噪音管制法 4.職業安全衛生法	1.噪音管制法 2.職業安全衛生法

年度 項目	111 年度	112 年度	113 年截至 10 月 31 日止
處分 單位	1.新北市政府環境保護局 2.臺北市政府環境保護局 3.新竹縣政府環境保護局 4.新北市政府 5.臺北市政府勞動局 6.屏東縣政府 7.勞動部	1.新北市政府環境保護局 2.臺北市政府環境保護局 3.新竹縣政府 4.臺北市政府 5.新北市政府 6.高雄市政府勞工局 7.勞動部	1.新北市政府環境保護局 2.臺北市政府環境保護局 3.臺北市政府勞動局 4.新北市政府 5.高雄市政府勞工局 6.勞動部
處分 金額	1,048 千元	1,140 千元	1,066 千元

上述裁罰案件，本公司及子公司已繳納罰鍰並依據主管機關指示完成改善，裁罰金額111~112年度及113年截至10月31日止分別為1,048千元、1,140千元及1,066千元，本公司111~112年度及113年前三季稅前淨利分別為602,950千元、1,981,501千元及2,163,462千元，裁罰金額佔稅前淨利之比率分別為0.17%、0.11%及0.05%，其上述裁罰案件所牽涉之金額依據本公司之資本額、營業規模，對本公司之財務、業務不致產生重大影響。

4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)，處分之總額，並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)：

(1)汙染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：請參閱本公開說明書貳、一、(四)3.之說明

(2)擬採行改善措施

- A.採用低汙染及低噪音之施工設備
- B.加派臨時工清掃，保持工地周圍環境清潔，加強工地圍籬
- C.設置垃圾貯存設備，事實清除或委託代運
- D.成立專責單位監督各地執行成果

(3)可能之支出：本公司一向堅持為維護高品質社區環境之理念，預計未來亦無重大環保支出

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

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

(1)各項員工福利措施與其實施情形

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

B.員工保險：

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

C.年節獎金：

年節獎金依公司營運狀況發放。

D.其他：

公司每年不定期舉辦員工旅遊，促進員工間之感情及和諧氣氛。

(2)進修及訓練：

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

(3)退休制度與其實施情形

「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。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司溝通管道暢通，並以相關法令為基礎，每個部門主管與部屬之間，透過勞資會議、電子郵件、教育訓練之意見交流，維持雙方良好互動關係

2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

本公司與潘○○及陳○○之給付獎金民事訴訟事件，依113年2月22日臺灣高等法院勞動法庭調解筆錄辦理(調解筆錄附有保密條款)，對本公司之財務、業務不致產生重大影響。

(六)資通安全管理

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等

(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。

- 2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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：最近二年度及截至公開說明書刊印日止，並無重大資安事件影響進而遭受損失。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產

(一)自有資產

- 1.列明取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備
113 年 11 月 30 日；單位：新臺幣千元

不動產、廠房及設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
龍江路辦公室	坪	3,606.59	112/12	801,571	—	781,381	V	V		火險	抵押擔保借款

- 2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產

113 年 11 月 30 日；單位：新臺幣千元

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值、評定價值或公允價值	未來處分或開發計畫
淡水區樹興段農地	坪	3,106	淡水區樹興段	89/07	178,599	(128,599)	50,000	57,501	無
台北時代廣場 10F 辦公室	坪	663.11	臺北市中山區	105/04	677,240	—	655,393	663,063	無

(二)使用權資產

- 1.列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的

113 年 11 月 30 日；單位：新臺幣千元

租賃標的名稱	單位	數量	租賃期間	出租人	原始帳面金額	未折減餘額	保險情形	租約之其他重要約定事項
龍江路地上權	坪	875	103.01.22~153.01.21	臺灣中油(股)公司	1,191,329	964,759	綜合營造險	按年計收地租

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

- 1.各生產工廠之使用狀況：本公司並無一般製造業之機器設備或廠房，故不適用。
2.最近二年度設備產能利用率：本公司並無一般製造業之機器設備或廠房，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113 年 9 月 30 日；單位：新臺幣千元；千股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
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	85,623	3,600	100.00%	85,623	註	權益法	(2,000)	—	無
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。	50,000	(116,163)	5,000	100.00%	(116,163)	註	權益法	23,079	152,991	無
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。	245,000	243,399	30	100.00%	243,399	註	權益法	5	—	無
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。	3,000	10,471	300	100.00%	10,471	註	權益法	3,780	3,402	無
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。	3,000	7,199	300	100.00%	7,199	註	權益法	2,767	2,490	無
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。	457,350	300,211	660	100.00%	300,211	註	權益法	(101,224)	—	無

註：非上市、櫃公司，故無市價。

(二)綜合持股比例

單位：股；%

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
甲山林娛樂(股)公司	3,600,000	100.00	—	—	3,600,000	100.00
水立方國際開發(股)公司	5,000,000	100.00	—	—	5,000,000	100.00

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
市港建設開發(股)公司	30,000	100.00	—	—	30,000	100.00
愛山林食藝創作(股)公司	300,000	100.00	—	—	300,000	100.00
愛山林國際開發(股)公司	300,000	100.00	—	—	300,000	100.00
祝旺開發(股)公司	660,000	100.00	—	—	660,000	100.00

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部份營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、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	102/12/07~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		
		塗○○	107/07/21~合建交屋完成	板橋區文化段	無
		李○○等	107/08/08~合建交屋完成		
		陳○○	108/06/13~合建交屋完成		
		楊○○等	108/07/10~合建交屋完成	板橋區江翠段(D3)	無
		立信建設(股)公司	107/12/05~合建交屋完成		
		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		
		邱○○	111/11/14~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		

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		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		
		林○○	112/05/13~合建交屋完成		
		林○○	112/05/13~合建交屋完成		
		邱○○	112/05/13~合建交屋完成		
		張○○	112/05/13~合建交屋完成		
		郭○○等	112/05/13~合建交屋完成		
		陳○○	112/05/13~合建交屋完成		
		陳○○	112/05/13~合建交屋完成		
		溫○○	112/05/13~合建交屋完成		
		游○○	112/05/13~合建交屋完成		
		郭○○	112/06/06~合建交屋完成	板橋區民族段(二)	無
		林○○	112/06/13~合建交屋完成		
		許○○	112/06/13~合建交屋完成		
		廖○○	112/06/13~合建交屋完成		
		蕭○○	112/11/30~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	松山區西松段一小段	無
		李○○等	110/04/05~合建交屋完成		
		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		
		張○○	112/04/28~合建交屋完成		
		陳○○	113/01/30~合建交屋完成		
		劉○○	113/01/30~合建交屋完成		
		王○○	113/01/31~合建交屋完成		
		徐○○	113/01/31~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
		翁○○	113/01/31~合建交屋完成		
		閻○○	113/01/31~合建交屋完成		
		葉○○	113/02/17~合建交屋完成		
		成○○	113/06/05~合建交屋完成		
		孫○○、林○○	113/07/03~合建交屋完成		
		蔡○○	113/07/11~合建交屋完成		
		李○○	109/05/07~合建交屋完成	三重五谷王段(A)	無
		李○○	109/05/15~合建交屋完成		
		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		
		臺北市賴羅傳宗親會	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○○	110/12/01~合建交屋完成		
		李○○	111/09/19~合建交屋完成		
		陳○○	109/06/05~合建交屋完成	永和國光段	無
		許○○	109/12/12~合建交屋完成		
		林○○等	110/01/28~合建交屋完成		
		李○○	112/02/20~合建交屋完成		
		王○○	112/04/12~合建交屋完成		
		蔡○○	112/06/14~合建交屋完成		
		莊○○	112/09/01~合建交屋完成		
		葉○○	112/10/24~合建交屋完成		
		楊○○等	109/12/22~合建交屋完成	士林百齡段一小段	無
		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		
		紀○○	113/01/30~合建交屋完成		
		紀○○	113/01/30~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		

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		顏○○	111/03/10~合建交屋完成		
		陳○○	111/03/21~合建交屋完成	三重五谷王段(D)	無
		吳○○	111/05/16~合建交屋完成		
		謝○○	111/09/23~合建交屋完成		
		陳○○	111/11/02~合建交屋完成		
		農業部農田水利署	113/08/19~合建交屋完成		
		陳○○	111/05/18~合建交屋完成	桃園區龜山區善捷段	無
		楊○○等	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	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		
		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		
		李○○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		
		李○○	112/09/13~合建交屋完成		
		陳○○	112/10/09~合建交屋完成		
		蘇○○	112/10/11~合建交屋完成		
		王○○	112/11/03~合建交屋完成		
		謝○○	112/11/03~合建交屋完成		
		輝宇(股)公司	112/12/06~合建交屋完成		
		林○○	112/12/07~合建交屋完成		
		寇○○	112/12/19~合建交屋完成		
		江○○	112/12/23~合建交屋完成		
		江○○	112/12/23~合建交屋完成		
		田○○	112/12/27~合建交屋完成		
		陸○○	112/12/27~合建交屋完成		
		王○○	112/12/28~合建交屋完成		
		王○○	112/12/29~合建交屋完成		
		林○○	112/12/29~合建交屋完成		
		謝○○、宋○○	113/02/06~合建交屋完成		
		陳○○	111/08/31~合建交屋完成	土城區柑林段	無
		許○○等	111/10/17~合建交屋完成	土城區柑林段	無
		彭○○等	111/10/17~合建交屋完成		
		張○○	113/07/31~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
		黃○○	113/11/21~合建交屋完成		
		堃達土地開發(股)公司	113/07/3~合建交屋完成	中和左岸明珠	無
		李○○	112/01/06~合建交屋完成	新莊塭仔圳	無
		李○○	112/01/06~合建交屋完成		
		李○○	112/01/06~合建交屋完成		
		李○○	112/01/06~合建交屋完成		
		郭○○	112/03/15~合建交屋完成		
		陳○○	112/03/15~合建交屋完成		
		陳○○	112/03/15~合建交屋完成		
		陳○○	112/03/15~合建交屋完成		
		楊○○	112/03/15~合建交屋完成		
		楊○○	112/03/15~合建交屋完成		
		簡○○	112/03/15~合建交屋完成		
		李○○	113/03/08~合建交屋完成		
		李○○	113/03/08~合建交屋完成		
		李○○	113/03/08~合建交屋完成		
		張○○	113/04/26~合建交屋完成		
		呂○○、呂○○、呂○○	112/03/03~合建交屋完成	新莊塭仔圳(2)	無
		張○○	112/04/02~合建交屋完成		
		張○○	112/04/02~合建交屋完成		
		張○○	112/04/02~合建交屋完成		
		張○○	112/04/02~合建交屋完成		
		張○○	112/05/01~合建交屋完成		
		張○○	112/05/01~合建交屋完成		
		張○○	112/05/01~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/18~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○、張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		張○○	112/05/20~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
		張○○	112/05/20~合建交屋完成		
		李○○	112/05/26~合建交屋完成		
		李○○	112/06/10~合建交屋完成		
		張○○	112/06/25~合建交屋完成		
		張○○	112/06/25~合建交屋完成		
		張○○	112/06/25~合建交屋完成		
		張○○	112/06/25~合建交屋完成		
		李○○	112/08/29~合建交屋完成		
		李○○等	112/08/29~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成	新莊塭仔圳(2)	無
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		陳○○	112/12/08~合建交屋完成		
		張○○	113/04/09~合建交屋完成		
		陳○○	113/04/19~合建交屋完成		
		葉○○	113/04/19~合建交屋完成		
		簡○○	113/06/27~合建交屋完成		
		簡○○	113/06/27~合建交屋完成		
		簡○○	113/06/27~合建交屋完成		
		簡○○	113/06/27~合建交屋完成		
		陳○○	113/07/15~合建交屋完成		
		陳○○	113/07/15~合建交屋完成		
		陳○○	113/07/15~合建交屋完成		
		簡○○	113/07/23~合建交屋完成		
		邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○、邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○、邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○、邱○○、邱○○	113/08/03~合建交屋完成		
		邱○○	113/08/06~合建交屋完成		
		李○○	113/08/10~合建交屋完成		
		李○○	113/08/10~合建交屋完成		
		李○○	113/08/10~合建交屋完成		
		李○○	113/08/10~合建交屋完成		
		李○○	113/08/10~合建交屋完成		
		李○○	113/08/13~合建交屋完成		
		李○○	113/08/13~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
		呂○○、王○○等	112/03/20~合建交屋完成	板橋雙十路	無
		江○○	112/03/20~合建交屋完成		
		呂○○	112/03/20~合建交屋完成		
		宋○○	112/03/20~合建交屋完成		
		李○○	112/03/20~合建交屋完成		
		洪○○	112/03/20~合建交屋完成		
		張○○	112/03/20~合建交屋完成		
		蔡○○	112/03/20~合建交屋完成		
		賴○○	112/03/20~合建交屋完成		
		賴○○	112/03/20~合建交屋完成		
		鐘○○	112/03/20~合建交屋完成		
		鐘○○	112/03/20~合建交屋完成		
		周○○	112/09/27~合建交屋完成		
		永吉國際(股)公司	112/05/31~合建交屋完成	三重五谷王段(E)	無
		悠藝投資(股)公司	112/07/10~合建交屋完成		
		李○○	112/06/10~合建交屋完成	三重五谷王段(F)	無
		李○○	112/06/10~合建交屋完成		
		李○○	112/06/10~合建交屋完成		
		李○○	112/06/10~合建交屋完成		
愛山林	不動產買賣契約	周○○等	111/05/18	新竹縣寶香段	無
		甘○○等	111/07/16		
		黃○○	111/12/20		
		吳○○等	111/05/06	三重五谷王段(C)	無
		林○○	111/08/22		
		許○○	111/01/12	三重五谷王段(D)	無
		林○○	111/08/12		
		歐○○	111/08/26		
		李○○	111/09/02		
		林○○等	111/02/25	三重五谷王段(E)	無
		福堂顧問諮詢有限公司	111/05/27		
		李○○等	111/05/27		
		漢寶開發建設(股)公司	112/12/05		
		陳○○	110/07/16	三重五谷王段(F)	無
		林○○	111/05/16		
		吳○○等	111/05/06		
		丁○○等	111/07/08		
		李○○等	112/04/11		
		李○○等	112/05/27		
		李○○	112/05/27		
		張○○、周○○等	112/08/03		

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		甲山林建設(股)公司	112/08/03		
		甲山林娛樂(股)公司	112/08/03		
		黃○○	112/04/20	三重五谷王段(G)	無
		黃○○	112/04/20		
		林○○、林○○等	113/06/18		
		林○○	111/01/26	新莊塹仔圳	無
		黃○○	111/02/23		
		林○○	111/03/25		
		周○○	111/04/18		
		林○○	111/03/25		
		周○○	111/04/18		
		周○○	111/12/29		
		李○○	112/01/06		
		林○○	113/01/26		
		大升開發(股)公司	111/03/09	基隆市樂安區代天府段	無
		大升開發(股)公司、乾富建設(股)公司、家吉建設(股)公司	113/09/13		
		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		
		德碩建設(股)公司	113/02/05	泰山區中山段	無
		吳○○	112/04/07	基隆市信義區深澳段	無
		張○○	112/04/07		
		林○○等	112/06/02		
		吳○○	113/08/22	新竹市高峰重劃區	無
		謝○○	112/06/29		
		黃○○	113/05/22		
		黃○○	113/05/22		
		黃○○	113/05/22		
		巫○○	113/06/06	新豐光星重劃區	無
		劉○○、李○○、林○○	113/09/20		
		戴○○、羅○○、羅○○	113/09/27		
		羅○○及宏埔投資有限公司	113/09/27		
		劉○○	113/10/18	峨眉鄉富興段	無
		彭○○、彭○○、彭○○	113/07/01		
		彭○○	113/07/01		

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	共同投資興建契約	黃○○	113/07/01		
		華資粧業(股)公司	113/10/17	三重中興段	無
		蔡○○	113/11/28	高雄市鼓山區	無
		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
		乾富建設(股)公司	112/06/01~完工	三重五谷王段(E)	無
		宜程建設(股)公司			
		玉曄投資有限公司			
		千浩投資(有)公司			
		漢寶開發建設(股)公司	112/12/05		
		乾富建設(股)公司	110/12/06~完工	三重五谷王段(A)	無
		宜程建設(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	112/07/10~完工	三重五谷王段(B)	無
		合慶建設(股)公司	111/12/07~完工	新莊塭仔圳	無
		乾富建設(股)公司	112/07/10~完工	三重五谷王段(C)	無
		甲益投資有限公司			
		乾富建設(股)公司	112/07/10~完工	三重五谷王段(D)	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
		祝旺開發(股)公司	110/08/19~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
		達欣工程(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
		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	110/10/05~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	112/03/14~工程完竣驗收	新竹帝寶	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
		嘉泰營造(股)公司	111/09/16~工程完峻驗收	美麗上城	無
		嘉泰營造(股)公司	112/08/09~工程完峻驗收	美麗上城	無
		祝旺開發(股)公司	113/04/01~工程完峻驗收	美麗上城	無
		祝旺開發(股)公司	111/09/15~工程完峻驗收	市政官邸 1 號	無
		祝旺開發(股)公司	111/12/15~工程完峻驗收	市政愛悅	無
		祝旺開發(股)公司	112/06/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 8-1	無
		祝旺開發(股)公司	112/08/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 8-2	無
		祝旺開發(股)公司	112/08/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 8-3	無
		祝旺開發(股)公司	112/06/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 9-1	無
		祝旺開發(股)公司	112/12/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 9-2	無
		祝旺開發(股)公司	112/08/09~工程完峻驗收	帝景 6 號	無
		祝旺開發(股)公司	112/08/11~工程完峻驗收	市政官邸 2 號	無
		祝旺開發(股)公司	113/05/01~工程完峻驗收	市政官邸 2 號	無
		祝旺開發(股)公司	112/09/05~工程完峻驗收	市政官邸 3 號	無
		祝旺開發(股)公司	113/09/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 6-1	無
		祝旺開發(股)公司	113/09/01~工程完峻驗收	新竹帝寶 6-2	無
		祝旺開發(股)公司	113/02/01~工程完峻驗收	龍江路	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
富敦開發(股)公司					
華疆國際開發(股)公司					
凱越建設(股)公司	109/06/01~113/12/31			海上皇宮	無
安展實業(股)公司					
良績實業(股)公司					
興玖實業(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
甲山林建設(股)公司					
宏大地建設(股)公司	建照取得~113/10/31			江南 STAR	無
侑德投資(股)公司					
眾德建設(股)公司					
漢翔開發有限公司	109/03/01~取得使照後一個月			園山帝寶	無
冠揚建設(股)公司					
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	108/11/01~113/12/31			濱海	無
都山林開發(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

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		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
		漢吉建設(股)公司	110/03/01~113/03/31	欽禾	無
		華鎂投資有限公司			
		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	110/05/01~113/12/31	森原樹	無
		長新匯(股)公司	110/12/15~112/12/31		
		興鴻暘建設(股)公司			
		陞鴻興業(股)公司	111/09/15~112/12/31		
		凱新投資(股)公司			
		匯達開發(股)公司	111/03/25~113/12/31		
		潤隆建設(股)公司	110/04/01~112/12/31	新橫濱	無
		震鼎開發建設(股)公司	110/04/01~112/12/31	新橫濱	無
		海鉅建設(股)公司			
		中德建設(股)公司	建照取得~113/02/10	漾漾台北	無
		張○等			
		東泰國際建設(股)公司	110/10/15~114/07/31	伊豆莊園	無
		凱新投資(股)公司	112/09/15~114/07/31		
		陳○○			
		新總陽建設(股)公司	建照取得~112/12/31	當代 1 號院	無
		鄭○○			
		國賓大建設(股)公司	111/04/01~113/03/31	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			
		緯德建設(股)公司	建照取得後開始銷售，銷售期間二年	都廳大院 2	無
		頂率開發(股)公司			
		可芹投資(股)公司			
		貝涑德投資(股)公司			
		杰德投資(股)公司			
		欣仲投資(股)公司			
		長耀投資(股)公司			
		信子投資(股)公司			
傑和投資(股)公司					
緯邦投資(股)公司					
鴻基再來願(股)公司	111/12/23~取得建照暨向主管機關申報建案資訊備查核准日後十二個月	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					

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		華峰開發(股)公司	111/02/16~取得使照後六個月		
		德安開發(股)公司	111/05/01~113/05/01	德安美麗薈	無
		興益發建設企業(股)公司	111/06/15~113/03/31	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			
		聯宏開發(股)公司	建照取得後開始銷售，銷售期間二年	丹佛花都	無
		興富發建設(股)公司	111/09/15~112/12/31	國家企業廣場 TAIPEI ONE	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	大安昕境	無
		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	首泰大詰	無
		立信偉業(股)公司	111/12/16~取得使照後一個月	帝景 6 號	無
		甲士林建設(股)公司	112/01/07~取得使照後六個月	山河帝寶	無
		華疆國際開發(股)公司			
		甲山林建設(股)公司	112/03/01~取得使照後六個月	金城帝寶	無
		興益發建設企業(股)公司	112/04/01~113/03/31	捷運桃花園	無
		郡都建設(股)公司	112/07/01~116/12/31	郡都橋科大極	無
		潤隆建設(股)公司	112/08/10~113/07/31	景安文匯	無
		創頂建設(股)公司			
		祝園實業(股)公司	112/09/20~取得使照後六個月	中山麗池	無
		萬賜興建設(股)公司			
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			
		湯泉國際廣告有限公司	109/08/01~112/12/31	湯泉綠中海	無
		廣明建設(股)公司	109/08/01~112/06/30	湯泉美景	無
		翊全開發(股)公司	112/03/31~取得使照後六個月	新竹帝寶	無
甲山林	代銷契約	天鵝湖建設(股)公司	106/10/01~112/12/31	河景站	無
		軒宇建設(股)公司			
		甲山林建設(股)公司	107/10/01~113/04/30	香榭帝寶	無
		祝園實業(股)公司			
		萬賜興建設(股)公司			
		樂意建設(股)公司	110/03/01~112/12/31	寶寶	無
		立信建設(股)公司	108/10/01~取得使照後一個月	帝景 1 號	無
		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		
		欣路建設(股)公司	109/09/01~112/12/31	湯泉紅樹林	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	工程契約	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	109/07/01~工程完竣驗收	時尚帝寶	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	112/03/01~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	109/12/01~工程完竣驗收	帝景 5 號	無
		愛山林建設/立信偉業	112/03/10~工程完竣驗收	帝景 6 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/乾富建設	111/09/15~工程完竣驗收	市政官邸 1 號	無
		愛山林建設/宜程建設/上境實業	113/05/01~工程完竣驗收	市政官邸 2 號	無
		愛山林建設/乾富建設	112/09/05~工程完竣驗收	市政官邸 3 號	無
		愛山林建設/翊全開發	112/03/14~工程完竣驗收	新竹帝寶-前期基地開發	無
		愛山林建設/翊全開發	112/06/01~工程完竣驗收	寶香-華德 9-1 區	無
		愛山林建設/翊全開發	112/06/01~工程完竣驗收	寶香-中央 8-1 區	無
		愛山林建設/翊全開發	112/08/01~工程完竣驗收	寶香-中央 8-2 區	無
		愛山林建設/翊全開發	112/08/01~工程完竣驗收	寶香-中央 8-3 區	無
		愛山林建設/翊全開發	112/12/01~工程完竣驗收	寶香-中央 9-2 區	無
		愛山林建設/翊全開發	113/09/01~工程完竣驗收	新竹帝寶 6-1	無
		愛山林建設/翊全開發	113/09/01~工程完竣驗收	新竹帝寶 6-2	無
		愛山林建設	113/02/01~工程完竣驗收	龍江路	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	111/12/15~工程完竣驗收	市政愛悅	無
		甲士林建設(股)公司	112/06/05~工程完竣驗收	山河帝寶 1 號	無
		甲山林建設/新潤建設	112/06/12~工程完竣驗收	士科潤山	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載下列事項：

本公司截至目前為止並無併購或受讓他公司股份發行新股之情事，本公司前各次現金增資或發行公司債及私募有價證券計畫實際完成日距申報時未逾三年者有 110 年度第二次有擔保普通公司債、110 年度第三次有擔保普通公司債、111 年度第一次無擔保普通公司債、111 年度現金增資發行新股、112 年度第一次有擔保普通公司債、112 年度現金增資發行新股及 113 年度第一次有擔保普通公司債，茲就各該次有價證券發行計畫之相關內容及執行情形說明如下：

(一)110 年度第二次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 11 月 16 日證櫃債字第 11000125241 號。

(2)計畫所需資金總額：600,000 千元。

(3)資金來源：發行 110 年度第二次有擔保普通公司債總額 600,000 千元。

(4)公司債內容：

①發行總額：發行總額為新臺幣陸億元整。

面額：新臺幣壹佰萬元整。

②發行期間：發行期限為五年期，自民國 110 年 11 月 25 日發行，至民國 115 年 11 月 25 日到期，依票面金額十足發行。

③票面利率及計、付息方式：本公司債票面利率為固定年利率 0.60%，自發行日，依票面利率每一年單利計、付息一次。

④還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

⑤公司債保證機構：第一商業銀行股份有限公司。

(5)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			110 年	111 年
			第四季	第一季
償還金融機構借款	110 年第四季	410,000	410,000	—
充實營運資金	111 年第一季	190,000	147,000	43,000
合計		600,000	557,000	43,000
預計可能產生效益	在償還金融機構借款方面，預計 110 年度及往後每年約可節省 471 千元及 5,832 千元之利息支出；在充實營運資金方面，以本公司平均借款利率 1.95%扣除本公司債票面利率 0.6%設算，預計 110 年度及未來每年度分別約可節省利息支出 165 千元及 2,565 千元。			

2. 資金支用情形及實際執行情形

單位：新臺幣千元

計劃項目	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
償還金融機構借款	支用金額	預定	410,000	業已依原預計進度於 110 年第四季及 111 年第一季執行完畢。
		實際	410,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
充實營運資金	支用金額	預定	190,000	
		實際	190,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	600,000	
		實際	600,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 110 年度第二次有擔保普通公司債案，業已依預定進度於 111 年第一季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3. 效益評估

本公司發行 110 年第二次有擔保普通公司債時，國內利率處於相對低檔，且普通公司債為固定利率，募集資金用以充實營運資金及償還金融機構借款，將可降低利率波動風險，鎖定中長期營運資金成本及提升資金運用之穩定性，亦可強化財務結構，有助於本公司資金調度穩定性，進而提升未來資金調度彈性，因此取得低成本之中長期資金，支應本公司營運資金所需。該次普通公司債效益評估如下：

(1) 償還金融機構借款

A. 節省利息支出，減輕財務負擔

本公司 110 年度第二次有擔保普通公司債募資計畫於 110 年第四季收足借款後，即按預計進度於 110 年第四季償還金融機構借款 410,000 千元及 110 年第四季及 111 年第一季充實營運資金 190,000 千元。依本公司實際還款明細之借款利率評估，由下表可知，其 110 年度可節省利息支出 471 千元以及每年約可節省 5,832 千元，已達原申請預計可節省利息支出之效益。

單位：新臺幣千元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	還款金額	利率(%)	110 年度節省利息	以後每年度節省利息支出
兆豐票券	110/06/18~111/06/17	營運周轉	50,000	50,000	1.860	60	630
合庫票券	109/11/18~110/11/26	營運周轉	120,000	120,000	1.800	138	1,440
合庫票券	110/06/24~111/06/23	營運周轉	90,000	90,000	1.800	104	1,080
合庫票券(註)	110/08/24~111/08/23	營運周轉	150,000	150,000	2.388	169	2,682
合計			410,000	410,000	—	471	5,832

註：本公司發行商業本票，係由上海商銀保證，合作金庫票券發行商業本票。

B.強化財務結構並提升償債能力

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度		籌資前	籌資計畫執行完畢後
		截至110年第三季	110年度
基本財務資料	流動資產	13,725,745	15,556,492
	流動負債	9,070,614	10,603,530
	負債總額	11,516,936	13,086,532
	營業收入	2,191,337	3,437,715
	每股盈餘(元)	3.11	7.02
財務結構(%)	負債比率	67.36	67.65
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	935.27	1,015.86
償債能力(%)	流動比率	151.32	146.71
	速動比率	31.11	33.02

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率雖然由籌資前的 67.36%，微幅上升至籌資後的 67.65%，但在長期資金占不動產、廠房及設備比率由 935.27% 上升至 1,015.86%，在償債能力方面，流動比率雖然由 151.32% 下降至 146.71%，惟速動比率由 31.11% 上升至 33.02%，顯示本次籌資對其財務結構及償債能力之改善仍具有一定成效。

(2)充實營運資金

單位：新臺幣千元

項目	籌資前	籌資計畫執行完畢後
	110 年 7~9 月	110 年 10~12 月
營業收入	1,623,889	2,140,094
營業毛利	614,175	1,005,407
營業毛利率	37.82%	46.98%
營業淨利	417,967	851,360

資料來源：110 年第三季及第四季經會計師查核或核閱之合併財務報告。

本公司發行 110 年第二次有擔保普通公司債用以償還金融機構借款及充實營運資金，其中充實營運資金 190,000 千元，係支應本公司日常營運週轉金所需，如上表所示本公司籌資計畫執行完畢後，其單季營業收入、營業毛利、營業淨利及營業毛利率皆有所提升，顯示其充實營運資金效益已合理顯現。

(二)110 年度第三次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 12 月 29 日證櫃債字第 11000142841 號。

(2)計畫所需資金總額：500,000 千元。

(3)資金來源：發行 110 年度第三次有擔保普通公司債總額 500,000 千元。

(4)公司債內容：

①發行總額：發行總額為新臺幣伍億元整。

面額：新臺幣壹佰萬元整。

②發行期間：發行期限為三年期，自民國 111 年 1 月 6 日發行，至民國 114 年 1 月 6 日到期，依票面金額十足發行。

③票面利率及計、付息方式：本公司債票面利率為固定年利率 0.65%，自發行日，依票面利率每一年單利計、付息一次。

④還本方式：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。

⑤公司債保證機構：合作金庫證券股份有限公司。

(5)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111 年第一季
償還 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金	111 年第一季	500,000	500,000
預計可能產生效益	償還公司債暨強化資本及財務結構，以目前平均借款利率 1.66%扣除本次發行公司債票面利率 0.65%設算後，預計 111 年度及往後每年約可節省 4,912 千元及 5,050 千元之利息支出。		

2.資金支用情形及實際執行情形

單位：新臺幣千元；%

計劃項目	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
償還 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	500,000	業已依原預計進度於 111 年第一季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 110 年度第三次有擔保普通公司債案，業已依預定進度於 111 年第一季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.效益評估

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過發行 110 年第三次有擔保普通公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資本來源之穩定性。用以償還到期之公司債除可降低本公司短期財務調度風險外，用 110 年第三次有擔保普通公司債票面利率 0.65%取代 107 年第一次有擔保普通公司債票面利率 0.91%，除可節省利息支出外又可保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次普通公司債效益評估如下：

(1)償還金融機構借款

A.節省利息支出，減輕財務負擔

本公司 110 年度第三次有擔保普通公司債募資計畫於 111 年第一季收足借款後，即按預計進度於 111 年第一季償還 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，111 年度及往後每年約可節省 4,912 千元及 5,050 千元之利息支出。而 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金係用於償還 104 年第一次有擔保普通公司債，104 年第一次有擔保普通公司債之原始用途則用以償還金融機構借款 200,000 千元、支應代銷案週轉金 150,000 千元及充實營運資金 150,000 千元，支應本公司代銷案週轉資金及日常營運週轉金所需。依本公司實際還款明細之借款利率評估，由下表可知，其 105 年度可節省利息支出 4,403 千元以及每年約可節省 5,272 千元，已達原申請預計可節省利息支出之效益。

單位：新臺幣千元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	還款金額	利率 (%)	105 年度節省利息	以後每年度節省利息支出
遠東銀行	104/04/22~105/04/21	營運週轉金	80,000	70,000	2.42	1,337	1,694
大眾銀行	104/11/10~105/10/31	營運週轉金	100,000	80,000	2.58	1,747	2,064
兆豐票券	104/03/27~105/03/26	營運週轉金	50,000	50,000	3.028	1,319	1,514
合計			230,000	200,000	—	4,403	5,272

B.強化資本及財務結構

單位：新臺幣千元

項目		年度	籌資前	籌資計畫執行完畢後
			110年度	111年第一季
基本財務資料	流動資產		15,556,492	16,129,647
	流動負債		10,603,530	11,351,399
	負債總額		13,086,532	14,240,110
	營業收入		3,437,715	606,426
	每股盈餘(元)		7.02	0.37
財務結構 (%)	負債比率		67.65	71.23
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		1,015.86	1,008.81
償債能力 (%)	流動比率		146.71	142.09
	速動比率		33.02	25.94

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前的 67.65%，上升至籌資後的 71.23%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 1,015.86%下降至 1,008.81%，在償債能力方面，流動比率由 146.71%下降至 142.09%，速動比率由 33.02%下降至 25.94%，其主要原因如下，本公司為求永續經營，原本主要營業收入為代銷收入，積極跨足建設及營造事業，111 年第一季因應已開發個案建築融資及購入土地之融資，故增加短期借款及應付短期票券，加上本公司董事會決議配發 110 年度現金股利，應付股利大增 564,410 千元，致負債比率較 110 年度上升，而流動比率及速動比率較 110 年度下降，而長期資金占

不動產、廠房及設備比率，111 年第一季較 110 年度下降，主要係前述現金股利，致股東權益大幅下降所致。

綜上評估，本公司該次籌資用以償還 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，用以產生利息費用節省效益已顯現，然強化財務結構及償債能力方面因為本公司為了建設及營造事業發展，增加建物及土地融資，加上應付現金股利，致 111 年第一季負債較 110 年度增加，而 111 年第一季股東權益較 110 年度減少，其原因尚屬合理應對股東權益無不利影響。

(2)充實營運資金

單位：新臺幣千元

年度 項目	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	截至 111 年 第三季
營業收入	838,336	1,158,313	1,006,031	1,860,434	2,221,028	4,778,150	5,521,414	3,290,861
營業毛利	503,836	699,086	431,653	676,310	798,247	2,044,665	2,315,534	848,289
營業毛利率	60.10	60.35	42.91	36.35	35.94	42.79	41.94	25.78
營業淨利	284,266	439,826	163,241	347,547	423,617	1,304,023	1,654,016	306,093

資料來源：104~110 年度及 111 年第三季經會計師查核簽證或核閱合併財務報告。

本公司發行 110 年度第三次有擔保普通公司債主要係用以原借款用途用以償還 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，而 107 年第一次有擔保普通公司債到期之本金係用於償還 104 年第一次有擔保普通公司債，而 104 年第一次有擔保普通公司債之原始用途則用以償還金融機構借款 200,000 千元、支應代銷案週轉金 150,000 千元及充實營運資金 150,000 千元，支應本公司日常營運週轉金所需，本公司 104~110 年度各年度營業收入呈現成長之趨勢，除 104 年度本公司營業收入受到房地合一稅影響，全台灣房市推案金額從 103 年度 13,613 億元下降至 104 年度 8,509 億元，但自 105 年起至 110 年度台灣房市呈現價漲量增之趨勢，在新開案件的成交量和成交價方面都呈現持續增加之樣態。

在營業毛利率方面，本公司 104~105 年度毛利率較高，主要係當時銷貨收入結構以毛利率較高之代銷收入為主，106~110 年度毛利率介於 35%~42%之間，主要係因每年度各不動產代銷及營建個案規模及推案型態各有不同，營業毛利率各有消長所致，惟 111 年前三季毛利率降至 25.78%，主要係 111 年代銷案件較前兩年度，案場地理位置相對遠離都市核心，因此售價也相對便宜，而代銷佣金係以銷售金額基數計算，在個案單價較低，銷售量又因目前市場環境因素無法大幅增加之情況下，致銷貨毛利率下降，另加上 111 年前三季因營造部門承接案量及工程投入增加，致營造部門營收比重較 110 年度增加，因而造成整體毛利率較先前年度下降。

在營業淨利方面，本公司 105 年度營業淨利受到台灣房市回溫影響，營業淨利較 104 年度增加，106 年度營業淨利受到該年度代銷收入較 105 年度下滑，加上代銷案件個案單價較低，致毛利率下降，使得 106 年度營業淨利較 105 年度下降，而 107~110 年度因為台灣房市呈現價漲量增之趨勢，在新開案件的成交量和成交價方面都呈現持續增加，本公司營業淨利也隨之上漲。

綜上所述，顯示自 104 年起本公司營業規模持續擴大，獲利呈現正向成長，該次募資計畫用以支應未來營運成長的效益已顯現。

(3)支應代銷案週轉金

本公司 104 年度第一次有擔保普通公司債募資計畫於 105 年 1 月中旬收足債款後，即按預計進度於 105 年第一季至第四季總投入 150,000 千元作為「台中 NTC」、「高雄博愛香榭」、「華峰上水」、「台北時代廣場」代銷案營運週轉金之用，個案預計及實際收入及毛利如下表。

單位：新臺幣千元

代銷案別	台中 NTC	高雄 博愛香榭	華峰 上水	台北 時代廣場	合計
位置	台中	高雄	新北市	台北市	
開案日	104 年 4 月	105 年 12 月	105 年 8 月	103 年 5 月	
總案量(億)	79	29	14	185	
營業收入	148,344	129,152	12,816	310,471	
營業成本	104,942	113,954	18,479	246,806	484,181
營業毛利	43,402	15,198	(5,663)	63,665	116,602

綜上，本公司上表所支應之代銷案，本公司 111 年截至 9 月底已認列營業收入合計達 600,783 千元，營業毛利為 116,602 千元。以上案場皆已結束銷售，顯示其原借款用途效益已合理顯現。

(三)111 年度國內第一次無擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 111 年 6 月 24 日證櫃債字第 11100063751 號。

(2)計畫所需資金總額：500,000 千元。

(3)資金來源：發行 111 年度第一次無擔保普通公司債總額 500,000 千元。

(4)公司債內容：

①發行總額：發行總額為新臺幣伍億元整。

面額：新臺幣壹佰萬元整。

②發行期間：發行期限為三年期，自民國 111 年 7 月 4 日發行，至民國 114 年 7 月 4 日到期，依票面金額十足發行。

③票面利率及計、付息方式：本公司債票面利率為固定年利率 4%，自發行日，依票面利率每一年單利計、付息一次。

④還本方式：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。

(5)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111年第三季
償還金融機構借款	111年第三季	500,000	500,000
預計可能產生效益	償還金融機構借款用以強化財務結構及償債能力。		

2. 資金支用情形及實際執行情形

單位：新臺幣千元

計劃項目	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
償還借款	支用金額	預定	500,000	業已依原預計進度於111年第三季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 111 年度第一次無擔保普通公司債案，業已依預定進度於 111 年第三季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3. 效益評估

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過發行 111 年第一次無擔保普通公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資金來源之穩定性。用以償還處於升息趨勢下之金融機構借款，除可降低本公司短期財務調度風險外，又可保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次普通公司債效益評估如下：

(1) 償還金融機構借款

單位：新臺幣千元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	還款金額	利率(%)
兆豐票券	111/06/10~111/07/14	營運週轉金	585,000	120,000	2.188
兆豐票券	111/06/10~111/07/14	營運週轉金	80,000	80,000	2.338
合庫票券(註)	111/06/14~111/07/14	營運週轉金	150,000	150,000	2.928
合庫票券	111/06/14~111/07/14	營運週轉金	90,000	90,000	2.050
台灣銀行	111/01/06~111/07/05	營運週轉金	90,000	60,000	2.510
合計			995,000	500,000	—

註：本公司發行商業本票，係由上海商銀保證，合作金庫票券發行商業本票。

A. 強化財務結構並提升償債能力

單位：新臺幣千元

項目		年度	籌資前 111年上半年度	籌資計畫執行完畢後 截至111年第三季
基本財務資料	流動資產		18,126,756	19,483,071
	流動負債		13,367,877	14,459,249
	負債總額		16,240,535	17,530,471
	營業收入		1,159,351	1,876,911
	每股盈餘(元)		0.41	0.57
財務結構	負債比率		73.69	75.00

項目		年度	籌資前	籌資計畫執行完畢後
			111年上半年度	截至111年第三季
(%)	長期資金占不動產、廠房及設備比率		1,016.15	1,049.24
償債能力	流動比率		135.60	134.74
(%)	速動比率		24.48	25.60

資料來源：本公司個體自結財務報表。

註：每股盈餘係依 111 年度盈餘及資本公積轉增資股數追溯調整。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率雖然由籌資前的73.69%，微幅上升至籌資後的75%，但在長期資金占不動產、廠房及設備比率由1,016.15%上升至1,049.24%，在償債能力方面，流動比率雖然由135.60%微幅下降至134.74%，惟速動比率由24.48%上升至25.60%，顯示本次籌資對其財務結構及償債能力之改善仍具有一定成效。

(四)111 年度現金增資發行新股

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 112 年 1 月 30 日證櫃債字第 1110368271。
- (2)計畫所需資金總額：1,728,000 千元。
- (3)資金來源：現金增資發行普通股上限 24,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格新臺幣 72 元，總募資金額為新臺幣 1,728,000 千元整，超出原計畫項目之資金 24,000 千元作為充實營運資金，該部分資金預計於 112 年第三季執行。
- (4)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位:新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度		
			112 年第一季	112 年第二季	112 年第三季
充實營運資金	112 年第三季	1,148,250	290,145	719,989	138,116
償還銀行借款	112 年第二季	579,750	100,000	479,750	—
合計		1,728,000	390,145	1,199,739	138,116
預期可能產生效益		充實營運資金以因應未來營運規模擴展所需之資金 償還金融機構借款用以強化財務結構及償債能力			

2.資金支用情形及實際執行情形

(1)充實營運資金

單位：新臺幣千元

季度	執行情形(註)			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
112 年 第一季	支用金額	預定	290,145	
		實際	236,414	
	執行進度	預定	25.27%	
		實際	20.59%	
112 年 第二季	支用金額	預定	719,989	
		實際	526,559	
	執行進度	預定	62.70%	
		實際	45.86%	

季度	執行情形(註)			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
112 年 第三季	支用金額	預定	138,116	元，實際執行進度為 100%，相較原預計執行進度些幅落後，其進度落後主係疫情因素和人力供需結構失衡而造成施工人力短缺以及 112 年第三季屏東受颱風及連續大雨影響，造成屏東花園帝寶建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所致，經評估執行進度與原預定進度之差異原因，尚無發現有重大異常情事。惟持續依施工進度陸續支付，對整體進度尚無重大影響，應可隨施工進度完成交屋後，對本公司產生效益。
		實際	100,297	
	執行進度	預定	12.03%	
		實際	8.73%	
112 年 第四季	支用金額	預定	—	
		實際	220,295	
	執行進度	預定	—	
		實際	19.19%	
113 年 第一季	支用金額	預定	—	
		實際	64,685	
	執行進度	預定	—	
		實際	5.63%	
合計	支用金額	預定	1,148,250	
		實際	1,148,250	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

註：執行情形係以總募資金額 1,728,000 千元整，超出原計畫項目之資金 24,000 千元作為充實營運資金，該部分資金已於 113 年第一季執行完畢，故與公開資訊觀測站所申報之運用情形季報表揭露不同。

(2)償還銀行借款

單位：新臺幣千元

季度	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
112 年 第一季	支用金額	預定	100,000	業已依原預計進度於 112 年第二季執行完畢。
		實際	100,000	
	執行進度	預定	17.25%	
		實際	17.25%	
112 年 第二季	支用金額	預定	479,750	
		實際	479,750	
	執行進度	預定	82.75%	
		實際	82.75%	
合計	支用金額	預定	579,750	
		實際	579,750	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 111 年度現金增資發行新股案之計畫項目共有兩項，其中償還銀行借款業已依預定進度於 112 年第二季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站；另充實營運資金之總資金運用計畫金額為 1,148,250 千元，原預計於 112 年第三季應全數執行完畢，惟截至 112 年 9 月底止累計實際金額為 863,270 千元，實際執行進度為 75.18%，較原預計執行進度落後，其進度落後主係疫情因素和人力供需結構失衡而造成施工人力短缺以及 112 年第三季屏東受颱風及連續大雨影響，造成屏東花園帝寶建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所致，經評估執行進度與原預定進度之差異原因，尚屬合理，且本公司截至 113 年第一季底止已全數執行完畢，經評估應無重大異常或落後情事。

3.效益評估

(1)充實營運資金

本公司 111 年度現金增資發行新股計畫中 1,148,250 千元擬用以充實營運資金，於 112 年第一季收足股款後，於 112 年第一季、第二季、第三季、第四季及 113 年第一季總投入 1,148,250 千元作為支應「甲山林花園帝寶建案」所產生之營建工程款，該建案基地位置位於屏東縣屏東市香揚段一小段 12、30 地號及 12-1、30-1 地號，基地面積共 5,103 坪，於 110 年度起採預售方式推案，預計完工日為 113 年 12 月，商品型態主要區分為華廈及別墅，其預計及截至 113 年第三季實際銷售狀況可產生之營業收入、營業成本及營業毛利如下表。

單位：新臺幣千元

項目	甲山林花園帝寶								
	華廈			別墅			合計		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註)	354	316	89.27%	64	24	37.50%	418	340	81.34%
營業收入	3,153,892	2,871,030	91.03%	2,324,912	675,540	29.06%	5,478,804	3,546,570	64.73%
營業成本	2,277,447	2,074,526	91.09%	1,022,026	310,947	30.42%	3,299,473	2,385,473	72.30%
營業毛利	876,445	796,504	90.88%	1,302,886	364,593	27.98%	2,179,331	1,161,097	53.28%
營業費用	334,312	304,525	91.09%	246,439	74,978	30.42%	580,751	379,503	65.35%
營業利益	542,133	491,979	90.75%	1,056,447	289,615	27.41%	1,598,580	781,594	48.89%

註：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

綜上，以屏東花園帝寶案截至 113 年 10 月底銷售狀況計算，可貢獻本公司營業收入為 3,546,570 千元，營業毛利為 1,161,097 千元，各銷售產品預估數和實際數因各類型商品產品目標市場及銷售情況而有所不同，目前華廈型商品預售量近九成，幾近完銷，且其營業毛利及營業利益之達成率已超過銷售戶數達成率之效益，惟別墅型商品由於總價較高，消費者傾向看到成屋後再決定是否購買該產品，故目前預售量僅近四成，銷售進度較緩，惟隨本公司持續推廣銷售，預估未來仍可持續挹注營收及獲利，顯示其充實營運資金效益已合理顯現。

(2)償還金融機構借款

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過 111 年度現金增資發行新股計畫中 579,750 千元擬用以償還銀行借款，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資金來源之穩定性。用以償還處於升息趨勢下之金融機構借款，除可降低本公司短期財務調度風險外，又可保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次現金增資發行新股效益評估如下：

A.節省利息支出，減輕財務負擔

本公司 111 年度現金增資發行新股計畫中 579,750 千元擬用以償還銀行借款，於 112 年第一季收足股款後，即按預計進度於 112 年第一季及第二季分別償還金融機構借款 100,000 千元及 479,750 千元。本公司分別於 112 年 5 月 19 日及 112 年 6 月 19 日償還合庫商業銀行借款計 79,604 千元及 400,146 千元，於 112 年 3 月 31 日償還台中商銀借款計 100,000 千元，依本公司實際還款明細之借款利率評估，由下表可知，其 112 年度可節省利息支出 5,370 千元以及以後每年約可節省 2,800 千元，已達原申請預計可節省利息支出之效益。

單位：新臺幣千元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	還款金額	利率(%)	112年度節省利息	以後每年節省利息支出
合庫商業銀行	110/10/19~112/10/19	現金股利	479,750	479,750	1.951	3,260	—
台中商銀(註)	110/08/01~112/08/01	營運周轉	291,928	100,000	2.800	2,110	2,800
合計			771,678	579,750	—	5,370	2,800

註：本借款係可循環動用之營運週轉金借款，現存合約期間係由前數次合約換約而來。

B.強化財務結構並提升償債能力

單位：新臺幣千元

項目		年度	籌資前 111年度	籌資計畫執行完畢後 截至112年第二季
基本財務資料	流動資產		21,621,348	25,009,537
	流動負債		16,316,322	18,590,031
	負債總額		19,419,268	21,583,725
	營業收入		2,783,221	2,343,455
	每股盈餘(元)		1.24	1.18
財務結構(%)	負債比率		75.99	73.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		1,089.32	29,281.03
償債能力(%)	流動比率		132.51	134.53
	速動比率		26.74	28.21

資料來源：本公司提供個體自結報告、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。

註：每股盈餘係依112年度盈餘及資本公積轉增資股數追溯調整。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前的 75.99%，下降至籌資後的 73.25%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 1,089.32% 上升至 29,281.03%，在償債能力方面，流動比率由 132.51% 上升至 134.53%，且速動比率由 26.74% 上升至 28.21%，顯示本次籌資對其財務結構及償債能力之改善仍具有一定成效。

4.對股東權益之影響

此次資金支用進度之落後，主係疫情因素和人力供需結構失衡而造成施工人力短缺以及 112 年第三季屏東受颱風及連續大雨影響，造成屏東花園帝寶建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所致，本公司已於 113 年第一季全數執行完畢。後續效益隨著本公司持續推廣銷售而陸續顯現。因此，此次資金運用進度延遲之原因尚稱合理，對本公司股東權益並無重大不利影響。

5.具體改進計畫

(1)計畫項目及尚未支用金額之預定資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	截至 112 年 9 月底止尚 未支用金額	預定資金運用進度	
			112 年第四季	113 年第一季
充實營運資金	113 年第一季	284,980	220,295	64,685
合計		284,980	220,295	64,685

(2) 資金運用執行可行性

① 房地產市況具可行性

A. 台灣房地產市況

根據台灣房屋集團趨勢中心與中央大學台灣經濟研究發展中心，發佈最新「台灣房屋市場景氣燈號」及房市景氣預測，顯示 113 年第二季台灣房屋市場景氣燈號為紅燈，景氣指標分數 63.77，意味房市處熱絡狀態；預測 113 年第三季及第四季景氣指標分數分別為 51.93 及 50.05，114 年第一季景氣指標分數為 51.86，燈號轉橘，代表房市在第三季由熱絡回穩；預測 114 年第二季景氣指標分數為 45.1 仍位於景氣穩定的綠燈區域，顯示房市景氣將從黃紅燈轉為綠燈，市場從熱絡回歸穩定軟著陸，房市發展保持穩健步調。



B. 屏東房地產市況

屏東房市受惠高鐵及高雄捷運延伸至屏東，屏東榮民總醫院已於 111 年底正式啟用，屏東科技產業園區開闢第二園區及縣政府規劃六塊厝產業園區，加上義守大學在屏東設立「屏東縣健康產業園區」，園區規劃設立醫療大樓、智慧長照、旅館、餐廳及遊樂場等，使屏東未來的醫療資源更加豐富，配上科學園區、高鐵的加成效應，使屏東房價逐漸水漲船高，綜上所述，屏東受交通利多及區域產業發展影響，建商紛紛插旗屏東，使新推案件數增加，拉升房產熱度，後勢可期。

② 工程發包及施工具可行性

本公司屏東市香揚段一小段「甲山林花園帝寶」建案於 110 年 6 月 10 日取得建造執照，規劃興建地上 5 層，地下 1 層之集合住宅，已委託子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，已於 110 年 10 月動工，113 年 10 月已掛件申請使用執照，並預計於 113 年 12 月底取得使用執照，故在工程發包施工方面具可行性。

受新冠肺炎衝擊，政府於 110 年初即在短時間落實政府部門投資與採購，並鼓勵民間廠商繼續投資，加速擴大內需以維持台灣整體經濟，來自公共建設投資的挹注增多，導致人力需求激增，且受美中貿易戰影響，驅動全球供應

鏈重塑，加上考量中國投資環境大不如前，以及台灣政府極力推動台商回台投資，引導國內廠建投資需求逐步升高，造成 110 年上半年營建工程業職缺率推升至 5.98%，較 109 年下半年營建工程業職缺率多一倍(如下表)，且較所有職業職缺率亦多近一倍；然因 111 年下半年以來住宅建設推案和企業廠房資本支出下滑，相關工程減少除降低勞力需求迫切程度外，亦能將勞動資源分往商辦等其餘類型之建設計畫，有助於暫緩缺工問題，112 年上半年營建工程業職缺率已下降至 3.01%，且政府陸續針對營造業缺工問題提出相關政策，積極培育國內人才及引進國外勞動力，如 112 年 6 月政府發布「營造工作申請引進移工之雇主資格認定作業要點」鬆綁移工申請限制，開放一般營造業民間工程業者符合資格者得申請移工，112 年已先開放一萬五千名移工，截至 113 年 8 月一萬五千個名額幾近核配完畢，113 年上半年營建工程業職缺率下降至 3.25%，且內政部表示後續會依照產業發展及勞動人力供需情況，滾動式檢討政策及滿足國內營造業人力需求，將有利於縮減營造業勞動缺口，故在工程施工方面具可行性。

職缺率統計

期別 職業分類	109 年 上半年	109 年 下半年	110 年 上半年	110 年 下半年	111 年 上半年	111 年 下半年	112 年 上半年	112 年 下半年	113 年 上半年
所有職業	2.66%	2.75%	3.19%	2.98%	3.07%	2.74%	2.58%	2.81%	2.81%
營建工程業	2.34%	2.97%	5.98%	5.14%	4.97%	3.84%	3.01%	3.97%	3.25%

資料來源：勞動部勞動統計查詢網，國泰證券整理。

③ 建案銷售具可行性

建案		甲山林花園帝寶	
營建執照取得時間		110 年 6 月 2 日	
基地位置		屏東縣屏東市香揚段一小段 12、30 地號及 12-1、30-1 地號	
基地面積(坪)		5,103	
總樓地板面積(坪)		16,532.4	
推案年度		110 年	
推案方式		預售	
開工日		110 年 10 月	
預計完工日(取得使用執照)		113 年 12 月	
商品型態		華廈	別墅
預計興建樓層數		地上 5 層/地下 1 層	地上 2、3、4 層/地下 1 層
預計興建戶數		348 戶/6 店面/車位 160 個	64 戶/-店面/車位 148 個
預計總銷售金額(千元)		3,153,892	2,324,912
平均單價(萬)	房屋/坪	286 千元/坪	344 千元/坪
	車位/個	1,532 千元/個	1,828/個

本公司甲山林花園帝寶規劃兩大產品華廈及別墅，該建案為約 5,100 坪造鎮的大型開發案，位於屏東市中心最精華的藝文特區，重劃區內擁有屏東市演藝廳及屏東大學，基地位置正對 3,000 坪的香揚公園，其地段係鄰近大賣場及精華學區，公共設施完善，生活機能完備，交通便利，另首創全台十年免繳

管理費，並提供甲山林湯旅飯店的服務、飯店物業秘書及維安保全，讓住戶享受再升級，且截至 113 年 10 月底，該案總銷售金額已達 3,546,570 千元，華廈實際銷售戶數為 316 戶，戶數銷售率為 89.27%，別墅實際銷售戶數為 24 戶，戶數銷售率為 37.50%，整體建案戶數銷售率已達 81.34%，另根據內政部不動產資訊平台統計屏東縣建物所有權買賣移轉登記資料顯示，消費者持續看好屏東縣房地產後市發展，綜上所述，該建案業務銷售方面應具可行性。

屏東縣建物所有權買賣移轉登記統計

期別 項目	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	截至 113 年 第二季
棟數(棟)	6,180	6,221	6,822	6,189	5,013
面積(m ²)	863,714	860,909	952,125	835,270	629,796

資料來源：內政部不動產資訊平台，國泰證券整理。

(3)預計可能產生效益

承(四)111 年度現金增資發行新股之 3.效益評估，本公司現金增資發行新股計畫中 1,148,250 千元用以充實營運資金，作為支應「甲山林花園帝寶建案」所產生之營建工程款，截至 113 年 10 月底華廈型商品之營業毛利及營業利益之達成率已超過銷售戶數達成率之效益，惟別墅型商品效益達成率截至 113 年 10 月底為近 3 成，其截至 113 年 10 月底實際之銷售戶數、營業收入、營業成本及營業毛利如下表。

單位:新臺幣千元

項目	銷售產品	別墅		
		住宅	汽車位	合計
銷售戶數	全案戶數	64	128	192
	已售出戶數	24	50	74
	達成率	37.50%	39.06%	38.54%
營業收入	全案金額	2,105,597	219,315	2,324,912
	已售出金額	577,140	98,400	675,540
	達成率	27.41%	44.87%	29.06%
營業成本	全案金額	982,925	39,101	1,022,026
	已售出金額	298,543	12,404	310,947
	達成率	30.37%	31.72%	30.42%
營業毛利	全案金額	1,122,672	180,214	1,302,886
	已售出金額	278,597	85,996	364,593
	達成率	24.82%	47.72%	27.98%

本公司別墅型商品除坐擁精華地段之生活機能及便利交通外，其歐洲式崗石別墅有別於一般傳統透天厝，外觀由石材打造，別墅面寬達八米以上，全區採中軸對稱規劃，歐式宮廷氣派門面，打造國際頂級別墅社區，全台首創優惠十年免繳管理費，配置甲山林湯旅飯店的服務、飯店物業秘書及維安保全，且留設超過千坪面積，打造十多項豐富渡假村設施，在家也能體驗峇里島風情，創造不同於傳統透天厝的居住價值，惟因目前仍在預售屋階段，較無法直接體現別墅有別於傳統透天厝之價值，消費者傾向看到成屋後再決定是否購買，加上 A,B,E,F 區

坪數較 C,D 區高導致總價較高(詳下表),使得銷售進度較慢;本公司已於 113 年 10 月掛件申請使用執照,預計於 113 年 12 月底取得使用執照後開始進行實品屋裝修,規劃於 A,B 區及 E,F 區各裝修一間實品屋做銷售展示之用,預計 114 年 2 月底可完工,隨本公司持續推廣銷售,預估未來仍可持續挹注營收及獲利。

別墅 區域 項目	A 區	B 區	C 區	D 區	E 區	F 區	合計
坪數(坪)	87~110	86~108	82~91	81~91	114~122	114~121	—
總戶數	10	10	11	11	11	11	64
已售戶數	0	1	11	9	3	0	24
未售戶數	10	9	0	2	8	11	41
銷售比率	0.00%	10.00%	100.00%	81.82%	27.27%	0.00%	37.50%
平均總價 (萬元)	2,991 (預計)	2,986 (預計)	2,235	2,224	4,395 (預計)	4,370 (預計)	—

經檢視本公司甲山林花園帝寶建案截至 113 年 10 月之實價登錄資訊,其預計售價與目前實際平均售價相較尚無重大差異,另經比較屏東市類似坪數或地段之建案,該建案預計銷售價格雖較其他類似產品略高,然本公司所打造之國際頂級別墅社區,其附加價值遠超過其售價,故其預期售價應尚屬合理,且預計可能產生效益應可達成。

與甲山林花園帝寶建案別墅型產品相似之產品狀況

建案名稱	宏進百悅	清水硯	梧桐墅	自由鑫港
建設公司	宏進建設	上華建設	宏為建設	鄉庭建設
地點	屏東市中正路	屏東市公裕街	屏東市莊敬街一段	屏東市建武路
坪數	72~100 坪	64~71 坪	72.8 坪	70~153 坪
總價	2980~4360 萬	2,788~3588 萬	3,800 萬	1530~5300 萬

資料來源:591 住宅房屋網。

(五)112 年度國內第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號:財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 112 年 9 月 14 日證櫃債字第 11200098601 號。
- (2)計畫所需資金總額:270,000 千元。
- (3)資金來源:發行 112 年度第一次有擔保普通公司債總額 270,000 千元。
- (4)公司債內容:
 - ①發行總額:發行總額為新臺幣貳億柒仟萬元整。
面額:新臺幣壹佰萬元整。
 - ②發行期間:發行期限為三年期,自民國 112 年 9 月 21 日發行,至民國 115 年 9 月 21 日到期,依票面金額十足發行。
 - ③票面利率及計、付息方式:本公司債票面利率為固定年利率 1.62%,自發行日,依票面利率每一年單利計、付息一次。

④還本方式：本公司得自發行日屆滿第一年還發行總額百分之十五，屆滿第二年還發行總額百分之十五，屆滿第三年還發行總額百分之七十。

(5)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112 年第三季
償還 109 年第一次有擔保普通公司債到期之本金(註)	112 年第三季	270,000	270,000
預計可能產生效益	償還公司債暨強化資本及財務結構，以目前平均借款利率 2.66%扣除本次發行公司債票面利率 1.62%後，預計 112 年度及往後每年約可節省 762 千元及 2,808 千元之利息支出。		

註：本公司 109 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金為 300,000 千元，其中 270,000 千元係以該次公司債所募資金償還，餘 30,000 千元則以自有資金支應。

2.資金支用情形及實際執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
償還 109 年第一次有擔保普通公司債到期之本金(註)	支用金額	預定	270,000	業已依原預計進度於 112 年第三季執行完畢。
		實際	270,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	270,000	
		實際	270,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

註：本公司 109 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金為 300,000 千元，其中 270,000 千元係以該次公司債所募資金償還，餘 30,000 千元則以自有資金支應。

本公司該次募集與發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案，業已依預定進度於 112 年第三季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.效益評估

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過發行 112 年第一次有擔保普通公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資本來源之穩定性。用以償還到期之公司債除可降低本公司短期財務調度風險外，可節省利息支出及保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次普通公司債效益評估如下：

(1)償還金融機構借款

A.節省利息支出，減輕財務負擔

本公司 112 年第一次有擔保普通公司債募資計畫於 112 年第三季收足債款後，即按預計進度於 112 年第三季償還 109 年第一次有擔保普通公司債到期之本金共計 270,000 千元，112 年度及往後每年度將可節省 762 千元及 2,808

千元。而 109 年第一次有擔保有擔保普通公司債到期之本金 300,000 千元係用於償還 106 年第一次有擔保普通公司債，而 106 年第一次有擔保普通公司債計畫係用以償還金融機構借款及充實營運資金，其中償還金融機構借款共計 160,000 千元，依本公司實際還款明細之借款利率評估，由下表可知，其 106 年度可節省利息支出 659 千元以及以後每年可節省 2,638 千元，已達原申請預計可節省利息支出之效益。

單位：新臺幣千元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	還款金額	利率(%)	106 年度節省利息	以後每年度節省利息支出
遠東商銀	106/06/07~107/06/07	週轉金	80,000	80,000	2.340	302	1,208
永豐銀行	106/05/15~107/05/15	週轉金	60,000	35,000	2.526	148	594
兆豐票券	106/04/07~107/04/16	週轉金	45,000	45,000	2.688	209	836
合計			185,000	160,000		659	2,638

B.強化資本及財務結構

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度		籌資前	籌資計畫執行完畢後	
		截至 112 年第二季	截至 112 年第三季	截至 113 年第三季
基本財務資料	流動資產	25,009,537	27,541,872	39,118,813
	流動負債	18,590,031	20,959,233	29,440,410
	負債總額	21,583,725	23,671,935	31,820,080
	營業收入	2,343,455	3,548,236	4,668,102
	每股盈餘(元)	1.17	1.88	2.60
財務結構(%)	負債比率	73.25	74.36	72.69
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	29,281.03	29,807.45	1,306.62
償債能力(%)	流動比率	134.53	131.41	132.87
	速動比率	28.21	25.88	32.26

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。

註：每股盈餘係依 112 年度盈餘及資本公積轉增資股數追溯調整。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前的 73.25%，上升至籌資後的 74.36%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 29,281.03% 上升至 29,807.45%，惟在償債能力方面，流動比率由 134.53% 下降至 131.41%，速動比率由 28.21% 下降至 25.88%，其主要原因如下，本公司為求永續經營，原本主要營業收入為代銷收入，積極跨足建設及營造事業，112 年第三季因應已開發個案建築融資及購入土地之融資，故增加短期借款及應付短期票券，致流動比率及速動比率較 112 年第二季下降，且負債比率較 112 年第二季上升，故持續觀察最近期 113 年第三季之流動比率、速動比率及負債比率表現，流動比率已略微回升，速動比率相較 112 年第二季上升，負債比率相較 112 年第二季下降。

綜上評估，本公司該次籌資用以償還 109 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，用以產生利息費用節省效益已顯現，然財務結構及償債能力方面因為本公司為了建設及營造事業發展，增加建物及土地融資，使得 112 年第三季負債較 112 年第二季增加，然持續觀察最近期 113 年第三季之流動比率、速

動比率及負債比率表現，強化資本及財務結構效益之改善已顯示一定成效。

(2)充實營運資金

單位：新臺幣千元

年度 項目	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年 前三季
營業收入	1,006,031	1,860,434	2,221,028	4,778,150	5,521,414	4,734,010	5,415,590
營業毛利	431,653	676,310	798,247	2,044,665	2,315,534	1,410,158	2,056,966
毛利率	42.91	36.35	35.94	42.79	41.94	29.79	37.98
營業淨利	163,241	347,547	423,617	1,304,023	1,654,016	716,555	1,298,378

資料來源：106~111 年度及 112 年第三季經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

本公司原借款用途用以償還 109 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，而前述有擔保普通公司債到期之本金，原始用途則用以償還 106 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，而前述有擔保普通公司債到期之本金，原始用途則係用以償還金融機構借款及充實營運資金，其中充實營運資金 140,000 千元，支應本公司日常營運週轉金所需，本公司 106~110 年度營業收入、營業毛利及營業淨利均呈現逐年增加之趨勢，另自 109 年起受惠新冠疫情以來，各國央行極度寬鬆貨幣政策，股匯市場游資旺盛，國內房貸利率亦維持在 1.5% 以下，增加購屋者之需求意願，帶動建商推案信心，使得 109~110 年度營業收入、營業毛利及營業淨利均較先前年度大幅增加，惟 111 年因代銷案件較前兩年度，案場地理位置相對遠離都市核心，因此售價也相對便宜，而代銷佣金係以銷售金額基數計算，在個案單價較低，銷售量又因目前市場環境因素無法大幅增加之情況下，致 111 年度代銷收入下降，進而使得 111 年度較 110 年度營收下降，又 112 年因都廳大院代銷案熱賣致 112 年前三季營業收入較 110 年度營收上升；在毛利率方面 106~110 年度及 112 前三季均維持在 35%~42% 之間，主要係因每年度各不動產代銷及營建個案規模及推案型態各有不同，營業毛利率各有消長所致，而 111 年因代銷案件銷售金額基數較低，加上因營造部門承接案量及工程投入增加，致營造部門營收比重較 110 年度增加，因而造成整體毛利率較先前年度下降，惟 112 年前三季因代銷案都廳大院、新竹帝寶、金城帝寶等案熱賣導致毛利率回升，故該次募集資金用以支應未來營運成長的效益已顯現。

(六)112年度現金增資發行新股

1.計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 113 年 1 月 17 日金管證發字第 1120366597 號。
- (2)計畫所需資金總額：新臺幣 2,000,000 千元。
- (3)資金來源：現金增資發行普通股上限 25,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格新臺幣 80 元，總募資金額為新臺幣 2,000,000 千元整，超出原計畫項目之資金 125,000 千元作為充實營運資金，該部分資金預計於 113 年第三季執行。

(4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定 完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度		
			113 年 第一季	113 年 第二季	113 年 第三季
充實營運資金	113 年第三季	1,165,880	354,435	490,778	320,667
償還銀行借款	113 年第一季	834,120	834,120	—	—
合計		2,000,000	1,188,555	490,778	320,667

(5)預計可能產生效益

本次計畫募集資金 2,000,000 千元係充實營運資金及償還銀行借款以支應營運所需，充實營運資金用以支應「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案所產生之營建工程款，該筆資金擬於 113 年第一季募集完成後陸續投入，若以本公司目前之平均借款利率 2.85% 設算，未來每年約可節省利息支出 33,228 千元。前述建案預計 114 年間完工取得使用執照，若全數交屋後可為本公司貢獻營業收入 5,868,875 千元、營業利益 3,071,708 千元，對本公司整體營運發展應有正面助益；償還銀行借款，除可有效節省利息支出、改善財務結構外，並可降低對銀行之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若依預計償還之銀行借款利率估算，預計 113 年度可節省利息費用約 14,279 千元，並能適度減輕公司財務負擔及提升償債能力，亦能提升流動比率及速動比率，以強化公司之財務結構，有利於本公司整體營運發展及資金靈活調度之空間。

(6)歷次變更計畫內容、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期及輸入金管會指定資訊申報網站之日期：該次現金增資計畫未有變更情形。

2.執行情形

(1)充實營運資金

單位：新臺幣千元

季度	執行情形(註)			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
113 年 第一季	支用 金額	預定	354,435	經檢視公開資訊觀測站募資計畫執行專區公告，113 年截至 9 月底止，本公司原預計執行總資金運用計畫金額為 1,165,880 千元，惟累計實際支用金額為 590,223 千元，實際執行進度為 50.63%；113 年截至評估日止，原預計總資金運用計畫金額為 1,165,880 千元，惟累計實際支用金額為 1,146,871 千元，實際執行進度為 98.37%，相較原預計執行進度些幅落後，其進度落後主係 113 年主係營建業仍然面臨嚴重的勞動力短缺、原材料供應不足以及豪雨影響，工程進度未如預期，造成「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所
		實際	—	
	執行 進度	預定	30.40%	
		實際	—	
113 年 第二季	支用 金額	預定	490,778	
		實際	443,814	
	執行 進度	預定	42.10%	
		實際	38.07%	
113 年 第三季	支用 金額	預定	320,667	
		實際	146,409	
	執行 進度	預定	27.50%	
		實際	12.56%	
113 年截至 9 月底止	支用 金額	預定	1,165,880	
		實際	590,223	
	執行	預定	100.00%	

季度	執行情形(註)			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
	進度	實際	50.63%	致，經評估執行進度與原預定進度之差異原因，尚無發現有重大異常情事。惟持續依施工進度陸續支付，對整體進度尚無重大影響，應可隨施工進度完成交屋後，對本公司產生效益。
113 年 第四季	支用	預定	—	
	金額	實際	556,648	
	執行	預定	—	
	進度	實際	47.74%	
截至報告 出具日止	支用	預定	1,165,880	
	金額	實際	1,146,871	
	執行	預定	100.00%	
	進度	實際	98.37%	

註：執行情形係以總募資金額 2,000,000 千元整，超出原計畫項目之資金 125,000 千元作為充實營運資金，該部分資金預計於 113 年第三季執行，故與公開資訊觀測站所申報之運用情形季報表揭露不同。

(2)償還銀行借款

單位：新臺幣千元

季度	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
113 年 第一季	支用	預定	834,120	因該案於 113 年 3 月 28 日始完成資金募集，除帝景 5 號建案-建築融資因 113 年第一季流程尚在作業中，故係於 113 年第二季償還，其餘借款則已依預計進度於 113 年第一季執行；截至 113 年第二季本公司已完成償還銀行借款。
	金額	實際	376,130	
	執行	預定	100.00%	
	進度	實際	45.09%	
113 年 第二季	支用	預定	—	
	金額	實際	457,990	
	執行	預定	—	
	進度	實際	54.91%	
合計	支用	預定	834,120	
	金額	實際	834,120	
	執行	預定	100.00%	
	進度	實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 112 年度現金增資發行新股案之計畫項目共有兩項，其中償還銀行借款因資金募集完成時點已接近 113 年第一季底，且部分項目尚在作業流程中，使得償還銀行借款進度較原進度落後，惟截至 113 年第二季已全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站，經評估執行進度與原預定進度之差異原因，尚屬合理；另充實營運資金之總資金運用計畫金額為 1,165,880 千元，原預計於 113 年第三季應全數執行完畢，惟 113 年截至 9 月底止累計實際金額為 590,223 千元，實際執行進度為 50.63%，較原預計執行進度落後，其進度落後主係主係 113 年營建業持續面臨嚴重的勞動力短缺、原材料供應不足以及 113 年第二、三季頻繁豪雨影響，造成「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所致，經評估執行進度與原預定進度之差異原因，尚屬合理，本公司 113 年第四季截至報告出具日，實際支用金額為 556,648 千元，實際執行進度占比為 47.74%，並核至立沖帳傳票、請款及驗收相關單據、統一發票及銀行對帳單，相關帳證合計金額與實際支應金額相符，且本公司截至評估日止累計實際金額為 1,146,871 千元，

實際執行進度為 98.37%，經評估應無重大異常或落後情事。

3.效益評估

(1)充實營運資金

本公司 112 年度現金增資發行新股計畫中 1,165,880 千元擬用以充實營運資金，於 113 年第一季收足股款後，於 113 年第一季、第二季及第三季總投入 590,223 千元作為支應「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案所產生之營建工程款，截至 113 年截至報告出具日止尚餘 19,009 千元，該建案坐落於近 18 萬坪土地上，位於新竹寶山特區，基地面積分別為 5,055 坪、3,362 坪及 1,302 坪，於 111 年度起採預售方式推案，「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區之預計完工日皆分別為 114 年第二、三、四季，商品型態主要區分為華廈及別墅，其預計及截至 113 年 10 月底實際銷售狀況可產生之營業收入、營業成本及營業毛利如下表。

單位：新臺幣千元

項目	新竹帝寶 8-1 區								
	華廈			別墅			合計		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註 2)	246	244	99.19%	11	11	100.00%	257	255	99.22%
營業收入	2,684,665	2,628,920	97.92%	335,165	335,165	100.00%	3,019,830	2,964,085	98.15%
營業成本	1,259,370	1,234,485	98.02%	134,047	134,047	100.00%	1,393,417	1,368,532	98.21%
營業毛利	1,425,295	1,394,435	97.83%	201,118	201,118	100.00%	1,626,413	1,595,553	98.10%
營業費用	165,267	158,800	96.09%	20,556	20,556	100.00%	185,823	179,356	96.52%
營業利益	1,260,028	1,235,635	98.06%	180,562	180,562	100.00%	1,440,590	1,416,197	98.31%

註 1：本案係與翊全開發(股)公司共同投資興建，此處全案金額為本公司依土地持份比例 50%*預計銷售金額。

註 2：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

單位：新臺幣千元

項目	新竹帝寶 8-3 區								
	華廈			別墅			合計		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註 2)	149	149	100.00%	5	5	100.00%	154	154	100.00%
營業收入	1,900,065	1,898,715	99.93%	153,865	153,865	100.00%	2,053,930	2,052,580	99.93%
營業成本	898,090	898,090	100.00%	52,733	52,733	100.00%	950,823	950,823	100.00%
營業毛利	1,001,975	1,000,625	99.87%	101,132	101,132	100.00%	1,103,107	1,101,757	99.88%
營業費用	116,674	116,674	100.00%	9,388	9,388	100.00%	126,062	126,062	100.00%
營業利益	885,301	883,951	99.85%	91,744	91,744	100.00%	977,045	975,695	99.86%

註 1：本案係與翊全開發(股)公司共同投資興建，此處全案金額為本公司依土地持份比例 50%*預計銷售金額。

註 2：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

註 3：銷售戶數達成率為 100%，然營業收入未達 100%，主係部分車位尚在銷售中。

單位：新臺幣千元

項目	新竹帝寶 9-1 區								
	華廈			別墅			合計		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註 2)	45	45	100.00%	9	9	100.00%	54	54	100.00%
營業收入	538,505	536,230	99.58%	256,610	256,610	100.00%	795,115	792,840	99.71%
營業成本	281,763	281,763	100.00%	99,380	99,380	100.00%	381,143	381,143	100.00%
營業毛利	256,742	254,467	99.11%	157,230	157,230	100.00%	413,972	411,697	99.45%
營業費用	33,583	33,583	100.00%	15,847	15,847	100.00%	49,430	49,430	100.00%
營業利益	223,159	220,884	98.98%	141,383	141,383	100.00%	364,542	362,267	99.38%

註 1：本案係與翊全開發(股)公司共同投資興建，此處全案金額為本公司依土地持份比例 50%*預計銷售金額。

註 2：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

註 3：銷售戶數達成率為 100%，然營業收入未達 100%，主係部分車位尚在銷售中。

綜上，以「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案截至 113 年 10 月底銷售狀況計算，可貢獻本公司營業收入分別為 2,964,085 千元、2,052,580 千元及 792,840 千元，營業毛利分別為 1,595,553 千元、1,101,757 千元及 411,697 千元，各銷售產品預估數和實際數因各類型商品產品目標市場及銷售情況而有所不同，目前除「新竹帝寶」8-1 區華廈型商品尚餘兩戶，其餘皆已完售，且其營業毛利及營業利益已高度達成預期產生之效益，顯示其充實營運資金效益已合理顯現。

(2)償還金融機構借款

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過 112 年度現金增資發行新股計畫中 834,120 千元擬用以償還銀行借款，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資金來源之穩定性。用以償還處於升息趨勢下之金融機構借款，除可降低本公司短期財務調度風險外，又可保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次現金增資發行新股效益評估如下：

A.節省利息支出，降低財務負擔

本公司於 113 年 3 月 28 收足股款後，旋即於 113 年 3 月 29 日償還帝景 3 號建案之土地銀行借款，以森原樹代銷週轉金之彰化銀行借款；另因帝景 5 號建案項目之流程於 113 年第一季尚在作業中，使得帝景 5 號建案之土地銀行借款係於 113 年 4 月 26 日完成償還，依本公司實際還款明細之借款利率評估，由下表可知，其 113 年度可節省利息支出為 13,958 千元，已達可節省利息支出之效益。

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間	首次動撥時點	原貸款用途	原貸款金額	還款金額	減少利息支出	
							113 年度 (註 1~3)	往後 每年度
土地銀行	2.85%	109/08/17~114/08/17	110/11/23	帝景 3 號建案-建築融資	176,130	176,130	2,823	—
土地銀行	2.70%	109/12/04~114/12/04	110/10/05	帝景 5 號建案-建築融資	457,990	457,990	6,440	—
彰化銀行	3.13%	110/09/23~113/05/14	110/09/23	森原樹代銷週轉金	200,000	200,000	4,695	—
合計					834,120	834,120	13,958	—

註 1：本次資金於 113 年 3 月底資金募集完成，旋即用以償還銀行借款，並設算可節省之利息支出。

註 2：帝景 3 及 5 號建案—建築融資 113 年度減少利息係相較預定第二季交屋 1/2,第三季交屋 1/4,第四季交屋 1/4 之過戶塗銷償還建築融資所產生利息費用。

註 3：森原樹代銷週轉金 113 年度減少利息係以 9 個月期間估算。

B.強化財務結構並提升償債能力

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度		112 年度 (籌資前)	113 年前二季 (籌資後)
基本財務資料	流動資產	28,918,568	36,723,617
	流動負債	21,481,436	27,231,827
	負債總額	24,242,503	29,665,567
	營業收入	5,487,239	3,233,528
	每股盈餘(元)	3.91	2.76
財務比率	負債比率	73.04	72.06

年度		112 年度 (籌資前)	113 年前二季 (籌資後)
項目	(%)		
	流動比率	134.62	134.86
	速動比率	28.31	32.27

資料來源：本公司 112 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；本公司 113 年前二季經會計師核閱之工作底稿個體數。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前的 73.04%，下降至籌資後的 72.06%，流動比率由 134.62% 上升至 134.86%，且速動比率由 28.31% 上升至 32.27%，顯示本次籌資對其財務結構及償債能力之改善仍具有一定成效。

4. 對股東權益之影響

此次資金支用進度之落後，主係人力供需結構失衡而造成營建業人力短缺以及 113 年第二季及第三季新竹接連受梅雨、颱風等連續大雨影響，造成「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案之工程進度略為延後，使得實際工程款投入較原預計投入少所致，本公司預計 114 年第一季能全數執行完畢。後續效益隨著本公司建案完工交屋而陸續顯現。因此，此次資金運用進度延遲之原因尚稱合理，對本公司股東權益並無重大不利影響。

5. 具體改進計畫

(1) 計畫項目及尚未支用金額之預定資金運用進度

單位:新臺幣千元

計畫項目	預定 完成日期	113 年截至評估日 之尚未支用金額	預定資金運用進度
			114 年第一季
充實營運資金	114 年第一季	19,009	19,009
合計		19,009	19,009

(2) 資金運用執行可行性

因「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案截至 113 年 10 月底幾近完售，故僅就工程發包及施工可行性評估，說明如下，本公司新竹縣寶山鄉寶香段「新竹帝寶」系列建案係與翊全開發股份有限公司共同投資興建，雙方投資持份比例各為 50%，並合意委託本公司之子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，其中「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案分別於 111 年 05 月 10 日、111 年 03 月 24 日及 110 年 09 月 08 日取得建造執照；分別於 112 年 06 月、112 年 08 月及 112 年 06 月動工；分別預計於 114 年第二季、114 年第三季及 114 年第四季完工取得使用執照，故「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案在工程發包施工方面具可行性。

受新冠肺炎衝擊，政府於 110 年初即在短時間落實政府部門投資與採購，並鼓勵民間廠商繼續投資，加速擴大內需以維持臺灣整體經濟，來自公共建設投資的挹注增多，導致人力需求激增，且受美中貿易戰影響，驅動全球供應鏈重塑，加上考量中國投資環境大不如前，以及台灣政府極力推動台商回台投資，引導國內廠建投資需求逐步升高，造成 110 年上半年營建工程業職缺率推升至 5.98%，較 109 年下半年營建工程業職缺率多一倍(如下表)，且較所有職業職缺率亦多近

一倍；然因 111 年下半年以來住宅建設推案和企業廠房資本支出下滑，相關工程減少除降低勞力需求迫切程度外，亦能將勞動資源分往商辦等其餘類型之建設計畫，有助於暫緩缺工問題，112 年上半年營建工程業職缺率已下降至 3.01%，且政府陸續針對營造業缺工問題提出相關政策，積極培育國內人才及引進國外勞動力，如 112 年 6 月政府發布「營造工作申請引進移工之雇主資格認定作業要點」鬆綁移工申請限制，開放一般營造業民間工程業者符合資格者得申請移工，112 年已先開放一萬五千名移工，截至 113 年 8 月一萬五千個名額幾近核配完畢，113 年上半年營建工程業職缺率下降至 3.25%，且內政部表示後續會依照產業發展及勞動人力供需情況，滾動式檢討政策及滿足國內營造業人力需求，將有利於縮減營造業勞動缺口，故在工程施工方面尚具可行性。

職缺率統計

職業分類 \ 期別	109 年 上半年	109 年 下半年	110 年 上半年	110 年 下半年	111 年 上半年	111 年 下半年	112 年 上半年	112 年 下半年	113 年 上半年
所有職業	2.66%	2.75%	3.19%	2.98%	3.07%	2.74%	2.58%	2.81%	2.81%
營建工程業	2.34%	2.97%	5.98%	5.14%	4.97%	3.84%	3.01%	3.97%	3.25%

資料來源：勞動部勞動統計查詢網，國泰證券整理。

(3)預計可能產生效益

承(六)112 年度現金增資發行新股之 3.效益評估，本公司現金增資發行新股計畫中 1,165,880 千元用以充實營運資金，作為支應「新竹帝寶」8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案所產生之營建工程款，截至 113 年第三季別墅型及華廈型商品之營業毛利及營業利益已達預期產生之效益。

(七)113年度國內第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 7 月 19 日證櫃債字第 11300067241 號。

(2)計畫所需資金總額：500,000 千元。

(3)資金來源：發行 113 年度第一次有擔保普通公司債總額 500,000 千元。

(4)公司債內容：

①發行總額：發行總額為新臺幣伍億元整。

面額：新臺幣壹佰萬元整。

②發行期間：發行期限為三年期，自民國 113 年 7 月 29 日發行，至民國 116 年 7 月 29 日到期，依票面金額十足發行。

③票面利率及計、付息方式：本公司債票面利率為固定年利率 2.10%，自發行日，依票面利率每一年單利計、付息一次。

④還本方式：本公司得自發行日屆滿三年到期一次還本。

(5)計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年第三季
償還 110 年第一次有擔保普通公司債到期之本金	113 第三季	500,000	500,000
預計可能產生效益	償還公司債暨強化資本及財務結構，以目前平均借款利率3.00%扣除本次發行公司債票面利率2.10%後，預計往後每年約可節省4,500千元之利息支出。		

2.資金支出情形及實際執行情形

單位：新臺幣千元

計劃項目	執行情形			進度超前或落後情形、原因及改善計畫
償還 110 年第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	500,000	業已依原預計進度於 113 年第三季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

本公司該次募集與發行 113 年度第一次有擔保普通公司債案，業已依預定進度於 113 年第三季全數執行完畢，並已依規定按季將資金運用情形輸入公開資訊觀測站。

3.效益評估

本公司營運資金需求多以銀行額度或發行短期票券支應，本公司透過發行 113 年第一次有擔保普通公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自金融機構貸放之借款，有助於提升本公司資本來源之穩定性。用以償還到期之公司債除可降低本公司短期財務調度風險外，可節省利息支出及保留銀行借款額度以備隨時支應各種短期資金需求，該次普通公司債效益評估如下：

(1)償還金融機構借款

A.節省利息支出，減輕財務負擔

本公司 113 年第一次有擔保普通公司債募資計畫於 113 年第三季收足債款後，即按預計進度於 113 年第三季償還 110 年第一次有擔保普通公司債到期之本金共計 500,000 千元，往後每年度將可節省 4,500 千元。而 110 年第一次有擔保有擔保普通公司債到期之本金 500,000 千元係用於「亞昕淳白」、「新橫濱」、「亞昕華威」、「漢皇欽禾」、「國賓大南山路」及「高雄美術一號院」代銷案營運週轉金之用，截至 111 年 9 月底個案預計及實際收入及毛利如下表，各代銷案預估數和實際數因各案實際開案日

及銷售情況而有所不同，惟因建設地點均屬於房價抗跌區域，合計來看已產生獲利，之後隨代銷案持續銷售，預估未來仍可持續挹注營收及獲利，顯示其充實營運資金效益已合理顯現。

單位：新臺幣千元

代銷案別 項目	亞昕 淳白	新橫濱	亞昕 華威	漢皇 欽禾	國賓大 南山路 (南山大苑)	高雄美術館 一號院	合計
位置	新北市	基隆	台北市	新北市	新北市	高雄市	—
預估開案日	110 年 7 月	110 年 7 月	110 年 08 月	110 年 08 月	110 年 08 月	110 年 08 月	—
實際開案日	110 年 9 月	110 年 8 月	110 年 10 月	110 年 09 月	111 年 11 月	110 年 09 月	—
預估總案量(億)	40	150	20	25	20	160	415
實際總案量(億)	30	112	34	27	17	174	394
預估營業收入	240,000	900,000	120,000	150,000	120,000	960,000	2,490,000
實際營業收入	166,385	578,372	0	117,735	0	453,586	1,316,078
預估營業成本	133,040	487,560	69,040	85,040	81,540	182,060	1,038,280
實際營業成本	78,440	183,674	10,452	58,265	1,315	222,240	632,031
預估營業毛利	106,960	412,440	50,960	64,960	38,460	777,940	1,451,720
實際營業毛利	87,945	317,053	(10,452)	59,470	(1,315)	231,346	684,047

B.強化資本及財務結構

單位：新臺幣千元

項目		年度	籌資前 截至 113 年第二季	籌資計畫執行完畢後 截至 113 年第三季
基本財務 資料	流動資產		36,723,617	39,118,813
	流動負債		27,231,827	29,440,410
	負債總額		29,665,567	31,820,080
	營業收入		3,233,528	4,668,102
	每股盈餘(元)		2.76	2.60
財務結構 (%)	負債比率		72.06	72.69
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率		1,309.27	1,306.62
償債能力 (%)	流動比率		134.86	132.87
	速動比率		32.27	32.26

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。
註：每股盈餘係依 112 年度盈餘及資本公積轉增資股數追溯調整。

經比較本公司募資前後之財務結構，負債比率由籌資前的 72.06%，上升至籌資後的 72.69%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 1,309.27%下降至 1,306.62%，在償債能力方面，流動比率由 134.53%下降至 132.87%，速動比率由 32.27%下降至 32.26%，主係因本公司 113 年第三季建設案依合約進度持續收取價款，致使合約負債增加約 13 億，致流動比率及速動比率較 113 年第二季下降，且負債比率較 113 年第二季上升。

綜上評估，本公司該次籌資用以償還 110 年第一次有擔保普通公司債到期之本金，用以產生利息費用節省效益已顯現，然財務結構及償債能力方面因為工程進度影響合約負債去化，使得 113 年第三季負債較 113 年第二季增加，致該次募資計畫強化資本及財務結構效益尚未浮現。

四、曾發行公司債或舉借長期債務者，是否均如期還本付息，其契約對公司目前財務、業務或其他事項之重大限制條款，並說明最近期及最近三個會計年度有無財務週轉困難情事

(一)截至評估日止，本公司已發行之公司債目前流通在外者列示如下：

1.110 年第二次有擔保普通公司債

公 司 債 種 類	110 年第二次有擔保普通公司債
發 行 日 期	110 年 11 月 25 日
面 額	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國
發 行 價 格	按面額十足發行
總 額	新臺幣陸億元
利 率	年利率 0.6%
期 限	五年 到期日:115 年 11 月 25 日
保 證 機 構	第一商業銀行
受 託 人	日盛國際商業銀行
承 銷 機 構	第一金證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文 (翰辰法律事務所)
簽 證 會 計 師	張淑瑩 (安侯建業聯合會計師事務所)
償 還 方 法	自發行日起屆滿五年到期一次還本
未償還本金	新臺幣陸億元
贖回或提前清償之條款	無
限 制 條 款	無

2.110 年第三次有擔保普通公司債

公 司 債 種 類	110 年第三次有擔保普通公司債
發 行 日 期	111 年 1 月 6 日
面 額	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國
發 行 價 格	按面額十足發行
總 額	新臺幣伍億元
利 率	年利率 0.65%
期 限	三年 到期日:114 年 1 月 6 日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行
受 託 人	日盛國際商業銀行
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文 (遠東聯合法律事務所)
簽 證 會 計 師	張淑瑩 (安侯建業聯合會計師事務所)
償 還 方 法	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	新臺幣伍億元
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無

3.111 年第一次無擔保普通公司債

公司債種類	111 年第一次無擔保普通公司債
發行日期	111 年 7 月 4 日
面額	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國
發行價格	按面額十足發行
總額	新臺幣伍億元
利率	年利率 4%
期限	三年 到期日:114 年 7 月 4 日
保證機構	不適用
受託人	台灣新光商業銀行
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文 (遠東聯合法律事務所)
簽證會計師	張淑瑩 (安侯建業聯合會計師事務所)
償還方法	本公司得自發行屆滿第一年付息日當日執行買回權，買回發行總額 50%；及屆滿第二年付息日執行買回權，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
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無

4.112 年第一次有擔保普通公司債

公司債種類	112 年第一次有擔保普通公司債
發行日期	112 年 9 月 21 日
面額	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國
發行價格	按面額十足發行
總額	新臺幣貳億柒仟萬元
利率	年利率 1.62%
期限	三年 到期日:115 年 9 月 21 日
保證機構	合作金庫商業銀行
受託人	台北富邦商業銀行
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文 (遠東聯合法律事務所)
簽證會計師	張淑瑩 (安侯建業聯合會計師事務所)

償 還 方 法	本公司得自發行日屆滿第一年還發行總額百分之十五，屆滿第二年還發行總額百分之十五，屆滿第三年還發行總額百分之七十
未償還本金	新臺幣貳億柒仟萬元
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無

5.113 年第一次有擔保普通公司債

公 司 債 種 類	113 年第一次有擔保普通公司債
發 行 日 期	113 年 7 月 29 日
面 額	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	中華民國
發 行 價 格	按面額十足發行
總 額	新臺幣伍億元
利 率	年利率 2.10%
期 限	三年 到期日:116 年 7 月 29 日
保 證 機 構	板信商業銀行
受 託 人	瑞興商業銀行
承 銷 機 構	永豐金證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文 (遠東聯合法律事務所)
簽 證 會 計 師	池世欽 (安侯建業聯合會計師事務所)
償 還 方 法	本公司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
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無

經查閱本公司已發行目前尚流通在外之普通公司債計有 110 年第二次、110 年第三次有擔保普通公司債、111 年第一次無擔保可轉換公司債、112 年第一次有擔保普通公司債及 113 年第一次有擔保普通公司債，上述公司債及舉借之長期借款，經抽核相關憑證均如期還本付息，未發現重大異常；檢視本公司所簽訂之借款契約，並無對其目前財務、業務及其他事項存有重大限制條款；另經參閱本公司最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告，並取得本公司出具之聲明書，未有財務週轉困難之情事。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

1. 本次計畫所需資金總額：新臺幣 4,150,000 千元。
2. 資金來源：現金增資發行普通股上限 50,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格新臺幣 83 元，募集總金額為新臺幣 4,150,000 千元整，超出原計畫項目之資金 150,000 千元，則作為充實營運資金之用，該部分資金預計於 115 年第一季執行。
3. 計畫項目及預定資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度				
			114 年第一季	114 年第二季	114 年第三季	114 年第四季	115 年第一季
充實營運資金	115 年第一季	2,708,549	582,201	1,070,303	475,330	331,894	248,821
償還銀行借款	114 年第三季	941,451	311,500	329,951	300,000	—	—
償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金	114 年第三季	500,000	—	—	500,000	—	—
合計		4,150,000	893,701	1,400,254	1,275,330	331,894	248,821

4. 預計可能產生之效益

(1) 充實營運資金

本公司主要營業項目為營建及代銷業務，其中營建業由於具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、規劃建案至完工交屋，每一階段均需投入大量資金，而隨著營運規模擴展所需之資金需求，以及為避免因增加銀行借款額度至營業獲利遭受侵蝕，本公司本次募集資金計畫中擬計 2,708,549 千元用以支應「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案與「圓山帝寶」建案所產生之營建工程款，該筆資金擬於 114 年第一季底募集完成後投入，若以本公司目前建融利率 3.5898% 設算，未來每年約可節省利息支出 97,231 千元。前述「圓山帝寶」及「新竹帝寶」8-2 區建案預計 114 年度完工取得使用執照；「新竹帝寶」6-1 區及 6-2 區預計 115 年度完工取得使用執照；「新竹帝寶」7-1 區預計 116 年度完工取得使用執照，若全數交屋後可分別為本公司貢獻營業收入及營業毛利如下，對本公司整體營運發展應有正面助益。

單位：新臺幣千元

案名	圓山帝寶	新竹帝寶 8-2 區	新竹帝寶 6-1 區	新竹帝寶 6-2 區	新竹帝寶 7-1 區
營業收入	5,131,670	2,884,235	2,404,610	2,625,875	2,677,545
營業毛利	1,903,427	1,476,956	1,229,614	1,258,178	1,485,349
營業利益	1,527,168	1,148,719	928,657	797,763	1,218,623

(2) 償還銀行借款

本公司本次募資計畫預計於 114 年第一季底募集完畢，所取得之資金 941,451 千元旋即陸續償還銀行借款，除可有效節省利息支出、改善財務結構外，並可降低對銀行之依存度、提高資金調度彈性及降低營運風險。若依預計償還之銀行借款利率估算，預計 114 年度可節省利息費用約 6,125 千元，並能適度減輕公司財務負擔及提升償債能力，亦能提升流動比率及速動比率，以強化公司之財

務結構，有利於本公司整體營運發展及資金靈活調度之空間。

(3)償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金

本公司本次募集資金計畫中擬計 500,000 千元用以償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，相較以銀行融資作為還款來源，將能降低銀行借款之依存度並增加資金靈活運用空間，若以本公司目前之平均借款利率區間 2.403%~3.728%設算，預估 114 年度可節省利息支出 5,925 千元~9,192 千元，往後每年可節省利息支出 12,015 千元~18,640 千元

- (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。
- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法（含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬）：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

1.本次募集與發行有價證券之可行性

(1)本次募集資金於法定程序上之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股之計畫業經 113 年 11 月 11 日董事會決議通過，本次計畫將採公開申購方式對外辦理公開承銷，經評估其過程及內容均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及其他相關法令之規定，請詳評估報告伍之說明，另本公司已洽請律師對本次計畫出具適法性之意見書，故本次計畫於法定程序上應屬可行。

(2)本次資金募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行普通股 50,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格為 83 元，總募集資金為新臺幣 4,150,000 千元。本次現金增資依公司法第 267 條規定，保留增資發行新股之 15%，計 7,500 千股由本公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股之 10%，計 5,000 千股，採公開申購方式對外公開承銷，其餘增資發行新股之 75%，計 37,500 千股，由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之

畸零股，由股東自停止過戶起五日內至本公司股務代理機構辦理拼湊一整股認購。原股東及員工放棄認購或認購不足或拼湊不足一股之畸零股部份，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。由於本公司本次募集與發行有價證券計畫內容適法，且對外公開承銷部分係由承銷團採餘額包銷，應可確保本次資金募集順利完成，故本次資金募集計畫之完成尚屬合理可行。

(3) 本次資金運用計畫之可行性

A. 充實營運資金

本公司本次募集資金計畫中 2,708,549 千元將用於充實營運資金，係由於本公司近年來營業規模逐年成長，除既有代銷業務持續表現優異外，陸續跨足建設開發及營造工程領域，其建設及營造業務亦展開貢獻，而伴隨營運成長所產生之發包購料及日常營運資金需求等亦隨之增加，故本公司預計募得資金後，即可用於充實營運資金，除可滿足經營規模擴大之資金調度需求，亦可強化財務結構，並減緩舉債造成利息支出增加侵蝕獲利，藉以保持競爭力，本次資金主要係為支應「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案與「圓山帝寶」建案之營建工程款所需資金，並就其資金運用計畫可行性評估說明如下：

① 建案銷售具可行性

單位：新臺幣千元

建案	圓山帝寶	新竹帝寶 8-2 區			新竹帝寶 6-1 區		新竹帝寶 6-2 區		新竹帝寶 7-1 區	
營建執照取得時間	108 年 05 月 07 日	111 年 08 月 08 日			113 年 02 月 07 日		113 年 02 月 07 日		113 年 07 月 22 日	
基地位置	臺北市士林區承德路四段	新竹縣寶山鄉環城西路			新竹縣寶山鄉環城東路		新竹縣寶山鄉環城東路		新竹縣寶山鄉環城東路	
基地面積(坪)	600.46	4,483.75			3,672.15		4,233.74		3,744.82	
總樓地板面積(坪)	7,048.89	12,740.95			10,098.48		11,769.55		10,239.36	
興建方式	合建分屋	共同興建			共同興建		共同興建		共同興建	
推案年度	109 年	112 年			113 年		113 年		113 年	
推案方式	預售	預售			預售		預售		預售	
開工日	109 年 02 月	112 年 09 月			113 年 07 月		113 年 08 月		113 年 11 月	
預計完工日(取得使用執照)	114 年第四季	114 年第三季			115 年第二季		115 年第二季		116 年第二季	
商品型態	華廈	華廈	別墅	別墅	華廈	別墅	華廈	別墅	華廈	別墅
預計興建樓層數	地上 24 層 地下 6 層	地上 7 層 地下 2 層	地上 2 層	地上 2 層	地上 7 層 地下 2 層	地上 2 層	地上 7 層 地下 2 層	地上 2 層	地上 7 層 地下 3 層	地上 2 層
預計興建項目	住家總數	153 戶	222 戶	8 戶	144 戶	12 戶	189 戶	10 戶	159 戶	19 戶
	店面總數	—	3 戶	—	3 戶	—	—	—	—	—
	車位總數	132 個	378 個		325 個		362 個		279 個	
預計銷售金額 (註 1~註 2)	全案	6,855,930	5,338,830	429,640	4,170,380	638,840	4,771,010	480,740	4,429,580	925,510
	愛山林	5,131,670	2,669,415	214,820	2,085,190	319,420	2,385,505	240,370	2,214,790	462,755
	房屋/坪	928/坪	447/坪	571/坪	474/坪	630/坪	467/坪	566/坪	524/坪	575/坪
預計平均單價	車位/個	2,879/個	1,511/個		1,500/個		1,510/個		1,574/個	

註 1：圓山帝寶係與地主採合建分屋方式進行開發，合建分屋比率為地主 67%及建方 33%，本公司之預計銷售金額為分回戶別之銷售金額。

註 2：新竹帝寶係與翊全開發(股)公司共同投資興建，本公司依土地持份比例 50%*預計銷售金額(全案)。

截至 113 年 10 月 31 日銷售情形

項目	商品型態 銷售情形	圓山帝寶	新竹帝寶 8-2 區		新竹帝寶 6-1 區		新竹帝寶 6-2 區		新竹帝寶 7-1 區	
		華廈	華廈	別墅	華廈	別墅	華廈	別墅	華廈	別墅
住家 (戶)	已銷售	146	219	7	142	12	186	7	115	5
	可銷售	153	222	8	144	12	189	10	159	19
	銷售率	95.42%	98.26%		98.72%		96.98%		67.42%	
店面 (戶)	已銷售	—	1	—	0	—	—	—	—	—
	可銷售	—	3	—	3	—	—	—	—	—
	銷售率	—	33.33%		0.00%		—		—	
車位 (個)	已銷售	128	350		257		308		178	
	可銷售	132	378		325		362		279	
	銷售率	96.97%	92.59%		79.08%		85.08%		63.80%	

本公司「新竹帝寶」建案規劃兩大產品華廈及別墅，該建案坐落於近 18 萬坪土地上，位於新竹寶山特區，鄰近新竹茄苳交流道，也與新竹香山交流道匯集國道 3 號、國道 1 號交會處，交通位置掌握經濟脈動。在北一高、北二高雙高速公路與竹科黃金十字軸，交會出竹科寶山特區，距離竹科僅需 8~10 分鐘車程。「新竹帝寶」堅持以高綠覆盖率、低密度的開發，打造與自然共榮的健康綠意城市，全區規畫有 9 大區域，包括有核心商業區、8 座公園、監控中心、華德福小學、鄰街店面、溫泉會館等，未來將打造一個「全齡化」城市，包括學校、文教區、商業區等生活配套一應俱全。「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案截至 113 年 10 月底之銷售情況觀之，除 7-1 區處於銷售方起步，整體銷售率約為七成，而 8-2 區、6-1 區及 6-2 區之各項銷售率則多為九成左右，幾近完銷，綜上所述，該建案業務銷售方面已具可行性。

而本公司「圓山帝寶」建案坐落於臺北市士林區，鄰近捷運劍潭站，與五座公園為鄰，分別有華齡公園、基河公園、前港公園、劍潭公園及百齡河濱公園，週邊學區林立等，具備生活機能與交通優勢，「圓山帝寶」建案截至 113 年 10 月底之合計銷售情況為住家總數 153 戶，已銷售 146 戶，僅剩 7 戶，銷售率為 95.42%，亦幾近完銷，故該建案業務銷售方面已具可行性。

②工程發包具可行性

本公司新竹縣寶山鄉寶香段「新竹帝寶」系列建案係與翊全開發股份有限公司共同投資興建，雙方投資持份比例各為 50%，並合意委託本公司之子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，其中「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案分別於 111 年 08 月 08 日、113 年 02 月 07 日、113 年 02 月 07 日及 113 年 07 月 22 日取得建造執照；分別於 112 年 09 月、113 年 07 月、113 年 08 月及 113 年 11 月 18 日動工；分別預計於 114 年第三季、115 年第二季、115 年第二季及 116 年第二季完工取得使用執照，故「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案在工程發包施工方面具可行性。

「圓山帝寶」建案係與地主採合建分屋方式進行開發，比率為地主 67% 及建方 33%，並委託本公司之子公司祝旺開發股份有限公司與達欣工程股份有限公司進行興建，已於 108 年 05 月 07 日取得建造執照，109 年 02 月動工，預計於 114 年第四季完工取得使用執照，故「圓山帝寶」建案在工程發包施工方面具可行性。

B.償還銀行借款

本公司本次募集資金計畫中 941,451 千元擬用於償還銀行借款，以減輕本公司利息費用之負擔，並強化短期償債能力、改善財務結構及降低銀行借款依存度以增加資金靈活調度彈性。本公司原借款用途為「市政官邸 1 號」建案、「市政愛悅」建案，以及「NFC 環球經貿中心」、「溫莎堡」與「捷運桃花園」代銷案而向金融機構舉借申貸之土地融資、建築融資與代銷週轉金，經檢視本次預計償還借款之借款合同，其預計償還之借款確屬存在，並未發現不得提前清償之限制條款或其他特殊之限制，考量本次募資經主管機關審核及辦理後續

承銷作業時間，本公司預計於 114 年第一季底完成資金募集，並旋即按資金運用計畫時程償還銀行借款，據此，本公司本次募集資金用以償還銀行借款計畫應屬可行。

C.償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金

本公司本次募集資金計畫中 500,000 千元擬用於償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，111 年度第一次無擔保普通公司債之發行期間為三年(自 111 年 07 月 04 日開始發行，至 114 年 07 月 04 日到期)，依發行辦法第七條規定，還本方式得於該次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，該次公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本，償債款項來源，將由營業收入、銀行借款或資本市場、貨幣市場工具籌資支應，綜前所述，因本公司未執行買回權，故於發行日起屆滿第三年，到期一次還本，待本次募集資金案完成後，將依預定資金運用計畫於 114 年第三季償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，計畫應屬合理可行。

綜上所述，本公司本次募集與發行有價證券，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，整體而言，本公司本次募資計畫應屬可行。

2.本次募集與發行有價證券資金計畫之必要性評估

(1)充實營運資金

A.因應建設業之產業特性

本公司主要營業項目為營建及代銷業務，其中建設業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購買不動產時，通常僅需自備 20%~30%之自備款，其餘款項則待完工交屋且銀行核貸後，才進行撥付，故在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，多仰賴金融機構取得所需之資金，且在拓展業務所需之長期資金需求愈趨殷切下，為降低對銀行借款之依存度，且避免景氣惡化時，銀行緊縮銀根而增加本公司財務風險，故本公司藉由本次辦理現金增資發行新股案充實營運資金，並降低對於銀行借款之依存度，實有其必要性。

B.降低銀行融資使用額度，節省利息支出

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措資金，對銀行融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使長期資金之取得財務風險高及不確定性提高，本公司本次募集資金計畫中 2,708,549 千元擬用以充實營運資金，若以本公司目前建融利率 3.5898%設算，未來每年約可節省利息支出 97,231 千元，故為維持公司長期資金來源穩定性及降低對銀行融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金，實有其必要性。

C.因應營建個案持續開發及長期經營之費用支出

本公司除了代銷業務持續擴展，另因應建設及營造事業發展，持續推出建案及取得營建用地，近期自建案已陸續開花結果，像是新北市淡水區「海上皇

宮」、臺北市大同區「中山綻」、臺北市南港區「山森原」、屏東縣屏東市「甲山林花園帝寶」、新北市板橋區「帝景3號」及「帝景5號」等首批建案，近期更是以「新竹帝寶」為指標造鎮大案，腹地遼闊，共18萬坪基地，陸續分區展開預售，銷售反應佳，銷售比率多為高達七~九成，同時仍有臺北市士林區「圓山帝寶」、新北市三重區「市政官邸」及「市政愛悅」、基隆市暖暖區「美麗上城」等建案，並尚有其他規劃中之建案，佈局往後年度之營收來源，而在積極拓展業務下資金需求越趨殷切，故本公司近年穩步依據上述建案之預售情形及工程進度規劃辦理現金增資發行新股案，募集資金用以充實營運資金，適時投入營建工程款，亦將對應日益壯大之營運規模，適當擴充股本規模。

本公司本次辦理現金增資發行新股案用以支應「新竹帝寶」8-2區、6-1區、6-2區及7-1區建案與「圓山帝寶」所產生之營建工程款，除了有利於「新竹帝寶」及「圓山帝寶」系列建案順利推展外，對於本公司營運亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次募集資金計畫實屬必要。

(2)償還銀行借款及111年度第一次無擔保普通公司債到期本金

A.節省利息支出，減緩對銀行依存度，減輕財務負擔

單位：新臺幣千元

項目/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 前三季
營業收入	3,437,715	2,783,221	5,487,239	4,668,102
營業利益	1,513,718	633,703	2,314,838	2,082,225
銀行借款利息費用(扣除利息資本化)	112,998	160,049	279,869	262,109
銀行借款利息費用占營業利益比率(%)	7.46%	25.26%	12.09%	12.59%
公司債利息費用	8,168	22,304	32,432	27,040
公司債利息費用占營業利益比率(%)	0.54%	3.52%	1.40%	1.30%
長短期銀行借款(含應付短期票券)	8,326,731	12,227,243	14,762,114	18,989,988
應付公司債	1,900,000	2,400,000	2,270,000	2,129,500
負債總額	13,086,532	19,419,268	24,242,503	31,820,080
銀行借款占負債總額比率(%)	63.63%	62.96%	60.89%	59.68%
應付公司債占負債總額比率(%)	14.52%	12.36%	9.36%	6.69%

資料來源：本公司經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司個體自結財務報表。

本公司110~112年度及113年前三季之個體營業收入分別為3,437,715千元、2,783,221千元、5,487,239千元及4,668,102千元，除111年度受到整體房市之政經環境衝擊以外，大多呈現逐年成長趨勢；銀行借款利息費用(扣除利息資本化)分別為112,998千元、160,049千元、279,869千元及262,109千元，分別占營業利益之比重為7.46%、25.26%、12.09%及12.59%；而銀行借款占負債總額比率分別為63.63%、62.96%、60.89%及59.68%，顯示本公司資金仰賴金融機構借款之情形雖逐期下降，但仍有較高的依存度，且利息費用對獲利具有一定程度影響。另本公司110~112年度及113年前三季之個體公司債利息費用分別為8,168千元、22,304千元、32,432千元及27,040千元，分別占營業利益之比重為0.54%、3.52%、1.40%及1.30%；而應付公司債占負債總額比率分別為14.52%、12.36%、9.36%及6.69%，顯示本公司之應付公司債比率

雖因負債總額上升而逐期下降，但公司債利息費用卻逐期攀升，對本公司獲利之侵蝕程度將進一步提高。

本公司主要營業項目為代銷及營建業務，代銷業務在承接代銷案件後，需先投入資金承租土地興建銷售中心及裝潢樣品屋，購置各項現場設備，並開始執行各項媒體廣告之企劃製作；而營建業由於具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、規劃建案至完工交屋，每一階段均需投入大量資金，且承受施工期間易受到人力、天候及原物料供應不穩等難以掌控之外力因素影響，隨推案特性及竣工時間點不同，其營收及獲利之情形變化較大，本公司近年來除了既有之代銷業務外，延伸跨足不動產開發商，以深耕於不動產開發業之地位，隨著本公司代銷案量逐年成長及營建所孕育之推案量漸增，本公司自有資金無法全數支應營運所需資金，遂以向金融機構融資借款及發行公司債取得所需資金，故使 110~112 年度及 113 年前三季之長短期銀行借款餘額分別為 8,326,731 千元、12,227,243 千元、14,762,114 千元及 18,989,988 千元，呈現逐期增加之趨勢，銀行借款利息費用亦隨之增加；應付公司債分別為 1,900,000 千元、2,400,000 千元、2,270,000 千元及 2,129,500 千元，保持一定發行水位，但因發行票面利率增加，公司債利息費用卻逐期攀升，綜前所述，相關利息費用對獲利之影響仍然顯著，本公司為強化財務結構，陸續於 111 年度及 112 年度辦理現金增資以籌得資金充實營運資金及償還銀行借款，得降低部分銀行借款，以及普通公司債借新還舊，然面對本公司未來之營運規畫，營建資金需求有逐年增加之趨勢，銀行借款及應付公司債整體水位難以下降，因此若能取得成本較低之長期資金，將有助於提升營運穩定性及市場競爭能力。

另外，受限於金融機構額度限制及金融政策之變化，美國聯準會(Fed)為了降低通貨膨脹，111 全年度已經升息 17 碼，我國央行亦跟進採取升息策略調節市場資金，使得資金調度將受融資額度限制及金融政策緊縮影響，不僅財務風險及營運風險提高，且對未來營運發展將產生不利影響，112 年度起延續 111 年度因全球經濟受通膨、升息以及金融市場不穩定影響，雖美國聯準會未升息，然我國央行 112 年 3 月及 113 年 3 月均升息半碼，主要係考量通膨降溫幅度及走勢仍有不確定性，為避免通膨預期心理而續溫和調升政策利率，對銀行依存度高之企業而言，利息費用加重公司營運負擔，故為避免銀行調升放款利率而面臨較高利息成本，增加本公司之財務營運風險，本公司本次辦理現金增資用以償還銀行借款及 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，不僅可減緩對銀行借款之依存度，且可預留未來資金運用之調度空間，長期穩定之資金更有益於本公司對市場風險之承受度。因此，本公司藉由本次辦理現金增資以籌措償還銀行借款及 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金之資金，除可節省利息支出、減輕財務負擔、保留銀行融資額度及增加彈性調度空間外，並可有效降低營運風險，實有其必要性。

B. 紓緩到期還本的資金壓力，取得長期穩定資金維持競爭力

本公司本次辦理現金增資發行新股案用以償還銀行借款及 111 年度第一

次無擔保普通公司債到期本金後，除可節省利息支出並提升自有資金比例以加強財務結構外，另亦可紓緩到期還本之龐大資金壓力，將可有效提升資金運作調度彈性及財務結構之穩定度，且可提高公司自有資本率、健全財務結構，以增強因應景氣變化衝擊之能力，故藉由本次募集計畫增加中長期穩定資金取代長短期融資，實屬必要。

整體而言，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款及發行普通公司債以支應公司營運上資金需求，然隨著借款之資金成本築高，本公司面臨利息支出對獲利之侵蝕及償債之壓力，因此為維持公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對銀行融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故本公司本次辦理現金增資用於充實營運資金及償還銀行借款與 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，可降低屆時資金調度及償債資金不足之風險，對本公司長期發展而言實有其必要性。

3. 本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度				
			114 年第一季	114 年第二季	114 年第三季	114 年第四季	115 年第一季
充實營運資金	115 年第一季	2,708,549	582,201	1,070,303	475,330	331,894	248,821
償還銀行借款	114 年第三季	941,451	311,500	329,951	300,000	—	—
償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金	114 年第三季	500,000	—	—	500,000	—	—
合計		4,150,000	893,701	1,400,254	1,275,330	331,894	248,821

(1) 資金運用計畫與預計進度之合理性

本次辦理 113 年度現金增資發行新股計畫所募集之資金為 4,150,000 千元，用以充實營運資金及償還銀行借款與 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，經考量主管機關審查時間及資金募集相關作業時程，本次資金預計於 114 年第一季底完成募集後，隨即依計畫於 114 年第一季起動用，即可所募資金之 2,708,549 千元擬用於充實營運資金之支應「新竹帝寶」第 8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案及「圓山帝寶」建案，以建案之工程進度動撥所需款項，「新竹帝寶」第 8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案係委託子公司祝旺開發股份有限公司進行結構體工程，其中「新竹帝寶」8-2 區建案工程目前進度為華廈 3 樓樑版模組立、2 樓牆筋綁紮，「新竹帝寶」6-1 區建案工程目前進度為華廈地樑施作中，以及「新竹帝寶」6-2 區與 7-1 區建案目前進度為華廈預備土方出土，四區別墅皆準備興建中；「圓山帝寶」建案係委託子公司祝旺開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司，工程目前進度為完成 23 樓底板灌漿、目前施作 23 樓柱牆模板，前述建案本公司目前先以銀行借款及自有資金支應，待資金到位後，即可支應「新竹帝寶」及「圓山帝寶」建案相關工程款。

另本公司所募資金之 941,451 千元擬用於償還銀行借款，經檢視本次擬償還銀行借款相關資料，其債務確實存在且無不得提前清償或其他限制條款之約定，考量本案審查進度與資金募足之時點，預計本次資金於 114 年第一季底完成募集後，即可依計畫時程償還銀行借款；以及所募資金之 500,000 千元擬用以償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，依其發行辦法所訂，須於 114 年 07 月 04 日償還 111 年度第一次無擔保普通公司債發行總額 500,000 千元。綜前所述，故本公司本次募集資金之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.充實營運資金

本公司本次辦理現金增資發行新股預計以 2,708,549 千元用以充實營運資金，擬用以支應「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案及「圓山帝寶」建案之營建工程款，「新竹帝寶」8-2 區及「圓山帝寶」預計 114 年度完工取得使用執照；「新竹帝寶」6-1 區及 6-2 區預計 115 年度完工取得使用執照；「新竹帝寶」7-1 區預計 116 年度完工取得使用執照，交屋後開始認列營建收入，「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案及「圓山帝寶」建案可分別為本公司貢獻營業收入 2,884,235 千元、2,404,610 千元、2,625,875 千元、2,677,545 千元及 5,131,670 千元；營業毛利分別為 1,273,783 千元、1,229,614 千元、1,258,178 千元、1,485,349 千元及 1,903,427 千元；營業利益 945,546 千元、928,657 千元、797,763 千元、1,218,623 千元及 1,527,168 千元，茲分別就各案之預估損益及效益合理性說明如下：

預估總損益(未稅)情形

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 8-2 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入		2,669,415	92.55%	214,820	7.45%	2,884,235	100.00%
營業成本	土地成本	177,303	6.15%	10,937	0.38%	188,240	6.53%
	營建工程	956,844	33.18%	59,022	2.04%	1,015,866	35.22%
	建築設計費	26,929	0.93%	1,661	0.06%	28,590	0.99%
	其他費用	164,440	5.70%	10,143	0.35%	174,583	6.05%
	小計	1,325,516	45.96%	81,763	2.83%	1,407,279	48.79%
營業毛利		1,343,899	46.59%	133,057	4.62%	1,476,956	51.21%
營業費用	銷售費用	160,165	5.55%	12,889	0.45%	173,054	6.00%
	管理費用	131,699	4.57%	8,463	0.29%	140,162	4.86%
	稅費	14,467	0.50%	554	0.02%	15,021	0.52%
	小計	306,331	10.62%	21,906	0.76%	328,237	11.38%
營業利益		1,037,568	35.97%	111,151	3.86%	1,148,719	39.83%

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 6-1 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入		2,085,190	86.72%	319,420	13.28%	2,404,610	100.00%
營業成本	土地成本	124,978	5.20%	13,241	0.55%	138,219	5.75%
	營建工程	803,532	33.42%	85,134	3.54%	888,666	36.96%
	建築設計費	20,412	0.85%	2,163	0.09%	22,575	0.94%
	其他費用	113,509	4.72%	12,027	0.50%	125,536	5.22%
	小計	1,062,431	44.19%	112,565	4.68%	1,174,996	48.87%

項目		新竹帝寶 6-1 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業毛利		1,022,759	42.53%	206,855	8.60%	1,229,614	51.13%
營業費用	銷售費用	125,111	5.20%	19,165	0.80%	144,276	6.00%
	管理費用	115,389	4.80%	12,226	0.51%	127,615	5.31%
	稅費	3,088	0.13%	25,978	1.08%	29,066	1.21%
	小計	243,588	10.13%	57,369	2.39%	300,957	12.52%
營業利益		779,171	32.40%	149,486	6.21%	928,657	38.61%

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 6-2 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入		2,385,505	90.85%	240,370	9.15%	2,625,875	100.00%
營業成本	土地成本	148,521	5.66%	10,836	0.41%	159,357	6.07%
	營建工程	965,291	36.76%	70,429	2.68%	1,035,720	39.44%
	建築設計費	29,526	1.12%	2,114	0.08%	31,640	1.20%
	其他費用	132,997	5.06%	7,983	0.30%	140,980	5.36%
	小計	1,276,335	48.60%	91,362	3.47%	1,367,697	52.07%
營業毛利		1,109,170	42.25%	149,008	5.68%	1,258,178	47.93%
營業費用	銷售費用	143,131	5.45%	14,422	0.55%	157,553	6.00%
	管理費用	274,055	10.44%	19,995	0.76%	294,050	11.20%
	稅費	8,576	0.32%	236	0.01%	8,812	0.33%
	小計	425,762	16.21%	34,653	1.32%	460,415	17.53%
營業利益		683,408	26.04%	114,355	4.36%	797,763	30.40%

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 7-1 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入		2,214,790	82.72%	462,755	17.28%	2,677,545	100.00%
營業成本	土地成本	120,149	4.49%	20,805	0.78%	140,954	5.27%
	營建工程	768,067	28.69%	132,997	4.97%	901,064	33.66%
	建築設計費	23,566	0.88%	4,081	0.15%	27,647	1.03%
	其他費用	104,446	3.90%	18,085	0.68%	122,531	4.58%
	小計	1,016,228	37.96%	175,968	6.58%	1,192,196	44.54%
營業毛利		1,198,562	44.76%	286,787	10.70%	1,485,349	55.46%
營業費用	銷售費用	132,888	4.96%	27,766	1.04%	160,654	6.00%
	管理費用	82,561	3.08%	14,296	0.53%	96,857	3.61%
	稅費	7,855	0.29%	1,360	0.05%	9,215	0.34%
	小計	223,304	8.33%	43,422	1.62%	266,726	9.95%
營業利益		975,258	36.43%	243,365	9.08%	1,218,623	45.51%

單位：新臺幣千元

項目		圓山帝寶	
		金額	百分比
營業收入		5,131,670	100.00%
營業成本	土地成本	1,685,555	32.85%
	營建工程	1,428,410	27.83%
	建築設計費	41,042	0.80%
	其他費用	73,236	1.43%
	小計	3,228,243	62.91%
營業毛利		1,903,427	37.09%
營業費用	銷售費用	308,740	6.02%
	管理費用	46,471	0.90%
	稅費	21,048	0.41%
	小計	376,259	7.33%
營業利益		1,527,168	29.76%

①營業收入合理性評估

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 8-2 區			新竹帝寶 6-1 區		
		銷售 單位數	單價	總銷售價格 (愛山林 50%)	銷售 單位數	單價	總銷售價格 (愛山林 50%)
華廈	住家	222 戶	447/坪	2,313,735	144 戶	474/坪	1,767,585
	店面	3 戶	394/坪	78,755	3 戶	530/坪	79,355
別墅	住家	8 戶	571/坪	206,095	12 戶	630/坪	313,920
車位		378 個	1,511/個	285,650	325 個	1,500/個	243,750
		合計		2,884,235	合計		2,404,610

單位：新臺幣千元

項目		新竹帝寶 6-2 區			新竹帝寶 7-1 區		
		銷售 單位數	單價	總銷售價格 (愛山林 50%)	銷售 單位數	單價	總銷售價格 (愛山林 50%)
華廈	住家	189 戶	467/坪	2,113,775	159 戶	524/坪	1,998,400
別墅	住家	10 戶	566/坪	238,895	19 戶	575/坪	459,455
車位		362 個	1,510/個	273,205	279 個	1,574/個	219,690
		合計		2,625,875	合計		2,677,545

單位：新臺幣千元

項目	圓山帝寶		
	銷售 單位數	單價	總銷售價格 (愛山林)
住家	153 戶	928/坪	4,751,620
車位	132 個	2,879/個	380,050
合計			5,131,670

前述「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區、7-1 區建案及「圓山帝寶」建案規畫之住家、店面及車位如前述表格所示，「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案截至 113 年 10 月底之合計銷售情況為住家總數 763 戶，已銷售 693 戶，住家銷售率為 90.83%；全體車位 1,344 個，已銷售 1,093 個，車位銷售率為 81.32%；「圓山帝寶」建案截至 113 年 10 月底之合計銷售情況為住家總數 153 戶，已銷售 146 戶，住家銷售率為 95.42%，車位 132 個，已銷售 128 個，車位銷售率為 96.97%，由於前述建案係採預售方式行銷且主要住家及車位目前銷售率已高達八~九成以上，故估列之銷售金額係以實際已銷售金額加計剩餘戶(個)數之預計可銷售金額予以估列，營業收入之預估應屬合理。

②營業成本及毛利合理性評估

建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本分為營建工程款、建築設計費及其他費用等。「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案之土地取得分攤成本分別為 188,240 千元、138,219 千元、159,357 千元及 140,954 千元，為本公司於 104 年購置新竹縣寶山鄉環城西路段及環城東路段相關地號，交易價格經雙方議價決定；預估工程費用分別為 1,015,866 千元、888,666 千元、1,035,720 千元及 901,064 千元，以總樓地板面積推算出每坪約為 16 萬元~18 萬元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異；建築設計費分別為 28,590 千元、22,575 千元、31,640 千元及 27,647 千元，主係委請蕭家福聯合建築師事務所、香港商艾奕康工程顧問(股)公司、李俊平空間設計有限公司、域研近相空間設計有限公司及創域空間設計有限公司等設計規劃，經取得相關合約，尚無重大異常之情事；其他費用分別為 174,583 千元、

125,536 千元、140,980 千元及 122,531 千元，主係融資利息、規費、修繕提撥及物業維護費等費用所組成，係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

「圓山帝寶」建案之土地取得成本為 1,685,555 千元，為本公司於 102 年購置臺北市士林區承德路四段相關地號，交易價格經雙方議價決定；預估工程費用為 1,428,410 千元，以總樓地板面積推算出每坪約為 20 萬元~21 萬元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異；建築設計費為 41,042 千元，主係委請郭秋利建築師事務所及李天鐸建築師事務所等設計規劃，經取得相關合約，尚無重大異常之情事；其他費用分別為 73,236 千元，主係融資利息、規費、修繕提撥及物業維護費等費用所組成，係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，經評估「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區、7-1 區建案及「圓山帝寶」建案之營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常之情事。

B.償還銀行借款與 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金

①節省利息支出，降低財務負擔

茲列示本次募資計畫預計償還之借款明細如下：

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間 (註 1)	首次動撥 時點	原貸款 用途	原貸款 金額	擬還款 金額	減少利息支出	
							114 年度 (註 2)	往後 每年度
彰化銀行	3.135%	113/05/28~113/11/28 113/11/28~114/05/28	113/05/28	代銷週轉金-NFC 環球經貿中心	200,000	200,000	1,182	—
上海銀行	3.250%	113/07/19~113/10/17 113/10/17~114/09/09	113/07/19	代銷週轉金-溫莎堡	200,000	200,000	1,247	—
台新銀行	2.900%	113/02/17~113/08/15 113/08/15~114/01/30 (註 3)	113/02/17	代銷週轉金-捷運桃花園	100,000	100,000	969	—
華南銀行	3.500%	112/03/10~114/03/30	112/03/10	建築融資-市政愛悅	111,500	111,500	107	—
華南銀行	2.740%	110/06/29~114/06/29	110/06/29	土地融資-市政官邸 1 號	105,700	105,700	706	—
華南銀行	3.210%	111/11/15~114/06/29	111/11/15	土地融資-市政官邸 1 號	19,300	19,300	151	—
華南銀行	3.560%	111/12/23~114/06/29	111/12/23	建築融資-市政官邸 1 號	94,144	94,144	817	—
華南銀行	3.500%	112/04/10~114/06/29	112/04/10	建築融資-市政官邸 1 號	110,807	110,807	946	—
合計					941,451	941,451	6,125	—

註 1：借款現存契約期間係由前次契約換約而來。

註 2：假設預計於 114 年第一季底起償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

註 3：該融資合約在契約期間得以循環動用，其契約期間到期日為 114 年 10 月 31 日，本公司因考量代銷案件進度狀況已辦理延期續借。

本公司本次籌資計畫之資金預計於 114 年第一季底到位，其中 941,451 千元用於償還銀行借款，以本公司預計償還之借款利率估算，預計 114 年度可節省利息費用約 6,125 千元，可適度降低本公司之財務負擔，減緩利息支出對獲利之侵蝕，並增加未來資金運用空間因應業務成長所需，以面對產業環境競爭，故其預計之效益應屬合理。

單位：新臺幣千元

項目/年度	113 年 9 月底 (籌資前)	114 年 3 月底 (籌資後預估情形)
長短期銀行借款 (含應付短期票券)	18,989,988	18,048,537
負債總額	31,820,080	30,878,629
長短期銀行借款占 負債總額比率	59.68%	58.45%

資料來源：114 年 3 月底籌資後預估之比率係以本公司 113 年第三季經會計師核閱之工作底稿個體數為估計基礎，加上本次籌資計劃之擬還款金額 941,451 千元後設算。

另對銀行依存度將由籌資前銀行借款占負債總額比率 59.68%下降至 58.45%，故本公司本次計畫以償還銀行借款，不僅可節省利息支出亦可降低對銀行依存度，減輕財務負擔之效益應屬合理。

償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金：

單位：新臺幣千元

計畫項目	契約期間	原貸款 用途	原貸款 金額	114 年第三季	
				償還金額	減少利息
償還 111 年度第一 次無擔保普通 公司債到期本金	111/07/04~114/07/04	償還金融 機構借款	500,000	500,000	5,925~9,192

註：該次公司債係於 114 年 7 月 4 日到期償還，設算可節省之利息支出。

本公司本次募資計畫中 500,000 千元將用於償還上表 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，相較以銀行融資作為還款來源，將能降低銀行借款之依存度並增加資金靈活運用空間，若以本公司目前之平均借款利率區間 2.403%~3.728%設算，預估 114 年度可節省利息支出 5,925 千元~9,192 千元，往後每年可節省利息支出 12,015 千元~18,640 千元，並可保留資金運用的靈活空間以因應營運發展所需，符合長期穩健之經營原則，效益應屬合理。

②強化財務結構並提升償債能力

項目/年度	113 年 9 月底 (籌資前)	114 年 3 月底 (籌資後預估情形)
負債占資產比率	72.69%	63.39%
流動比率	132.87%	149.39%
速動比率	32.26%	43.59%

註：114 年 3 月底籌資後預估之財務比率係以本公司 113 年第三季經會計師核閱之工作底稿個體數為估計基礎，考量預估本次籌資計畫之 941,451 千元用於償還銀行借款；500,000 千元償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金；2,708,549 千元用於充實營運資金後設算。

本公司本次辦理現金增資預計募集 941,451 千元用於償還銀行借款；500,000 千元償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金；2,708,549 千元用於充實營運資金，就本次募資前後財務比率變動情形觀之，在完成募集資金前，113 年 9 月底負債占資產比率為 72.69%，嗣後隨資金募集完成並償還銀行借款及充實營運資金，本公司負債占資產比率預計將可下降至 63.39%；流動比率由籌資前之 132.87%增加為 149.39%；速動比率由籌資前 32.26%增加

為 43.59%，相關財務比率均較籌資前改善，可見本次現金增資發行新股對本公司財務結構及償債能力改善均有正面助益，並能藉此預留未來資金靈活運用之調度空間，故本公司本次募資計畫用於償還銀行借款，其預計可能產生之效益應屬合理

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，大致可分為兩類：一為與股權有關之籌資工具，如現金增資(包括普通股與特別股)及海外存託憑證(GDR)；另一則為與債權有關之籌資工具，如普通公司債、國內外轉換公司債及銀行借款等，其中特別股較少為公司所採用，茲就各種常用籌資工具之有利、不利因素歸納如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資(普通股)	1.可改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.資本市場上較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購成為股東，較能提升員工之認同感及向心力。 4.無到期日，毋須面對還本之資金壓力。	1.股本膨脹速度快，容易且會直接稀釋每股盈餘。 2.對股權較不集中公司之經營權易受威脅。 3.無利息費用之節稅效果，稅負較可轉換公司債為高。
	海外存託憑證(GDR)	1.藉由海外市場募集資金，可提高發行公司國際知名度。 2.發行價格趨近於發行時點之普通股價格，可籌集較多資金。 3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼膨脹過多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合規模經濟，募集資金不宜過低。 3.外國人已可直接投資國內股市，對其吸引力降低。 4.因股本膨脹將使每股盈餘稀釋。
債權	普通公司債	1.對每股盈餘無稀釋之虞。 2.發行公司以較低的利息成本，取得中、長期穩定資金。 3.公司債債權人並無表決權，對經營權不致造成威脅。 4.債息帳列為費用，具有節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加將侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低與同業之競爭力。 3.公司債期限屆滿後，公司即面臨資金贖回壓力。 4.國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全及債券流動性低，故對投資人吸引力不若股票，資金募集較不易。

項目		有利因素	不利因素
	可轉換公司債	1.因附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.債權人請求轉換時點不一，對每股盈餘之稀釋具有遞延效果。 3.轉換公司債債權人未要求轉換前對公司無表決權，對經營權之影響較小。 4.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，除可節省利息支出，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1.因轉換公司債之轉換權利屬於債權人，發行公司較難以掌握其資金調度計畫。 2.轉換公司債未全數轉換前，公司仍需支付利息並認列利息費用。 3.目前市場性偏重法人，募集是否成功需視發行條件、轉換溢價率及轉換之可能性而定。 4.債權人要求贖回或到期無人轉換時，發行公司將面臨較大資金壓力。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注可暫時支應公司資金需求。 2.資金籌措無須經主管機關審核，程式較為簡便，籌資時間較快速。 3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本創造較高利潤。 4.資金運用彈性較大。 5.每股盈餘不會被稀釋。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2.融通期限一般較短，且需提供擔保品。 3.銀行有權視情況抽回銀根，公司較難掌握，易導致週轉不靈。 4.財務結構惡化，降低與同業競爭力。 5.限制條款較多且嚴格。
	海外可轉換公司債(ECB)	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於較高價格溢價發行股票。 3.未轉換前，對經營控制權影響較小。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.藉由海外可轉換公司債之發行，可提升國際化形象及知名度。	1.可轉換公司債轉換與否之決定權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.仍為債權工具，財務結構無法改善。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.須幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。 5.海外募集資金之固定發行成本高，故其籌資額度之經濟規模需達3,000萬美元以上。

本公司可運用之籌資工具包括現金增資、海外存託憑證、銀行借款、發行公司債及轉換公司債等，其中除了現金增資及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於海外存託憑證之固定發行成本較國內現金增資高，較不符合成本效益，且目前因國外法人及自然人投資國內股市之管道日增，市場接受度不若國內發行工具高，在募集資金時較為不易，故此次計畫並不建議採海外存託憑證方式發行。經考量若發行轉換公司債，於籌資後在尚未全數轉換前仍屬債務性質，將無法降低經營風險，及未來資金調度的彈性及空間，預計將增加營運上之風險。若發行普通公司債，因需負擔利息，本公司113年度起之獲利將遭利息費用侵蝕，因此以發行普通公司債方式籌措資金，除降低自有資本比率及獲利能力外，將對本公司每年之資金調度造成負擔。

現金增資係一般國內上市櫃公司常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性高，籌資計畫較易進行，除可增加自有資金以增強競爭力外，並可改善財務結構以降低財務風險，且員工依公司法規定得優先認購10%~15%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於公司經營成果回饋與國內股東及社會大眾利潤共享，故本公司本次籌資計畫以現金增資發行新股

方式辦理，應有其必要性。

(2)分析各種資金調度來源對公司當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本次募資預計將於 114 年第一季底募集完成，以下僅就銀行借款、現金增資及國內轉換公司債之籌資工具，說明對 114 年度每股盈餘之稀釋影響：

單位：千元；千股

項目	方案	銀行 借款	現金 增資	轉換公司債	
				全數未轉換	全數轉換
籌資金額(A)		4,150,000	4,150,000	4,150,000	4,150,000
籌資工具利率(註 1)		3.223%	0%	0.50%	0.50%
資金成本(B)(註 2)		133,755	0	20,750	5,188
籌資前流通在外股數(C)(註 3)		624,910	624,910	624,910	624,910
預計增加之股數(D)(註 4)		—	50,000	—	44,561
籌資後流通在外股數(E)=(C+D)		624,910	674,910	624,910	669,471
資金成本對每股盈餘影響(元/每股)		0.2140	0	0.0332	0.0077
股權最大稀釋程度(1-(C/E))		—	7.41%	—	6.66%

註 1：假設不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本假設分別為：銀行借款利率 3.223%(本公司本次預計還款之銀行平均借款利率水準 3.223%)、現金增資 0%、轉換公司債假設於發行滿二年得以賣回年收益率 0.5%執行。

註 2：本次籌資預定於 114 年 3 月底完成募集資金計畫，為便於分析，資金成本和每股盈餘稀釋效果皆以一年為評估期間。銀行借款資金成本計算為 4,150,000 千元 x 3.223% = 133,755 千元；倘若本公司辦理轉換公司債籌資，轉換公司債在全數未轉換情況下之資金成本為 4,150,000 千元 x 0.5% = 20,750 千元；另考量國內轉換公司債凍結期三個月，此期間設算利息，若轉換公司債在全數轉換情況下之資金成本為 4,150,000 千元 x 0.5% x 3/12 = 5,188 千元。

註 3：籌資前流通在外股數為 624,910 千股。轉換公司債暫定轉換價格為 93.13 元(以 114 年 1 月 17 日收盤價格 91.30 元 x 轉溢價率 102%)，若轉換公司債全數轉換時，將增加股數約 44,561 千股(4,150,000 千元/93.13 元)。

A.對當年度每股盈餘稀釋之影響

由上表可知，本次所需資金採現金增資募集資金，可節省每年利息費用負擔，但對每股稅前盈餘卻產生立即之稀釋效果；若採用銀行借款或發行可轉換公司債，其資金成本亦稀釋每股盈餘，但因舉債性質將使負債比率提高，除影響公司財務結構，同時亦對每年之資金調度造成負擔，同時亦將影響公司之銀行授信額度及未來財務調度之資金成本、獲利能力及財務結構。就公司採用不同籌資工具融通對每股盈餘之影響，以資金成本對每股盈餘影響分析，現金增資則無影響；銀行借款對 114 年度每股盈餘影響數為 0.2140 元；轉換公司債若全數未轉換對 114 年度每股盈餘影響數為 0.0332 元；若全數轉換對 114 年度每股盈餘影響數為 0.0077 元。整體而言，以現金增資方式籌資，其資金成本低於銀行借款，相較於發行轉換公司債，雖其股本增加幅度及對每股盈餘稀釋程度相對較高，但可避免公司於債券到期時之還款壓力，有效改善財務結構並降低財務風險，故採現金增資發行普通股做為本次資金籌措方式應較銀行借款或發行轉換公司債為佳，故本公司選擇以現金增資發行新股募集資金確有其必要性及合理性。

B.對財務負擔之影響

就財務負擔而言，上述各種籌資工具中，除現金增資外，餘均為負債性質之籌資工具，負債性質之籌資工具除會產生利息支出等資金成本外，增加公司

之財務負擔，亦有到期償還之資金壓力，其中轉換公司債雖因債券持有人具有轉換成普通股之權利，惟若資本市場股價變化不如預期，則到期前債券持有人無法將債券轉換成普通股，則到期時償還之資金壓力仍相對較大。

另就負債比率而言，本公司辦理現金增資可降低負債比率，並提高自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，相較於銀行融資，可保留資金調度之彈性、降低對金融機構之依存度，未來無還本付息之現金流出，對公司有健全財務之正面助益，故辦理現金增資發行新股為本公司較佳的籌措資金方式。

C.對發行人股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

a.對股權可能之稀釋情形

就股權可能稀釋之影響觀之，現金增資發行新股會對股權產生稀釋之情形；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權最大稀釋之影響而言(係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債)，現金增資較轉換公司債大，但負債比率較全數發行可轉債低，有助於強化財務結構，亦可避免公司於債券到期時發生償還資金之壓力，減少公司財務負擔並降低財務風險。且本次之現金增資除依法提撥 15%供員工優先認購及提撥 10%對外公開承銷外，其餘股數係以除權基準日股東名簿之原股東按持股比例認購，其對股權稀釋情形應有限，相對於發行可轉換公司債，由於一般全數均採對外公開承銷，外來投資人若轉換成普通股，其稀釋程度應較大。

本公司本次辦理現金增資發行新股 50,000 千股，以本公司目前流通在外股數 624,910 千股計算，對原股東股權之最大可能稀釋效果為 7.41%(1-(624,910 千股/(624,910 千股+50,000 千股)=7.41%)。

b.對股東權益之影響

就對現有股東權益影響觀之，若辦理銀行借款，因不涉及股權，故不致有股權稀釋之情形，惟具有資金成本較高及利率上揚風險等侵蝕公司獲利及使股東權益降低之影響；若以發行可轉換公司債方式籌資，雖股本不會立即增加，然其資金成本高於現金增資發行新股，易侵蝕公司獲利，且籌資後僅增加公司負債，淨值無法立即提高，對永續經營之助益有限；而以現金增資方式募集資金，除能適度提高自有資本率，減輕財務負擔外，更有助於未來業務競爭力之提升，並降低營運風險以因應經營環境之變動，故就長期而言，對現有股東權益較得以保障。

整體而言，在考量不增加本公司營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源應較為合適。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

本次發行價格之訂定方式，請參閱附件一「現金增資股票承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
- 2.轉投資其他公司者，應列明下列事項：
 - (1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響。如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響：不適用。
 - (2)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。
- 3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項
 - (1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

113 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

113 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額(1)	714,331	952,215	946,746	2,320,900	1,935,980	1,293,395	1,566,277	1,735,950	1,684,480	1,792,130	1,906,560	1,198,521	714,331
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	636,090	508,469	458,425	519,672	574,633	773,984	973,649	1,004,323	923,034	1,295,443	319,558	275,231	8,262,511
收取之股利	0	0	0	152,991	0	0	5,912	0	0	0	0	0	158,903
處分短期投資	0	0	2,355	0	0	0	0	0	3,033	0	0	0	5,388
處分固定資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,000	10,000
保證金收款	112,547	2,720	0	2,000	1,219	0	3,214	2,417	2,670	2,423	2,898	0	132,108
受限制資產轉入	30,292	0	59,960	204,715	0	72,418	62,819	0	64,157	14,206	71,313	152,953	732,833
代收款	0	0	0	0	0	0	0	0	179,606	435,608		0	615,214
其他(含利息收入)	18,799	13,101	48,091	31,440	46,099	31,160	49,221	46,128	55,270	27,221	19,617	30,000	416,147
非融資性收入合計(2)	797,728	524,290	568,831	910,818	621,951	877,562	1,094,815	1,052,868	1,227,770	1,774,901	413,386	468,184	10,333,104
減：非融資性支出													
購置營建用地	459,450	100,677	283,430	0	3,118,952	29,561	261,960	432,885	177,183	394,379	344,869	33,178	5,636,524
支付營建成本	144,550	141,447	310,063	571,622	301,082	385,644	381,654	431,526	439,556	287,245	766,658	737,745	4,898,792
支付代銷成本	156,167	238,137	197,727	212,720	265,408	183,005	232,931	174,775	164,130	162,692	134,477	169,373	2,291,542
薪資獎金付現	6,429	142,032	47,009	7,108	7,659	83,308	7,260	12,691	12,783	139,851	11,740	13,000	490,870
發放董監及員工酬勞	0	14,880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,880
利息及財務費用	44,746	24,763	33,913	36,522	34,208	31,616	48,830	50,046	45,554	38,260	45,327	81,451	515,236
預付租金	14,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,048
固定資產	0	1,227	0	0	1,414	171,599	15,000	0	0	0	0	51,132	240,372
取得短期投資	0	0	5,340	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,340
取得長期投資	150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
稅費	0	0	0	0	325,877	0	0	7,272	201,378	0	42,684	0	577,211
營業費用	17,797	14,864	19,376	13,814	15,680	20,830	15,051	22,814	10,397	26,758	12,516	16,000	205,897
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	624,910	0	0	624,910
支付保證金	0	0	0	0	300,000	0	0	0	176	0	16,217	0	316,393
轉至受限制資產	2,020	4,415	3,910	110,203	31,075	24,904	14,310	46,223	183,003	4,160	12,892	20,000	457,115
代收款支付	0	0	0	0	0	0	0	0	179,606	435,608	8,812	0	624,026
非融資性支出合計(3)	995,207	682,442	900,768	951,989	4,401,355	930,467	976,996	1,178,232	1,413,766	2,113,863	1,396,192	1,121,879	17,063,156
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,195,207	882,442	1,100,768	1,151,989	4,601,355	1,130,467	1,176,996	1,378,232	1,613,766	2,313,863	1,596,192	1,321,879	17,263,156
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	316,852	594,063	414,809	2,079,729	(2,043,424)	1,040,490	1,484,096	1,410,586	1,298,484	1,253,168	723,754	344,826	(6,215,721)
辦理現金增資	0	0	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000,000
發行公司債	0	0	0	0	0	0	500,000	0	0	0	0	0	500,000
償還公司債	(100,000)	0	0	0	0	0	(500,000)	0	(40,500)	0	0	0	(640,500)
短期票券	524,000	0	0	0	0	0	0	0	0	37,000	0	0	561,000
銀行借款	160,000	340,768	385,233	646,078	3,330,000	686,960	315,631	1,084,020	707,959	802,410	818,000	2,069,429	11,346,488
銀行還款	(148,637)	(188,085)	(539,142)	(989,827)	(193,181)	(361,173)	(263,777)	(1,010,126)	(373,813)	(386,018)	(543,233)	(1,109,622)	(6,106,634)
子公司資金貸與	0	0	(140,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(140,000)
融資淨額合計(7)	435,363	152,683	1,706,091	(343,749)	3,136,819	325,787	51,854	73,894	293,646	453,392	274,767	959,807	7,520,354
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	952,215	946,746	2,320,900	1,935,980	1,293,395	1,566,277	1,735,950	1,684,480	1,792,130	1,906,560	1,198,521	1,504,632	1,504,632

114 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

114 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額(1)	1,504,632	588,673	500,738	4,075,690	3,914,702	2,094,438	1,468,983	893,921	1,318,687	994,997	985,995	1,040,522	1,504,632
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	269,638	288,308	542,613	1,548,000	916,800	405,600	368,402	1,048,707	1,535,710	633,759	787,822	1,431,339	9,776,699
收取之股利	0	0	550,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550,000
處分短期投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
處分固定資產	28,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,000
保證金收款	0	0	0	0	0	0	27,600	0	0	3,100	0	0	30,700
受限制資產轉入	172,697	173,247	272,656	183,148	116,231	449,614	80,333	158,785	133,643	885,822	71,362	141,363	2,838,899
代收款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他(含利息收入)	50,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	435,000
非融資性收入合計(2)	520,335	496,555	1,400,269	1,766,148	1,068,031	890,214	511,335	1,242,492	1,704,353	1,557,681	894,184	1,607,702	13,659,298
減：非融資性支出													
購置營建用地	583,831	0	1,501,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,085,591
支付營建成本	619,217	538,216	799,062	846,348	755,190	915,029	509,030	672,786	573,676	653,108	466,782	572,479	7,920,923
支付代銷成本	157,668	159,245	160,837	162,445	164,069	165,710	167,367	169,041	170,731	172,438	174,162	175,904	1,999,617
薪資獎金付現	163,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	306,000
發放董監及員工酬勞	39,555	0	0	0	0	0	14,829	0	0	0	0	0	54,384
利息及財務費用	58,004	58,538	60,857	63,154	61,856	60,794	60,692	60,374	60,393	59,645	59,008	58,961	722,276
預付租金	14,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,048
固定資產	43,827	0	25,566	0	25,566	146,091	0	0	0	0	0	0	241,050
取得短期投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取得長期投資	0	0	150,000	0	0	0	0	0	0	150,000	0	0	300,000
稅費	0	0	0	0	304,780	0	0	0	250,000	0	40,000	0	594,780
營業費用	20,000	20,000	20,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	28,000	28,000	28,000	294,000
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	937,365	0	0	0	937,365
支付保證金	0	0	0	0	0	300,000	0	0	0	0	0	350,000	650,000
轉至受限制資產	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	240,000
代收款支付	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非融資性支出合計(3)	1,719,150	808,999	2,751,082	1,129,947	1,369,461	1,645,624	809,918	960,201	2,050,165	1,096,191	800,952	1,218,344	16,360,034
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,919,150	1,008,999	2,951,082	1,329,947	1,569,461	1,845,624	1,009,918	1,160,201	2,250,165	1,296,191	1,000,952	1,418,344	16,560,034
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	105,817	76,229	(1,050,075)	4,511,891	3,413,272	1,139,028	970,400	976,213	772,875	1,256,486	879,227	1,229,880	(1,396,103)
現金增資	0	0	4,150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,150,000
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
償還公司債	(300,000)	0	0	0	0	0	(500,000)	0	0	0	0	0	(800,000)
短期票券	0	80,000	(184,780)	(923,900)	(354,340)	(184,780)	120,000	0	150,000	0	0	0	(1,297,800)
銀行借款	728,723	222,920	2,168,954	476,662	340,506	479,525	225,021	307,876	249,762	219,798	86,046	247,244	5,753,037
銀行還款	(145,867)	(78,411)	(458,409)	(349,951)	(1,505,000)	(164,790)	(121,500)	(165,401)	(377,640)	(690,290)	(124,751)	(246,502)	(4,428,512)
子公司資金貸與	0	0	(750,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(750,000)
融資淨額合計(7)	282,856	224,509	4,925,765	(797,189)	(1,518,834)	129,955	(276,479)	142,475	22,122	(470,492)	(38,705)	742	2,626,725
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	588,673	500,738	4,075,690	3,914,702	2,094,438	1,468,983	893,921	1,318,687	994,997	985,995	1,040,522	1,430,622	1,430,622

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

本公司主要營業項目為營建及代銷業務，其中營建業務具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購買不動產時，通常僅需自備 20%~30%之自備款，其餘款項則待完工交屋且銀行核貸後，才進行撥付，故在資金週轉率不及一般產業快速的情況下，多仰賴金融機構取得所需之資金；而代銷業務所代銷之產品為新建或預售之住宅，在承接案件後，即開始承租土地興建銷售中心及樣品屋，購置各項現場設備，並開始各項媒體廣告之企劃製作，故承接案件後會陸續支付款項給廠商，而收入須經過代銷案規畫投入後才會收到銷售款，因此在每個代銷個案初期需要投入前置規畫，故須以自有資金或銀行借款供營運使用。

另建設公司向購屋者所收取預收房地款項之實務運作模式，乃為建設公司委託金融機構代為執行辦理各興建個案之專案資金控管、產權管理及融資貸款償還等有關購屋者房屋預售款項之信託管理。因前述信託而受限制之房屋預售款項，於信託期間帳列為受限制資產，隨著該興建個案工程進度與工程款之請領，依規定比率計算部分房屋預售款項可逐步解除限制之金額，並至該個案完工交屋時將存款餘額解除信託，將專案信託餘額全數轉列為一般銀行存款，在此期間建設公司不得任意支領，因此可動用資金更形緊縮，故建設業者在資金週轉率不及一般產業快速情形下，其所產生之資金缺口多以銀行借款、普通公司債及發行短期票券等方式籌措資金。

A.應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司主要之收入來源為代銷個案，在銷售時與客戶簽訂正式買賣合約書並繳足簽約金(或符合合約規定之條件)後，由本公司按合約規定時間備齊合約及相關文件向業主請款，業主核算完畢後通知本公司開立發票，一般平均合約通過審核期期間為 30~60 天期後才能進行開立發票，交付發票完成請款手續，其平均收款期間約為 60~90 天，整體而言平均收款期間為 90~150 天期。另營建事業之部份，與客戶簽訂預售買賣契約書時先依約收取訂金、簽約金及開工款，並於開工興建期間內，依工程進度向客戶收取工程期款，迨個案完工產權完成後，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款。一般而言，訂金及簽約通常以現金、即期支票或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。本公司編製 113 及 114 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係依據 113 年 1~11 月之實際營運情形，並根據預估未來代銷案銷售狀況、個案完工時程以及預估銀行核貸時間等編製而成，故編製基礎尚屬合理。

本公司代銷成本主要係應付媒體之廣告費用及銷售中心之工程款等，通常為付現或開立 60 天內期票付款，另有關營建用地款係依照土地買賣合約中所約定付款日期支付，而營建工程款之支付係依工程契約進度而定。本公司編製 113 及 114 年度現金收支預測表之應付款項，係依據目前付款政策與公司實際

經營情形而編製，編製基礎尚屬合理。

B. 資本支出計畫及長期股權投資計畫

本公司之資本支出計畫係依未來公司之經營策略及營運發展而定，本公司 113 年 11 月底前實際取得固定資產金額共計 189,240 千元，主係維持公司正常營運而購置辦公設備及自用之龍江路辦公室裝潢支出等，另本公司 113 年 12 月至 114 年底預計取得固定資產金額共計 292,182 千元，主係維持公司正常營運而購置辦公設備及自用之龍江路辦公室裝潢支出等；本公司 113 年 11 月底前實際取得長期股權投資計畫為 150,000 千元，係本公司預計認購郡都建設開發股份有限公司以「高雄市橋頭區後壁田段 30 地號」基於共同投資開發目的發行之丙種特別股 15,000 千股，共 150,000 千元，按出資比率分配高雄市橋頭區後壁田段 30 地號土地建案稅後淨利 10% 之投資案，而本公司 113 年 12 月至 114 年底預計取得長期股權投資金額共計 300,000 千元，係本公司預計投資郡都建設股份有限公司以「高雄市橋頭區後壁田段 30 地號」案，依照後續資金需求而預計分次發行之丁種及戊種特別股，分別認購 150,000 千元及 150,000 千元，故本公司資本支出編製基礎尚屬合理。

C. 財務槓桿及負債比率

單位：新臺幣千元；%

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年前三季
營業利益 A	1,513,718	633,703	2,314,838	2,082,225
銀行融資之資金成本 B(註)	112,998	160,049	279,869	262,109
財務槓桿度 A/(A-B)	1.08	1.34	1.14	1.14
負債比率(%)	67.66%	75.99%	73.04%	72.69%

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告

註：銀行借款之利息費用。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大，而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，若財務槓桿度小於 1，則顯示本公司產生營業虧損及舉債風險高，公司容易陷入財務危機。以本公司 110~112 年度及 113 年前三季之財務槓桿度分別為 1.08、1.34、1.14 及 1.14，籌資前之財務槓桿度均大於 1，顯示舉債所承擔的利息支出已成為本公司較高的財務風險，若本公司繼續以金融機構融資方式籌措支應未來營運所需資金，將加重利息負擔，並使財務結構趨於惡化。就財務槓桿操作而言，須考慮財務結構之安全性及資金之流動性與週轉性。經評估本公司本次募集資金自資本市場取得長期資金，將可適度減輕財務負擔，進而強化財務結構，加上所募資金用以償還銀行借款將可節省利息支出並降低所承擔之財務風險，對維持適當之財務槓桿度應有正面助益。

就負債比率觀之，本公司 110~112 年度及 113 年前三季負債占資產比率分別為 67.66%、75.99%、73.04% 及 72.69%。可見本公司對銀行借款之依存度大約有所攀升，若本公司再以銀行借款支應營運所需之資金，利息負擔及負債比率較高之財務結構將影響公司資金運用靈活度與穩定性，且未來如再度發生金融風暴或遭遇景氣反轉，銀行緊縮授信額度，則公司亦將增加財務風險，而目

前升息趨勢確立下，更將使得本公司面臨沉重的利息負擔，不利於營運發展，因此本公司擬辦理現金增資發行新股以籌措中長期穩定資金，預估募資後負債比率可降至 63.39%，相較於募資前之負債比率將有所改善，對降低財務風險亦有所助益。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

①本公司本次資金運用計畫，預計以 941,451 千元償還銀行借款，茲以列示預計償還銀行借款明細如下：

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率	契約期間 (註 1)	首次動撥 時點	原貸款 用途	原貸款 金額	擬還款 金額	減少利息支出	
							114 年度 (註 2)	往後 每年度
彰化銀行	3.135%	113/05/28~113/11/28 113/11/28~114/05/28	113/05/28	代銷週轉金-NFC 環球經貿中心	200,000	200,000	1,182	—
上海銀行	3.250%	113/07/19~113/10/17 113/10/17~114/09/09	113/07/19	代銷週轉金-溫莎堡	200,000	200,000	1,247	—
台新銀行	2.900%	113/02/17~113/08/15 113/08/15~114/01/30 (註 3)	113/02/17	代銷週轉金-捷運桃花園	100,000	100,000	969	—
華南銀行	3.500%	112/03/10~114/03/30	112/03/10	建築融資-市政愛悅	111,500	111,500	107	—
華南銀行	2.740%	110/06/29~114/06/29	110/06/29	土地融資-市政官邸 1 號	105,700	105,700	706	—
華南銀行	3.210%	111/11/15~114/06/29	111/11/15	土地融資-市政官邸 1 號	19,300	19,300	151	—
華南銀行	3.560%	111/12/23~114/06/29	111/12/23	建築融資-市政官邸 1 號	94,144	94,144	817	—
華南銀行	3.500%	112/04/10~114/06/29	112/04/10	建築融資-市政官邸 1 號	110,807	110,807	946	—
合計					941,451	941,451	6,125	—

註 1：借款現存契約期間係由前次契約換約而來。

註 2：假設預計於 114 年第一季底起償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

註 3：該融資合約在契約期間得以循環動用，其契約期間到期日為 114 年 10 月 31 日，本公司因考量代銷案件進度狀況已辦理延期續借。

A. 原借款用途之必要性及合理性

本公司本次辦理現金增資發行新股，償還銀行借款 941,451 千元，原借款用途主係支應本公司「市政官邸 1 號」建案—建築融資及土地融資、「市政愛悅」建案—建築融資，以及代銷案件「NFC 環球經貿中心」、「溫莎堡」與「捷運桃花園」之週轉金。

(1)彰化銀行借款、上海銀行借款及台新銀行借款

本公司從事不動產代銷業務，營運資金主係支應代銷個案所需之各項支出，代銷業之特性為接案前期需投入大量資金用於接待中心之規畫興建，設備購置及廣告製作與媒體撥放，前期銷售期間仍需持續投入廣告成本、水電費用與支付銷售人員薪資獎金，因此接案至銷售期間容易產生資金需求，當承接案量持續增加時，本公司向銀行借款主係因應代銷案支出所需之資金，以補足營運資金之缺口，故原借款實屬合理且確有其必要性。

(2) 華南銀行借款

由於產業特性，建設業必須持續投入購買土地及在建房地之興建，方能長久經營，又因建築業具有資本密集、施工期間長及資金週轉率不及一般產業快速之產業特性，在自有資金無法全數支應營運所需下，透過金融機構舉借土地及建築融資為一重要籌資管道。本次擬償還之金融機構借款係向土地銀行舉借，為支應「市政官邸 1 號」建案及「市政愛悅」建案所需之建築融資，故原借款之用途應有其必要性及合理性。

B. 原借款用途之效益性評估

a. 彰化銀行借款、上海銀行借款及台新銀行借款

本公司向銀行借款主係支應下列進行中代銷案：

單位：新臺幣千元

項目/案別	NFC 環球經貿中心	溫莎堡	捷運桃花園
營業收入	236,805	328,626	90,876
營業成本	60,289	115,116	35,302
營業毛利	176,516	213,510	55,574
銀行借款支應期間	113/05~113/10	113/07~113/10	113/02~113/10

上表中所支應的代銷案，該筆銀行借款動撥迄 113 年 10 月底，本公司已認列營業收入合計 656,307 千元，營業毛利 445,600 千元，目前所承接之前述案件均已產生獲利，且案件仍隨代銷案持續銷售，預估未來仍可持續挹注營收及獲利，顯示其原借款用途效益已合理顯現。

b. 華南銀行借款

單位：新臺幣千元

建案名稱	市政官邸 1 號	市政愛悅
營建執照取得時間	111 年 03 月 03 日	111 年 06 月 22 日
基地位置	新北市三重區清傳街	新北市三重區穀保街
基地面積(坪)	939.24 坪	516.63 坪
總樓地板面積(坪)	5,783.11 坪	2,682.84 坪
興建方式	合建分屋	合建分屋及合建分售
推案年度	111 年	111 年
推案方式	預售	預售
開工日	111 年 02 月	111 年 06 月
預計完工年度	114 年第二季	114 年第三季
營業收入	1,472,780 千元	521,070 千元
營業成本	929,875 千元	382,626 千元
營業毛利	542,905 千元	138,444 千元
營業費用	143,844 千元	34,534 千元
營業利益	399,061 千元	103,910 千元
收入認列方式	全部完工法	全部完工法

截至 113 年 10 月 31 日銷售情形

項目	銷售情形	市政官邸 1 號	市政愛悅
住家(戶)	已銷售	133	72
	可銷售	135	72
	銷售率	98.52%	100.00%
車位(個)	已銷售	145	42
	可銷售	157	42
	銷售率	92.36%	100.00%
店面(戶)	已銷售	0	無
	可銷售	2	無
	銷售率	0.00%	—

本公司「市政官邸 1 號」及「市政愛悅」建案皆位於新北市三重區，截至 113 年 10 月底之銷售情況，「市政官邸 1 號」之住家總數 135 戶僅剩 2 戶，車位 157 個僅剩 12 個，銷售率幾近完銷；「市政愛悅」之住家總數 72 戶及車位 42 個皆已完銷，「市政官邸 1 號」及「市政愛悅」預計 114 年度交屋後，將可認列營收及獲利，顯示其原借款用途效益已合理顯現。

②本公司本次資金運用計畫，預計以 500,000 千元償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，其原借款用途及其效益達成情形請參閱本公開說明書「參、發行計畫及執行情形、一、(三)」之說明。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

經檢視本公司 113 年 12 月~114 年 12 月之現金收支預測表，編列資本支出 292,182 千元，主係維持公司正常營運而購置辦公設備及自用之龍江路辦公室裝潢支出等，而長期股權投資計畫為 300,000 千元，係本公司預計投資郡都建設股份有限公司所發行之丁種及戊種特別股，合計之金額未達本次募資金額百分之六十，故不適用本項評估。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

(1)購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

A.預計 114 年度完工之建案

單位：新臺幣千元

資金狀況	累積至 112 年度	113 年度	114 年度 (預計完工年度)	合計
「新竹帝寶」8-2 區				
土地成本	188,240	—	—	188,240
建築成本	142,226	215,897	860,916	1,219,039
相關銷管費用	154,150	1,000	173,087	328,237
資金需求合計	484,616	216,897	1,034,003	1,735,516
自有資金	310,814	101,442	232,188	644,444

資金狀況	累積至 112 年度	113 年度	114 年度 (預計完工年度)	合計
銀行融資	173,802	115,455	—	289,257
本次募資款	—	—	801,815	801,815
資金來源合計	484,616	216,897	1,034,003	1,735,516
圓山帝寶				
土地成本	1,685,555	—	—	1,685,555
建築成本	615,474	438,656	488,558	1,542,688
相關銷管費用	357,045	14,723	4,491	376,259
資金需求合計	2,658,074	453,379	493,049	3,604,502
自有資金	1,615,136	236,545	18,855	1,870,536
銀行融資	1,042,938	216,834	—	1,259,772
本次募資款	—	—	474,194	474,194
資金來源合計	2,658,074	453,379	493,049	3,604,502
市政官邸 1 號				
土地成本	192,738	—	—	192,738
建築成本	250,364	89,156	397,617	737,137
相關銷管費用	73,173	9,004	61,667	143,844
資金需求合計	516,275	98,160	459,284	1,073,719
自有資金	245,524	38,960	459,284	743,768
銀行融資	270,751	59,200	(329,951)	—
本次募資款	—	—	329,951	329,951
資金來源合計	516,275	98,160	459,284	1,073,719
市政愛悅				
土地成本	—	—	6,240	6,240
建築成本	134,689	71,186	170,511	376,386
相關銷管費用	20,620	14	13,900	34,534
資金需求合計	155,309	71,200	190,651	417,160
自有資金	87,611	27,398	190,651	305,660
銀行融資	67,698	43,802	(111,500)	—
本次募資款	—	—	111,500	111,500
資金來源合計	155,309	71,200	190,651	417,160

B.預計 115 年度完工之建案

單位：新臺幣千元

資金狀況	累積至 112 年度	113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
「新竹帝寶」6-1 區					
土地成本	138,219	—	—	—	138,219
建築成本	32,389	31,685	464,069	508,634	1,036,777
相關銷管費用	2,218	121,797	117,961	58,981	300,957
資金需求合計	172,826	153,482	582,030	567,615	1,475,953
自有資金	45,198	139,196	150,666	285,001	620,061
銀行融資	127,628	14,286	—	147,689	289,603
本次募資款	—	—	431,364	134,925	566,289

資金狀況	累積至 112 年度	113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
資金來源合計	172,826	153,482	582,030	567,615	1,475,953
「新竹帝寶」6-2 區					
土地成本	159,357	—	—	—	159,357
建築成本	59,312	35,559	504,657	608,812	1,208,340
相關銷管費用	2,451	133,553	216,274	108,137	460,415
資金需求合計	221,120	169,112	720,931	716,949	1,828,112
自有資金	73,985	152,642	278,451	184,942	690,020
銀行融資	147,135	16,470	—	447,167	610,772
本次募資款	—	—	442,480	84,840	527,320
資金來源合計	221,120	169,112	720,931	716,949	1,828,112

C.預計 116 年度完工之建案

單位：新臺幣千元

資金狀況	累積至 112 年度	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度 (預計完工年度)	合計
「新竹帝寶」7-1 區						
土地成本	140,954	—	—	—	—	140,954
建築成本	29,782	23,146	385,719	420,709	191,886	1,051,242
相關銷管費用	—	94,112	43,154	71,922	57,538	266,726
資金需求合計	170,736	117,258	428,873	492,631	249,424	1,458,922
自有資金	40,593	83,142	118,998	212,896	249,424	705,053
銀行融資	130,143	34,116	—	250,679	—	414,938
本次募資款	—	—	309,875	29,056	—	338,931
資金來源合計	170,736	117,258	428,873	492,631	249,424	1,458,922

(2)依資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度評估

A.資金總額、不足資金之來源

在資金來源方面，各建案隨工程進度投入興建計畫，並將依據工程進度陸續支付土地成本、建築成本及相關銷管費用等，本公司建案於取得土地及開工後即陸續投入各項成本及費用，預估須支付金額請詳前項 1.說明，本公司預計以自有資金及銀行借款支應建案之資金需求，惟資金仍有不足，故本次募集資金部分用於支應所需之支出，其餘則以自有資金支應，茲將各建案開工日、預計完工日及自有資金、融資支應及本次募資款占比統整如下，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

建案名稱	開工日	預計完工日 (取得使用執照)	自有資金 (%)	銀行融資 (%)	本次募資款 (%)
「新竹帝寶」8-2 區	112 年 09 月	114 年第三季	37%	17%	46%
圓山帝寶	109 年 02 月	114 年第四季	52%	35%	13%
市政官邸 1 號(註)	111 年 02 月	114 年第二季	69%	0%	31%
市政愛悅(註)	111 年 06 月	114 年第三季	73%	0%	27%
「新竹帝寶」6-1 區	113 年 07 月	115 年第二季	42%	20%	38%
「新竹帝寶」6-2 區	113 年 08 月	115 年第二季	38%	33%	29%
「新竹帝寶」7-1 區	113 年 11 月	116 年第二季	48%	29%	23%

註：市政官邸 1 及市政愛悅原融資比率分別為 31%及 27%，因本次現金增資係用以償還借款，故償還後融資比率為 0%。

B.就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司依據類似案件及過去經驗之狀況，參酌各階段所需投入之資金及工程進度，依照本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度估算所需投入之工程成本及預計付款時點。以上七個建案已分別開工，經評估該案各階段之資金投入係按實際工程進度及預計付款時點計算，尚無重大異常之情事。

C.依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

有關「新竹帝寶」8-2 區、6-1 區、6-2 區及 7-1 區建案及「圓山帝寶」建案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、3」之說明；另有關「市政官邸 1 號」建案「市政愛悅」及所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(十)、3」之說明。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載下列事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表-國際財務報導準則

1.合併簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

年 度 項 目		最近五年度財務資料(註)					當年度截至 113年9月30日 財務資料(註)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		10,087,594	13,048,477	17,113,495	23,598,227	31,891,579	41,641,807
採權益法長期投資		2,260	2,260	2,260	—	—	—
不動產、廠房及設備		885,079	870,543	863,827	852,038	819,857	1,046,218
無形資產		31	245	181	1,298	1,766	262
其他資產		1,735,185	1,879,298	2,427,590	2,659,374	2,846,509	3,125,229
資產總額		12,710,149	15,800,823	20,407,353	27,110,937	35,559,711	45,813,516
流動負債	分配前	6,083,157	7,957,530	11,588,543	17,799,159	23,770,315	31,394,590
	分配後	6,083,157	8,104,130	12,152,953	18,234,278	24,395,225	尚未分配
非流動負債		2,263,224	2,572,814	2,562,866	3,175,629	2,841,177	2,463,048
負債總額	分配前	8,346,381	10,530,344	14,151,409	20,974,788	26,611,492	33,857,638
	分配後	8,346,381	10,676,944	14,715,819	21,409,907	27,236,402	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,948,219	11,955,878
股本		1,466,000	1,466,000	1,612,600	2,660,790	3,916,067	6,249,101
資本公積		2,075,556	2,076,211	1,783,011	1,299,231	2,218,593	2,956,701
保留盈餘	分配前	822,120	1,728,268	2,860,333	2,176,128	2,813,559	2,750,076
	分配後	822,120	1,581,668	2,699,073	2,031,019	2,813,559	尚未分配
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		92	92	—	—	—	—
權益總額	分配前	4,363,768	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,948,219	11,955,878
	分配後	4,363,768	5,123,879	5,691,534	5,701,030	8,323,309	尚未分配

註：採用國際財務報導準則之合併財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

2.合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註)					當年度截至 113年9月30日 財務資料(註)
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		2,221,028	4,778,150	5,521,414	4,734,010	8,102,882	7,502,409
營業毛利		798,247	2,044,665	2,315,534	1,410,158	3,322,898	3,133,535
營業損益		423,617	1,304,023	1,654,016	716,555	2,272,308	2,239,081
營業外收入及支出		(136,870)	(112,829)	(143,980)	(113,605)	(290,807)	(75,619)
稅前淨利		286,747	1,191,194	1,510,036	602,950	1,981,501	2,163,462
繼續營業單位本期淨利		202,389	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
停業單位損失		—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)		202,389	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額		202,389	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
淨利歸屬於母公司業主		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
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		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		(224)	—	—	—	—	—
每股盈餘(元)	追溯前	1.38	6.18	7.02	1.67	3.91	2.60
	追溯後	0.37	1.63	2.04	0.80	2.61	尚未分配

註：採用國際財務報導準則之合併財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

3.個體簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

年 度 項 目		最近五年度財務資料(註)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		9,755,383	12,084,449	15,556,492	21,621,348	28,918,568
不動產、廠房及設備		882,727	867,737	860,244	848,152	835,800
無形資產		31	245	181	354	206
其他資產		1,993,864	2,365,542	2,925,559	3,085,563	3,436,148
資產總額		12,632,005	15,317,973	19,342,476	25,555,417	33,190,722
流動負債	分配前	6,071,264	7,563,744	10,603,530	16,316,322	21,481,436
	分配後	6,071,264	7,710,344	11,167,940	16,751,441	22,106,346
非流動負債		2,197,065	2,483,750	2,483,002	3,102,946	2,761,067
負債總額	分配前	8,268,329	10,047,494	13,086,532	19,419,268	24,242,503
	分配後	8,268,329	10,194,094	13,650,942	19,854,387	24,867,413
歸屬於母公司業主之權益		4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,948,219
股本		1,466,000	1,466,000	1,612,600	2,660,790	3,916,067
資本公積		2,075,556	2,076,211	1,783,011	1,299,231	2,218,593
保留盈餘	分配前	822,120	1,728,268	2,860,333	2,176,128	2,813,559
	分配後	822,120	1,581,668	2,699,073	2,031,089	2,813,559
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,948,219
	分配後	4,363,676	5,123,879	5,691,534	5,701,030	8,323,309

註：採用國際財務報導準則之個體財務資料均經會計師查核簽證。

4.個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

年 度 項 目		最近五年度財務資料(註)				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入		1,988,847	3,433,358	3,437,715	2,783,221	5,487,239
營業毛利		722,984	1,861,125	2,001,806	1,137,734	3,006,928
營業損益		434,818	1,257,365	1,513,718	633,703	2,314,838
營業外收入及支出		(144,382)	(76,153)	(39,792)	(53,402)	(387,873)
稅前淨利		290,436	1,181,212	1,473,926	580,301	1,926,965
繼續營業單位本期淨利		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668
停業單位損失		—	—	—	—	—
本期淨利(損)		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—	—	—
本期綜合損益總額		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668
淨利歸屬於母公司業主		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		202,613	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	—	—	—	—
每股盈餘(元)	追溯前	1.38	6.18	7.02	1.67	3.91
	追溯後	0.37	1.63	2.04	0.80	2.61

註：採用國際財務報導準則之個體財務資料均經會計師查核簽證。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：無此情形。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師姓名	簽證會計師	查核意見
108	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留結論/意見
109	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、韓沂璉	無保留結論/意見
110	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留結論/意見
111	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留結論/意見
112	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、黃欣婷	無保留結論/意見

2.最近五年度如有更換會計師情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

109 年度因安侯建業聯合會計師事務所會計師內部輪調，故簽證會計師由池世欽、簡蒂暖改為張淑瑩、韓沂璉；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；以及 112 年第一季起因安侯建業聯合會計師事務所內部組織異動，簽證會計師調整變更為池世欽、黃欣婷。前述會計師調整均係因事務所調整所致，故不適用公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明。

(四)財務分析

1.合併財務分析-國際財務報導準則

分析項目		年 度	最近五年度財務分析(註 1)					當年度截至 113 年 9 月 30 日財務分析 (註 1)
			108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率		65.66	66.64	69.34	77.36	74.83	73.90
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		748.73	900.96	1,020.90	1,092.88	1,437.98	1,378.20
償債能力 (%)	流動比率		165.82	163.97	147.67	132.58	134.16	132.64
	速動比率		26.68	39.25	40.55	30.04	34.17	36.40
	利息保障倍數(倍)		2.75	8.23	9.54	3.36	5.61	6.94
經營能力	應收款項週轉率(次)		3.20	3.93	3.07	2.38	2.98	2.86
	平均收現日數		114.06	92.87	118.89	153.36	122.48	127.18
	存貨週轉率(次)		0.18	0.30	0.29	0.22	0.23	0.22
	應付款項週轉率(次)		1.77	2.25	2.52	2.11	1.94	2.10
	平均銷貨日數		2,027.77	1,216.67	1,258.62	1,659.09	1,586.95	1,659.09
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		2.55	5.44	6.36	5.51	9.69	10.72
	總資產週轉率(次)		0.18	0.33	0.30	0.19	0.25	0.25
獲利能力	資產報酬率(%)		2.77	7.19	7.03	2.73	5.90	4.66
	權益報酬率(%)		4.74	18.79	19.64	7.17	19.98	15.34
	稅前純益占實收資本額比率(%)		19.55	81.30	93.63	22.66	50.59	34.62
	純益率(%)		9.11	18.96	20.50	9.39	18.60	21.37
	每股盈餘(元)	追溯前	1.38	6.18	7.02	1.67	3.91	2.60
		追溯後	0.37	1.63	2.04	0.80	2.61	尚未分配
現金流量	現金流量比率(%)		註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)		註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)		註 2	註 2	註 2	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		1.88	1.56	1.39	1.96	1.46	1.55
	財務槓桿度		1.63	1.14	1.11	1.55	1.23	1.19

分析項目	年 度	最近五年度財務分析(註 1)					當年度截至 113 年 9 月 30 日財務分析 (註 1)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	

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：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：因計算式之分子或分母為負數，故不予以計算。

註 3：財務分析之計算公式說明：

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 3)

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)。(註 4)

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 5)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

2.個體財務分析-國際財務報導準則

分析項目			最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 113年9月30日 財務分析
			108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債占資產比率		65.45	65.59	67.65	75.98	73.03	當期末編製個體財務報告
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		743.23	893.61	1,015.86	1,089.32	1,400.96	
償債能力 (%)	流動比率		160.68	159.76	146.71	132.51	134.62	
	速動比率		25.33	33.48	33.02	23.38	25.43	
	利息保障倍數(倍)		2.81	8.25	9.43	3.30	5.47	
經營能力	應收款項週轉率(次)		3.14	3.84	2.87	2.13	3.29	
	平均收現日數		116.24	95.05	127.17	171.36	110.94	
	存貨週轉率(次)		0.16	0.18	0.14	0.11	0.12	
	應付款項週轉率(次)		1.61	1.74	1.84	2.00	1.89	
	平均銷貨日數		2281.25	2,027.77	2,607.14	3,318.18	3,041.66	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		2.29	3.92	3.98	3.26	6.52	
	總資產週轉率(次)		0.16	0.24	0.19	0.12	0.18	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.76	7.42	7.34	2.88	6.31	
	權益報酬率(%)		4.75	18.81	19.64	7.17	19.98	
	稅前純益占實收資本額比率(%)		19.81	80.57	91.40	21.80	49.20	
	純益率(%)		10.19	26.39	32.93	15.97	27.48	
	每股盈餘(元)	追溯前	1.38	6.18	7.02	1.67	3.91	
		追溯後	0.37	1.63	2.04	0.80	2.61	
現金流量	現金流量比率(%)		註2	註2	註2	註2	註2	
	現金流量允當比率(%)		註2	註2	註2	註2	註2	
	現金再投資比率(%)		註2	註2	註2	註2	註2	
槓桿度	營運槓桿度		1.66	1.48	1.32	1.79	1.29	
	財務槓桿度		1.58	1.14	1.13	1.66	1.22	

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.長期資金占不動產、廠房及設備比率增加，係因112年度現金增資擴充資本且當年度獲利增加，使長期資金增加所致。
- 2.利息保障倍數較上期增加，係112年度獲利增加所致。
- 3.應收帳款週轉率增加及平均收現日數減少，係本年度部分熱銷案件銷售快速且收款順暢所致。
- 4.不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率增加，係因本年度代銷事業銷售增加致獲利增加所致。
- 5.獲利能力指標皆較上年度增加，係銷售事業銷售增加導致獲利增加所致。
- 6.本年度代銷事業銷售增加致固定成本比重及利息支出比重相對降低，致本期營運及財務槓桿度降低。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：因計算式之分子或分母為負數，故不予以計算。

註3：財務分析之計算公式說明：

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3)

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)。(註4)

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5)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及損益表之會計項目，金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一以上者，其變動原因說明如下：

1.合併財務報告

單位：新臺幣千元

項目	年度	112 年度	111 年度	增減變動		說明
		金額	金額	金額	%	
現金及約當現金		1,689,153	1,142,883	546,270	47.80	主係本期現金增資及銀行借款增加所致。
應收帳款淨額		2,454,811	1,265,074	1,189,737	94.04	主係代銷事業及營造事業案量增加導致應收帳款增加
存貨		22,624,022	17,277,232	5,346,790	30.95	主係市政官邸 2、3 容移代金、暖暖區金華段、土城柑林段及深澳段土地、帝景、采蝶及新竹帝寶案等投入。
其他金融資產－流動		2,620,551	2,176,614	443,937	20.40	主係營造代墊廠商工程款增加，尚未結算收款所致。
短期借款		11,375,431	9,217,320	2,158,111	23.41	主係增加善捷段、市政官邸 2、3 容移代金借款、新竹案週轉金借款及帝景采蝶建融借款。
應付短期票券		2,695,923	2,114,557	581,366	27.49	主係暖暖區金華段土地款及祝旺承攬工程增加致應付款增加。
合約負債－流動		4,169,388	2,603,720	1,565,668	60.13	主係新竹帝寶及帝景六號建設案預收款增加及文華帝寶、時尚帝寶及新竹案工程預收款產生之合約負債。
應付帳款		2,963,099	1,878,669	1,084,430	57.72	主係代銷事業及營造事業擴張導致應付款增加。
應付公司債		1,629,500	2,000,000	(370,500)	(18.53)	主係 113 年到期之公司債重分類至流動所致。
普通股股本		3,916,067	2,660,790	1,255,277	47.18	主係 112 年度現金增資及發放股票股利所致。
資本公積－發行溢價		2,208,631	1,293,675	914,956	70.73	主係 112 年度現金增資所致。
保留盈餘		2,813,559	2,176,128	637,431	29.29	主係 112 年淨利增加所致。
營業收入		8,102,882	4,734,010	3,368,872	71.16	主係代銷案都廳大院熱賣致營收較去年同期成長。
營業成本		4,779,984	3,323,852	1,456,132	43.81	主係代銷事業及營造事業較去年同期成長，致使成本增加。
營業毛利		3,322,898	1,410,158	1,912,740	135.64	主係代銷事業營收增加。
營業費用		1,050,590	693,603	356,987	51.47	係營收增加導致獎金提列金額增加及山森原案結算交屋認列銷售費用。
營業淨利		2,272,308	716,555	1,555,753	217.12	主係代銷事業營收增加所致。
稅前淨利		1,981,501	602,950	1,378,551	228.63	主係代銷獲利增加所致。
本期淨利		1,507,668	444,615	1,063,053	239.10	主係代銷獲利增加所致。
營業活動之淨現金流出		(3,327,332)	(4,163,826)	836,494	(20.09)	主係代銷事業銷售增加及自建案完工交屋產生現金流入所致。

2.個體財務報告

單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	112 年度	111 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
應收帳款淨額	1,947,815	1,191,782	756,033	63.44	主係因代銷事業銷售良好，致餘額增加。
存貨	22,742,523	17,179,125	5,563,398	32.38	主係市政官邸 2、3 容移代金、暖暖區金華段、土城柑林段及深澳段土地、帝景、采蝶及新竹帝寶案等投入。
其他金融資產－流動	2,522,195	2,077,676	444,519	21.40	主係部分公司債於 113 年度到期，設質存款轉列流動及建設案預售收款增加。
短期借款	11,268,431	9,217,320	2,051,111	22.25	主係增加善捷段、市政官邸 2、3 容移代金借款、新竹案週轉金借款及帝景采蝶建融及星展代銷週轉金借款。
應付短期票券	1,987,702	1,551,324	436,378	28.13	主係暖暖區金華段土地款增加致應付款增加。
合約負債－流動	3,446,655	2,288,086	1,158,569	50.63	主係新竹帝寶及帝景六號建設案預收款增加及文華帝寶、時尚帝寶及新竹案工程預收款產生之合約負債。
應付帳款－關係人	510,978	151,129	359,849	238.11	主係本期增加應付銷售佣金。
應付公司債	1,629,500	2,000,000	(370,500)	(18.53)	主係 113 年到期之公司債重分類至流動所致。
普通股股本	3,916,067	2,660,790	1,255,277	47.18	係 112 年度現金增資及發放股票股利所致。
資本公積－發行溢價	2,208,631	1,293,675	914,956	70.73	係 112 年度現金增資所致。
保留盈餘	2,813,559	2,176,128	637,431	29.29	係代銷案都廳大院、新竹帝寶、金城帝寶等案熱賣，使淨利大增所致。
權益總計	8,948,219	6,136,149	2,812,070	45.83	係 112 年度現金增資及淨利增加所致。
營業收入	5,487,239	2,783,221	2,704,018	97.15	主係代銷案都廳大院熱賣致營收較去年同期成長。
營業成本	2,480,311	1,645,487	834,824	50.73	主係代銷事業及營造事業較去年同期成長，致使成本增加。
營業毛利	3,006,928	1,137,734	1,869,194	164.29	主係代銷案都廳大院、新竹帝寶、金城帝寶等案熱賣導致毛利率增加。
營業淨利	2,314,838	633,703	1,681,135	265.29	係代銷收入增加所致。
營業外收入及支出合計	(387,873)	(53,402)	(334,471)	626.33	主係借款增加及升息導致財務成本增加。
稅前淨利	1,926,965	580,301	1,346,664	232.06	係代銷收入增加所致。
本期淨利	1,507,668	444,615	1,063,053	239.10	係代銷收入增加所致。
本期綜合損益總額	1,507,668	444,615	1,063,053	239.10	係代銷收入增加所致。
營業活動之淨現金流出	(3,632,045)	(4,317,382)	685,337	(15.87)	主係代銷事業銷售增加及自建案完工交屋產生現金流入所致。
投資活動之淨現金流出	(367,476)	(31,429)	(336,047)	1,069.23	主係 112 年購置郡都特別股所致。

二、財務報表應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件二。

2.112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件三。

3.113 年度第三季合併財務報告暨會計師核閱報告：請參閱附件四。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告

1.111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件五。

2.112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件六。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有無發生公司法第一百八十五條情事，應揭露下列資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況

1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	%
流動資產	23,598,227	31,891,579	8,293,352	35.14
基金及長期投資	193,956	405,154	211,198	108.89
固定資產	852,038	819,857	(32,181)	(3.78)
其他資產	2,466,716	2,443,121	(23,595)	(0.96)
資產總額	27,110,937	35,559,711	8,448,774	31.16
流動負債	17,799,159	23,770,315	5,971,156	33.55
長期負債	3,175,629	2,841,177	(334,452)	(10.53)
負債總額	20,974,788	26,611,492	5,636,704	26.87
股本	2,660,790	3,916,067	1,255,277	47.18
資本公積	1,299,231	2,218,593	919,362	70.76
保留盈餘	2,176,128	2,813,559	637,431	29.29
股東權益總額	6,136,149	8,948,219	2,812,070	45.83

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

1. 本期因代銷事業銷售良好，致應收帳款餘額增加，且營建事業持續投入營建存貨，致流動資產及資產總額大幅增加。
2. 本期認購郡都建設乙種特別股，致基金及長期投資增加。
3. 流動負債增加及負債總額增加，係因銀行借款、工程購料款及合約負債增加所致。
4. 本年度因現金增資及分配 112 度盈餘及資本公積股票股利，故股本增加。
5. 本年度雖分配 112 度資本公積股票股利及現金股利，惟因 112 年現金增資產生發行溢價，致資本公積仍較上期增加。
6. 本年度雖分配 112 度盈餘股票股利及現金股利，惟 112 年獲利大幅增加，故保留盈餘仍較上期增加。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新臺幣千元；%

項目 \ 年度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	%
營業收入	4,734,010	8,102,882	3,368,872	71.16
營業成本	3,323,852	4,779,984	1,456,132	43.81
營業毛利	1,410,158	3,322,898	1,912,740	135.64
營業費用	693,603	1,050,590	356,987	51.47
營業淨(損)利	716,555	2,272,308	1,555,753	217.12
營業外收入及利益	143,601	139,185	(4,416)	(3.08)
營業外費用及損失	(257,206)	(429,992)	172,786	67.18
稅前淨(損)利	602,950	1,981,501	1,378,551	228.63
所得稅費用(利益)	158,335	473,833	315,498	199.26
本期淨(損)利	444,615	1,507,668	1,063,053	239.10

項目 \ 年度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	%
變動說明：前後期變動達百分之 20%以上且變動金額達新臺幣一千萬元，予以分析。				
1.本期因代銷收入增加，致營業毛利及營業淨利相對提升。				
2.本期因建設案結案認列銷售費用，且因獲利增加提列較高獎金，致營業費用增加。				
3.營業外費用及損失：112 年度因利率水準較上年度增加且因應營運規模擴大而增加借款故利息費用增加。				
4.本期因代銷事業營收增加致使營業毛利、營業淨利、稅前淨利及稅後淨利較上期增加，且所得稅費用亦相對增加。				

2. 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

1. 最近年度現金流量變動之分析

單位：新臺幣千元

項目	111 年度	112 年度	變動金額
營業活動	(4,163,826)	(3,327,332)	836,494
投資活動	(168,466)	(123,443)	45,023
籌資活動	4,391,132	3,997,045	(394,087)

現金流量變動情形分析：

(1) 營業活動：營業活動產生淨現金流出減少 836,494 千元，主係代銷事業銷售增加及自建案完工交屋產生現金流入所致。

(2) 投資活動：投資活動產生淨現金流出減少 45,023 千元，主係投資性不動產、未完工程投入較去年同期減少。

(3) 融資活動：籌資活動產生淨現金流減少 394,087 千元，主係 112 年償還借款金額較上年度增加且 111 年度發行公司債金額較高所致。

2. 流動性不足之改善計畫：本公司尚無現金流動性不足之情形。

3. 未來一年(114 年度)現金流動性分析

單位：新臺幣千元

期初現金 餘額 (1)	全年來自營 業活動淨現 金流量(2)	預計全年 現金流出量 (3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補救措施
				籌資計劃
1,504,632	13,659,298	(13,883,308)	1,280,622	辦理現金增資及銀行借款支應

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：預計取得長期投資及固定資產導致現金流出。

(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、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.轉投資政策及獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

112年12月31日；單位：新臺幣千元；%

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	50,817	100	(2,000)	發展代銷及資訊軟體服務業務	虧損係因代銷案至銷售後期所致	無	無
水立方國際開發(股)公司	50,000	77,931	100	23,079	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	243,610	100	5	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	9,183	100	3,780	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	6,477	100	2,767	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	285,312	100	(101,224)	上下游整合發揮綜效	承攬母公司之工程獲利於合併報表沖銷	無	無

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

年度	會計師提出之內部控制改進建議	本公司改善情形
110	經檢視，貴公司對子公司未依內控辦法進行月結報表管理，導致集團關係人對帳差異等情形，建議依貴公司內控辦法規定，對子公司應進行月結報表管理，擬建議應依照內控辦法辦理。	已依會計師建議改善
111	經執行，貴公司代銷銷售作業，發現部分 111 年度新增代銷案之業主基本資料表中客戶編號欄位為空白，未確實填寫。建議貴公司於填寫業主基本資料表時，該表單之各欄位均應確實填寫，以利後續資料建檔及維護。	已依會計師建議改善
112	經執行，貴公司代銷銷售作業，發現部分買賣合約簽收單未有業主簽收紀錄。建議依貴公司內控辦法規定，買賣合約簽收單應送交業主簽回並歸檔備查，若未依內控辦理，將無法保障公司之權益，擬建議應依照內控辦法辦理。	已依會計師建議改善

(二)內部稽核發現重大缺失之改善情形：無重大缺失。

(三)內部控制聲明書：請參閱附件七。

(四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件八。

四、律師法律意見書：請參閱附件九。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：不適用。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書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，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請詳附件十。

- 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。
- 十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。
- 十四、其他必要補充說明事項

依本公司 112 年現金增資發行普通股案，金融監督管理委員會 113 年 1 月 17 日金管證發字第 1120366597 號申報生效函要求應具體評估前案「新竹帝寶」第 8-1 區、8-3 區及 9-1 區等建案，及前各次現金增資及發行公司債案「甲山林花園帝寶」、「帝景 2 號、3 號、5 號」、「圓山帝寶」等建案之執行及效益達成情形，茲說明如下：

本公司公司 112 年現金增資發行普通股，其募集計畫係用於充實營運資金及償還銀行借款，「新竹帝寶」第 8-1 區、8-3 區及 9-1 區建案之執行及效益達成情形說明請參考本評估報告「肆、三」之說明；另前各次現金增資及發行公司債案「甲山林花園帝寶」、「帝景 2 號、3 號、5 號」、「圓山帝寶」建案之執行及效益達成情形，說明如下：

單位：新臺幣千元

項目	甲山林花園帝寶								
	華廈			別墅			合計		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註)	354	316	89.27%	64	24	37.50%	418	340	81.34%
營業收入	3,153,892	2,871,030	91.03%	2,324,912	675,540	29.06%	5,478,804	3,546,570	64.73%
營業成本	2,277,447	2,074,526	91.09%	1,022,026	310,947	30.42%	3,299,473	2,385,473	72.30%
營業毛利	876,445	796,504	90.88%	1,302,886	364,593	27.98%	2,179,331	1,161,097	53.28%
營業費用	334,312	304,525	91.09%	246,439	74,978	30.42%	580,751	379,503	65.35%
營業利益	542,133	491,979	90.75%	1,056,447	289,615	27.41%	1,598,580	781,594	48.89%
預計完工日 (取得使用執照)	113/12								

註：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

本公司屏東市香揚段一小段「甲山林花園帝寶」建案於 110 年 6 月 10 日取得建造執照，規劃興建地上 5 層，地下 1 層之集合住宅，已委託子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，已於 110 年 10 月動工，113 年 10 月已掛件申請使用執照，並預計於 113 年 12 月取得使用執照。

屏東花園帝寶案截至 113 年 10 月底銷售狀況計算，可貢獻本公司營業收入為 3,546,570 千元，營業毛利為 1,161,097 千元，各銷售產品預估數和實際數因各類型商品產品目標市場及銷售情況而有所不同，目前華廈型商品預售量近九成，幾近完銷，且其營業毛利及營業利益之達成率已超過銷售戶數達成率之效益，惟別墅型商品由於總價較高，消費者傾向看到成屋後再決定是否購買該產品，故目前預售量僅近四成，銷售進度較緩，惟隨本公司持續推廣銷售，預估未來仍可持續挹注營收及獲利，顯示其充實營運資金效益已合理顯現。

單位：新臺幣千元

項目	帝景 2 號			帝景 3 號			帝景 5 號		
	華廈			華廈			華廈		
	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註)	45	41	91.11%	26	26	100.00%	82	82	100.00%
營業收入	1,478,628	1,314,114	88.87%	543,833	479,844	88.23%	1,394,312	1,298,346	93.12%
營業成本	1,013,171	920,800	90.88%	406,478	358,591	88.22%	863,935	816,578	94.52%
營業毛利	465,457	393,314	84.50%	137,355	121,253	88.28%	530,377	481,768	90.83%
營業費用	96,917	88,081	90.88%	31,950	28,833	90.24%	33,469	31,992	95.59%
營業利益	368,541	305,233	82.82%	105,405	92,420	87.68%	496,908	449,776	90.51%
預計(實際) 完工日 (取得使用執照)	115 年第二季			113/04			113/03		

註：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

本公司新北市板橋區江翠段「帝景 2 號」建案分別於 109 年 3 月取得建造執照，規劃興建地上 33 層，地下 3 層之華廈產品，由本公司及立信建設股份有限公司共同投資興建，已委託子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，已於 109 年 3 月動工，並預計於 115 年第二季取得使用執照，完工進度應屬可行。

本公司新北市板橋區江翠段「帝景 3 號」建案分別於 109 年 03 月取得建造執照，規劃興建地上 17 層，地下 4 層之華廈產品，由本公司及立信建設股份有限公司共同投資興建，已委託子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，且已於 113 年 04 月取得使用執照。

本公司新北市板橋區江翠段「帝景 5 號」建案分別於 109 年 07 月取得建造執照，規劃興建地上 21 層，地下 4 層之華廈產品，由本公司及立信建設股份有限公司共同投資興建，已委託子公司祝旺開發股份有限公司進行興建，且已於 113 年 03 月取得使用執照。

「帝景 2 號」、「帝景 3 號」及「帝景 5 號」建案截至 113 年 10 月底銷售狀況計算，可貢獻本公司營業收入分別為 1,314,114 千元、479,844 千元及 1,298,346 千元，而營業毛利分別為 393,314 千元、121,253 千元及 481,768 千元，目前除「帝景 2 號」預售量幾近完銷，「帝景 3 號」及「帝景 5 號」皆已完銷，顯示其效益已合理顯現。

單位：新臺幣千元

項目	圓山帝寶		
	華廈		
	全案	已售出	達成率
銷售戶數(註)	153	146	95.42%
營業收入	5,131,670	4,969,770	96.85%
營業成本	3,228,243	3,113,620	96.45%
營業毛利	1,903,427	1,856,150	97.52%
營業費用	376,259	362,899	96.45%
營業利益	1,527,168	1,493,251	97.78%
預計完工日 (取得使用執照)	114 年第四季		

註：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

本公司台北市士林區「圓山帝寶」建案於 108 年 4 月取得建造執照，規劃興建地上 24 層，地下 6 層之華廈產品，由本公司及冠揚建設股份有限公司共同投資興建，已委託子公司祝旺開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司進行興建，已於 109 年 2 月動工，並預計於 114 年第四季取得使用執照，完工進度應屬可行。

「圓山帝寶」建案截至 113 年 10 月底銷售狀況計算，可貢獻本公司營業收入為 4,969,770 千元，營業毛利為 1,856,150 千元，「圓山帝寶」建案幾近完銷，顯示其效益已合理顯現。

綜上所述，本公司「新竹帝寶 8-1」、「新竹帝寶 8-3」、「新竹帝寶 9-1」、「甲山林花園帝寶」、「帝景 2 號」、「帝景 3 號」、「帝景 5 號」及「圓山帝寶」建案之執行進度應屬可行，且效益應已合理顯現。

2. 前各次募資計畫用以提升財務比率之效益達成情形

另說明本公司前各次發行 110 年度第 2 次有擔保普通公司債、111 年度第 1 次無擔保普通公司債募資案、111 年現金增資發行普通股及 112 年現金增資發行普通股，其募資計畫係用於償還銀行借款及充實營運資金，其中償還銀行借款之效益主係為強化財務結構並提升償債能力，而充實營運資金之效益主係為提升公司營運績效，故以下就 110 年度、111 年度、112 年度及截至 113 年第三季本公司由發行 110 年度第 2 次有擔保普通公司債後到 112 年現金增資發行普通股籌資前後財務結構、償債能力、經營能力及獲利能力作說明。

單位：新臺幣千元

年度 項目		110 年度	111 年度	112 年度	113 年 前三季
基本 財務 資料	流動資產	15,556,492	21,621,348	28,918,568	39,118,813
	流動負債	10,603,530	16,316,322	21,481,436	29,440,410
	負債總額	13,086,532	19,419,268	24,242,503	31,820,080
	存貨	11,755,413	17,179,125	22,742,523	29,551,729
	營業收入	3,437,715	2,783,221	5,487,239	4,668,102
	營業毛利	2,001,806	1,137,734	3,006,928	2,791,793
	營業淨利	1,513,718	633,703	2,314,838	2,082,225
經營 能力	應收款項週轉率(次)	2.87	2.13	3.29	3.03
	平均收現日數	127	171	111	120
	存貨週轉率(次)	0.14	0.11	0.12	0.09
	平均銷貨日數	2,607	3,318	3,042	4,056
獲利 能力	毛利率(%)	58.23	40.88	54.80	59.81
	每股盈餘(元)	7.02	1.67	3.91	2.60
財務 結構 (%)	負債比率	67.65	75.99	73.04	72.69
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	1,015.86	1,089.32	1,400.97	1,306.62
償債 能力 (%)	流動比率	146.71	132.51	134.62	132.87
	速動比率	33.02	26.74	28.31	32.26

資料來源：本公司個體自結財務報表、經會計師查核簽證之個體財務報告及本公司年報。

經營能力

本公司 110~112 年度及 113 年前三季之應收款項週轉率分別為 2.87 次、2.13 次、3.29 次及 3.03 次，111 年度應收帳款週轉率較 110 年度降低，主係受營收下滑所致；112 年度及 113 年前三季應收帳款週轉率較 111 年度上升，主係受營收大幅增加所致。存貨週轉率則分別為 0.14 次、0.11 次、0.12 次及 0.09 次，111 年度存貨週轉率較 110 年度降低主係建設事業擴張，積極購置營建用地，及持續投入已開發營建個案使得存貨金額大幅增加；而 113 年前三季存貨週轉率較 111 及 112 年度下降主係因 113 年缺工及豪雨接連影響使得施工進度落後，故存貨去化較緩所致。營建業因行業特性存貨金額占比較大且存貨流動性較低，故本公司經營能力應尚屬合理，且隨著建案完工交屋應可提升本公司存貨週轉率。

獲利能力

本公司 110~112 年度及 113 年前三季之毛利率分別為 58.23%、40.88%、54.80% 及 59.81%，每股盈餘則分別為 7.02 元、1.67 元、3.91 元及 2.60 元，趨勢呈現先降後升，主係因每股盈餘變化受到各年度營運情形與股本增減變動影響，而本公司除 111 年度獲利較低之外，其餘各期稅後淨利皆高於 110 年度，近期獲利能力亦呈成長趨勢。

財務結構

本公司 110~112 年度及 113 年前三季之負債比率分別為 67.65%、75.99%、73.04 及 72.69%。111 年度負債占資產比率較 110 年度增加，主係帝景系列工程案建築融資、五谷王地段土地融資融及都廳大院週轉金致短期借款及應付短期票券提高使總負債增加，資產方面因增加購置營建用地致存貨增加致總資產增加；112 年度負債占資產比率較 111 年度減少，主係帝景系列工程案建築融資、五谷王地段土地融資、都廳大院週轉金致短期借款、新竹帝寶建築融資及土地融資、塭仔圳購地借款及 A7 善捷段容移週轉金動撥等短期借款增加及合約負債增加，資產方面係因新建案陸續增加及尚未完工建案持續興建致使在建房地增加連帶總資產增加；而 113 年第三季負債占資產比率持續下降，主係公司因應各建案工程進度及未來建案之規畫而向銀行申請土建融借款及因工程進度預收款項而產生之合約負債等持續增加，資產方面係因新建案及尚未完工建案持續累積而使存貨增加，及公司今年營利增加及現金增資等使現金增加。由於 110~111 年度總負債增加幅度皆大於總資產增加幅度，致 110~111 年度之負債占資產比率皆較先前年度高，而 112 年度~113 年第三季總負債增加幅度皆小於總資產增加幅度，故負債占資產比率下滑。另營建業因行業特性不動產、廠房及設備金額占比小，致長期資金占不動產、廠房及設備比率較無法彰顯本公司之財務結構，故不予說明。整體而言，本公司財務結構之改善已具有一定成效，且隨著建案完工交屋產生現金流入，應可再降低本公司負債比率。

償債能力

本公司 110~112 年度及 113 年前三季之流動比率分別為 146.71%、132.51%、134.62%及 132.87%，速動比率則分別為 33.02%、26.74%、28.31%及 32.26%。111 年

度流動比率及速動比率均較 110 年度下滑，112 年度流動比率及速動比率則均較 111 年度流動比率成長，113 年前三季流動比率較 112 年度流動比率下滑，速動比率則增加；近三年度，流動資產方面因新建案陸續增加及尚未完工建案持續興建致使在建房地增加，又公司近年積極現金增資募集資金等因素致流動資產逐年增加；流動負債亦逐年增加，主係公司因應各建案工程進度及未來建案之規畫而向銀行申請土建融借款及因工程進度預收款項而產生之合約負債等持續增加。由於各年度流動負債與流動資產增加幅度不同而使流動比率各有高低。速動比率 110 年為最高，111 年大幅下降後 112 年及 113 年前三季逐年提升，係因本公司 111 年度開始大量投入工程案建及取得營建用地，使得短期借款大幅增加，因此速動比率較 110 年度大幅下降，然 112 年及 113 年前三季因營收狀況較佳，以致產生較多應收款項及現金，故速動比率呈現小幅回升。整體而言，本公司償債能力之改善尚未浮現，惟隨著建案完工交屋產生現金流入及降低存貨，應可改善本公司流動比率及速動比率。

綜上所述，隨著本公司建案完工交屋，進而降低存貨及產生現金流入，使得財務結構、償債能力及經營能力應將有所提升，茲就本公司存貨去化之因應措施及存貨降至合理水位之預計時程作說明。

本公司針對已完成規劃建案積極投入開發，截至 113 年第三季已開發建案預計三年內結案交屋之明細如下：

113 年 09 月 30 日；單位：新臺幣千元

年度	建案	營建存貨	目前銷售率(註 1)
113	帝景 3 號	403,193	100.00%
	帝景 5 號	626,515	100.00%
	小計	1,029,708	—
114	屏東花園帝寶(註 2)	2,592,783	81.33%
	市政官邸 1	531,758	95.00%
	市政愛悅	196,785	100.00%
	新竹帝寶 8-1	921,327	99.22%
	新竹帝寶 8-2	348,985	97.42%
	新竹帝寶 8-3	510,088	100.00%
	小計	5,101,726	—
115	采蝶	473,773	100.00%
	圓山帝寶(註 2)	2,617,012	95.42%
	帝景 6 號	817,406	96.88%
	帝景 2 號	549,027	92.00%
	新竹帝寶 5-1	56,547	38.78%
	新竹帝寶 6-1	178,558	96.86%
	新竹帝寶 6-2	205,921	96.98%
	新竹帝寶 9-1	220,984	100.00%
	小計	5,119,228	—
116	天禧	340,024	54.88%

年度	建案	營建存貨	目前銷售率(註 1)
	市政官邸 2 號	1,163,272	87.97%
	美麗上城	1,590,408	64.23%
	新竹帝寶 7-1	172,867	67.42%
	新竹帝寶 7-2	143,908	75.00%
	新竹帝寶商二	146,452	尚未銷售
	小計	3,556,931	—
	合計	14,807,593	—

註 1：銷售戶數係以大樓住宅以及別墅戶數計算(含店面)，不含車位。

註 2：完工日與交屋日跨年度，本表係以交屋日羅列。

本公司預期自 113 年底起自建案可陸續交屋後入帳，今年及未來三年結案交屋之建案中，截至 113 年第三季已發生之存貨金額分別為 1,029,708 千元、5,101,726 千元、5,119,228 千元及 3,556,931 千元，分別占 113 年第 3 季存貨金額 3.48%、17.26%、17.32% 及 12.03%，合計占 113 年第 3 季存貨金額 50.11%，故本公司存貨去化效果自 113 年底起應可逐步顯現，且該等案件除「新竹帝寶商二」尚未開案，「新竹帝寶 5-1」建案係於 113 年下半年度開案尚屬銷售初期，「天禧」因未售戶係屬事務所，且坪數較大，及「屏東花園帝寶」因別墅總價較高銷售尚不如預期以外，各案銷售狀況均屬良好，各年度完工結案之進度應屬可行。

另截至 113 年第 3 季本公司存貨水準與台灣上市櫃主要同業相較，存貨占權益及總資產比率皆位於同業之間，且明顯低於同業平均，而負債比率亦位於同業之間。依本公司規劃，自 113 年底起每年都可有建案完工交屋產生現金流入，應可逐步優化存貨占財務結構之比率及降低負債比率。

單位：千元；%

公司名稱	存貨總額	存貨占權益比率	存貨占總資產比率	負債比率
潤隆	28,691,801	193.65%	58.00%	70.05%
興富發	172,661,388	282.88%	71.44%	74.75%
皇翔	29,859,695	226.02%	55.65%	75.38%
華固	40,035,608	197.60%	76.45%	61.31%
新潤	16,960,907	519.46%	78.18%	84.95%
達麗	26,389,431	310.70%	72.88%	76.54%
同業平均	—	288.38%	68.77%	73.83%
愛山林	29,551,729	247.16%	67.51%	72.69%

資料來源：各公司經會計師核閱之財務報告。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

1.最近年度(112 年度)及 113 年度截至本公開說明書刊印日止董事會開會 21 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備 註
董事長	祝文字	3	1	75.00	112年6月30日股東會改選，由個人董事改為法人代表人，112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
董事	祝園實業(股)公司 代表人：張境在	3	1	75.00	109年6月24日股東會改選(連任)，112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
董事	祝園實業(股)公司 代表人：張瀛珠	4	0	100.00	110年5月5日就任，112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
董事	逸豐國際開發(股)公司 代表人：許茂諺	4	0	100.00	109年6月24日股東會改選(新任)，112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
獨立董事	張志弘	4	0	100.00	109年6月24日股東會改選(新任) 112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
獨立董事	蔡如君	3	0	75.00	109年6月24日股東會改選(新任) 112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
獨立董事	胡湘麒	4	0	100.00	109年6月24日股東會改選(新任) 112/1/1 至 112/6/30 應出席董事會4次
董事長	祝園實業(股)公司 代表人：祝文字	17	0	100.00	自112年6月30日股東會就任起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次
董事	甲山林廣告(股)公司 代表人：張瀛珠	14	0	82.35	自112年6月30日股東會就任起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次
董事	丰雲廣告有限公司 代表人：張境在	13	0	86.67	自112年6月30日股東會就任起算，至113年11月15日法

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備 註
					人董事改派代表人止應出席董事會15次
董事	丰雲廣告有限公司 代表人：王阿鄭	2	0	100.00	自 113 年 11 月 15 日法人董事改派代表人就任日起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會2次
董事	仰山林廣告(股)公司 代表人：祝藝	15	0	88.23	自 112 年 6 月 30 日股東會就任起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次
獨立董事	張志弘	15	0	88.24	112 年 6 月 30 日股東會改選(連任)，自 112 年 6 月 30 日股東會改選日起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次
獨立董事	蔡如君	11	1	64.71	112 年 6 月 30 日股東會改選(連任)，自 112 年 6 月 30 日股東會改選日起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次
獨立董事	胡湘麒	17	0	100.00	112 年 6 月 30 日股東會改選(連任)，自 112 年 6 月 30 日股東會改選日起算，至本公開說明書刊印日止應出席董事會17次

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
112.02.09 第十四屆 第三十二次	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。	同意通過	無
112.03.14	1 通過本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。	同意通過	無

職稱	姓名	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%)【B/A】	備 註
第十四屆 第三十三次	2.通過本公司 110 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.通過擬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.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)公司承租位於臺北市興安街 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.通過本公司擬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.通過解除本公司 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案。 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,假臺北市中山區興安街 60 號 B2 舉行。				
112.04.12 第十四屆 第三十四次	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.通過擬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.通過本公司向銀行申請授信額度續約案。			同意通過	無
112.05.11 第十四屆 第三十五次	1.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-1)新建工程發包事宜。 2.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-2)新建工程發包事宜。 3.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-3)新建工程發包事宜。 4.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(9-1)新建工程發包事宜。 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板橋區(帝景 6)新建工程發包事宜。 6.通過本公司委託嘉泰營造股份有限公司承造基隆市暖暖區(美麗上城)新建工程發包事宜。 7.通過本公司增資 100%子公司祝旺開發股份有限公司案。 8.通過向銀行申請授信額度展期及新增額度案。 9.通過本公司以台北富邦商業銀行(股)公司及全國農業金庫(股)公司為統籌主辦銀行之授信銀行團聯合授信案。 10.通過修訂本公司內部控制制度部分條文。			同意通過	無
112.07.10 第十五屆 第一次	1.通過本公司推選董事長。 2.通過本公司委任第五屆薪資報酬委員會委員。 3.通過本公司變更新北市三重區五谷王段 172 地號等 8 筆土地之開發規劃。 4.通過本公司變更新北市三重區五谷王段 327 地號等 9 筆土地之			同意通過	無

職稱	姓名	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%)【B/A】	備 註
	開發規劃。 5.通過向銀行申請授信額度新貸及續約案。				
112.08.10 第十五屆 第二次	1.通過本公司 112 年第二季合併財務報表案。 2.通過盈餘及資本公積轉增資發行新股暨訂定除權息及增資基準日。 3.通過盈餘暨資本公積配發現金案。 4.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 3 號」新建工程發包事宜。 5.通過本公司發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案。 6.通過向銀行申請授信額度新增及續約案。			同意通過	無
112.11.10 第十五屆 第三次	1.通過本公司 112 年第三季合併財務報表案。 2.通過本公司辦理國內 112 年度現金增資發行新股案。 3.通過修訂本公司「組織結構圖」。 4.通過本公司資訊安全專責主管任免案。 5.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(9-2)新建工程發包事宜。 6.通過向銀行申請授信額度新增及續約案。			同意通過	無
112.12.18 第十五屆 第四次	1.通過本公司 113 度營運計畫及預算案。 2.通過 113 年度內部稽核年度稽核計畫。 3.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 4.通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 5.通過本公司經理人 112 年度員工酬勞分配案。 6.通過本公司經理人 112 年度年終獎金發放標準。 7.通過本公司董事及經理人責任保險到期續約案。 8.通過本公司擬將投資性不動產「龍江路 128 號建物」轉列固定資產。 9.通過本公司擬變更現金增資發行額度案。 10.通過本公司基隆市暖暖區「美麗上城」新建案工程發包變更案。 11.通過向金融機構申請授信額度新增及展延案。			同意通過	無
113.01.29 第十五屆 第五次	1.通過訂定本公司 112 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。 2.通過調整臺北市之合建比例。 3.通過調整臺北市之合建比例。 4.通過定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。 5.通過投資郡都建設股份有限公司發行之丙種特別股。 6.通過金融機構申請授信額度新增案。			同意通過	無
113.02.05 第十五屆 第六次	通過為增加獲利來源並推展建設開發業務購買土地案。			同意通過	無
113.03.15 第十五屆 第七次	1.通過 112 年度營業報告書及財務報表案。 2.通過 112 年度員工及董事酬勞分派情形案。 3.通過 112 度「內部控制制度聲明書」。 4.通過委託 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 2 號」新建工程發包事宜。 5.通過修訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑」部分條文案。 6.通過「董事會成員及功能性委員績效評估」案。 7.通過 113 年度簽證會計師委任及報酬案。 8.通過申請授信額度新貸案。 9.通過向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通案。 10.通過召開 113 年股東常會日期、議程及受理持股 1%股東提案之時間、處所及相關事宜。			同意通過	無

職稱	姓名	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%)【B/A】	備 註
113.04.29 第十五屆 第八次	1.通過 112 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.通過資本公積配發現金案。 4.通過向銀行申請授信額度新增及續約案。 5.通過召開 113 年股東常會議案新增及開會地點變更案。			同意通過	無
113.05.08 第十五屆 第九次	1.通過本公司 113 年第一季合併財務報表案。 2.通過本公司參與臺北市土地開發投標案。 3.通過本公司經理人委任案。 4.通過向銀行申請年度授信額度續請案。			同意通過	無
113.05.27 第十五屆 第十次	1.通過本公司變更新北市三重區五谷王段 350 地號等 5 筆土地之合建開發案(五谷王 D 區)。 2.通過本公司參與新北市中和區福祥段 648~657 地號等 10 筆土地之合建開發案。 3.通過本公司參與新北市中和區福祥段 660~661 地號等 2 筆土地之合建開發案。 4.通過本公司取消新北市永和區福和段 1550 等 12 筆地號之合建開發案。			同意通過	無
113.06.28 第十五屆 第十一次	1.通過本公司擬發行 113 年度第一次有擔保普通公司債案。 2.通過本公司取消新北市新莊區豐年段 587-1、630、631、632、687-1 地號 等 4 筆合建及 1 筆土地買賣案。 3.通過本公司取消新北市新莊區豐年段 623-2、625、626-1、627、691、692 地號等 6 筆市場用地土地買賣案。 4.通過本公司擬委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(6-1)新建工程發包事宜。 5.通過本公司擬委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(6-2)新建工程發包事宜。 6.通過購買位於新北市土地案。 7.通過購買位於新竹縣峨眉鄉富興段 347、350~374、378、385~386 及 388 等 31 筆土地案。 8.通過向銀行申請年度授信額度展期及新增額度案。			同意通過	無
113.08.12 第十五屆 第十二次	1.通過本公司 113 年第二季合併財務報表案。 2.通過盈餘暨資本公積發行新股案。 3.通過資本公積配發現金案。 4.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(7-1)新建工程發包事宜。 5.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(7-2)新建工程發包事宜。 6.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(5-1)新建工程發包事宜。 7.通過董事會決議參與投標事宜。 8.通過本公司參與臺北市合建開發案。 9.通過 112 年度永續報告書。 10.通過向銀行申請授信額度展期及新增案。			同意通過	無
113.09.13 第十五屆 第十三次	1.通過本公司購買基隆市安樂區代天府段 428-2 地號等 13 筆土地持分案。			同意通過	無
113.10.17 第十五屆 第十四次	1.通過本公司調整購買新北市三重區中興段 109、110、111、112、112-1、113、114、114-1、120 地號等九筆土地及其地上建物購買金額。 2.通過本公司遷址案。 3.通過向銀行申請授信額度展期及新增案。			同意通過	無
113.11.11	1.通過本公司 113 年第三季合併財務報表案。			同意通過	無

職稱	姓名	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%)【B/A】	備 註
第十五屆 第十五次	2.通過本公司辦理國內 113 年度現金增資發行新股案。 3.通過本公司董事會決議參與投標事宜。 4.通過本公司向關係人達林開發(股)公司承租位於臺北市中山區興安街 56 號 2 樓共有部分面積及 130 個停車位。 5.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 6.通過本公司訂定「永續報告書編製及驗證之作業程序」。 7.通過修訂本公司預先核准非確信服務政策。 8.通過向銀行申請年度授信額度續請案。				
113.11.22 第十五屆 第十六次	1.通過本公司購買高雄市鼓山區土地案。			同意通過	無
113.12.02 第十五屆 第十七次	1.通過總經理人事任命案。 2.通過追加新北市板橋區帝景 2 號工程發包案。 3.通過本公司董事責任保險到期續約案。			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：
無此情形。

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
祝文字 張瀛珠	本公司向關係人承租興安街一樓店面及 20 個停車位案。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決
祝文字 張瀛珠 張境在 祝 藝	通過本公司經理人 112 年度員工酬勞分配。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決
祝文字 張瀛珠 祝 藝	通過變更新北市三重區五谷王段 327 地號等 9 筆土地(五谷王 F 區)之開發規劃案。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決
張境在	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 2 號」新建工程發包事宜。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決
祝文字 張瀛珠 祝 藝	本公司向關係人達林開發(股)公司承租位於臺北市中山區興安街 56 號 2 樓共有部分面積及 130 個停車位。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決
祝 藝	通過總經理人事任命案。	為本案之 利害關係人	依法迴避未 參與表決

三、上市上櫃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，並填列附表董事會評鑑執行情形：

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

職稱	姓名	實際出席(列) 席次數(B)	委託出席 席次數	實際出席(列)席 率(%)【B/A】	備 註
	(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 113 年 3 月 15 日於董事會報告 112 年度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或監察人參與董事會運作情形

最近年度(112 年度)截至公開說明書刊印日止審計委員會開會 21 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	委託出席次數	實際列席率 (%)(B/A)	備註
獨立董事	張志弘	19	0	90.48%	本公司於 109/6/24 依法成立審計委員會代替監察人職權。
獨立董事	蔡如君	14	0	66.67%	
獨立董事	胡湘麒	21	0	100.00%	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

董事會 日期/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
112.02.09	1.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。	第一屆 第二十七次	全體出席委員同意通過	無
112.03.14	1.通過 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.通過向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金	第一屆 第二十八次	全體出席委員同意通過	無

	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「公司治理主管」任命案。 6.通過向關係人達林開發(股)公司承租位於臺北市興安街 56~60 號一樓店面及 20 個停車位。 7.通過規劃進行新北市土地之合建開發案。 8.通過規劃進行新北市土地之合建開發案。 9.通過規劃進行新北市土地之合建開發案。 10.通過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「公司章程」部分條文案。			
112.04.12	1.通過 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.通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師案。 4.通過本公司定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。	第一屆 第二十九次	全體出席委員同意通過	無
112.05.11	1.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-1)新建工程發包事宜。 2.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-2)新建工程發包事宜。 3.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(8-3)新建工程發包事宜。 4.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(9-1)新建工程發包事宜。 5.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區(帝景 6)新建工程發包事宜。 6.通過委託嘉泰營造股份有限公司承造基隆市暖暖區(美麗上城)新建工程發包事宜。 7.通過增資 100%子公司祝旺開發股份有限公司案。 8.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。	第一屆 第三十次	全體出席委員同意通過	無
112.07.10	1.通過推選第二屆審計委員會之召集人。 2.通過變更新北市三重區五谷王段 172 地號等 8 筆土地之開發規劃。 3.通過變更新北市三重區五谷王段 327 地號等 9 筆土地之開發規劃。	第二屆 第一次	全體出席委員同意通過	無
112.08.10	1.通過 112 年第二季合併財務報表案。 2.通過盈餘及資本公積轉增資發行新股暨訂定除權息及增資基準日。 3.通過委託 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 3 號」新建工程發包事宜，提請 討論。 4.通過發行 112 年度第一次有擔保普通公司債案。	第二屆 第二次	全體出席委員同意通過	無
112.11.10	1.通過 112 年第三季合併財務報表案。 2.通過辦理國內 112 年度現金增資發行新股案。 3.通過修訂本公司「組織結構圖」。 4.通過設置資訊安全專責主管案。 5.通過委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(9-2)新建工程發包事宜。	第二屆 第三次	全體出席委員同意通過	無
112.12.18	1.通過 113 年度內部稽核年度稽核計畫。 2.通過本公司經理人 112 年度員工酬勞分配案。 3.通過本公司經理人 112 年度年終獎金發放標準。 4.通過本公司投資性不動產「龍江路 128 號建物」	第二屆 第四次	全體出席委員同意通過	無

	轉列固定資產。 5.通過本公司變更現金增資發行額度案。 6.通過有關本公司基隆市暖暖區「美麗上城」新建案工程發包變更。			
113.01.29	1.通過訂定本公司 112 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。 2.通過調整臺北市合建比例。 3.通過調整臺北市之合建比例。 4.通過投資郡都建設股份有限公司簽訂投資協議。	第二屆第五次	全體出席委員同意通過	無
113.02.05	1.通過為增加獲利來源並推展建設開發業務，購買土地案。	第二屆第六次	全體出席委員同意通過	無
113.03.15	1.通過 112 年度營業報告書及財務報表 案。 2.通過 112 度「內部控制制度聲明書」。 3.通過委託 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 2 號」新建工程發包事宜。 4.通過本公司 113 年度簽證會計師委任及報酬案。	第二屆第七次	全體出席委員同意通過	無
113.04.29	1.通過 112 年度盈餘分配案。 2.通過盈餘暨資本公積發行新股案。 3.通過增加臺北市龍江路裝修費用發包金額。	第二屆第八次	全體出席委員同意通過	無
113.05.08	1.通過本公司 113 年第一季合併財務報表案。 2.通過本公司參與臺北市土地開發投標案。 3.通過增加臺北市龍江路裝修費用發包金額。	第二屆第九次	全體出席委員同意通過	無
113.05.27	1.通過本公司變更新北市三重區五谷王段 350 地號等 5 筆土地之合建開發案。 2.通過本公司參與新北市中和區福祥段 648~657 地號等 10 筆土地之合建開發案。 3.通過本公司參與新北市中和區福祥段 660~661 地號等 2 筆土地之合建開發案。 4.通過本公司擬取消新北市永和區福和段 1550 等 12 筆地號之合建開發案。	第二屆第十次	全體出席委員同意通過	無
113.06.28	1.本公司發行 113 年度第一次有擔保普通公司債案。 2.通過本公司取消新北市新莊區豐年段 587-1、630、631、632、687-1 地號 等 4 筆合建及 1 筆土地買賣案。 3.通過本公司取消新北市新莊區豐年段 623-2、625、626-1、627、691、692 地號等 6 筆市場用地土地買賣案。 4.通過本公司擬取消新北市永和區福和段 1550 等 12 筆地號之合建開發案。 5.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(6-2)新建工程發包事宜。 6.通過本公司規劃進行新竹縣峨眉鄉富興段土地買賣案。	第二屆第十一次	全體出席委員同意通過	無
113.08.12	1.通過本公司 113 年第二季合併財務報表案。 2.通過盈餘暨資本公積發行新股案。 3.通過資本公積配發現金案。 4.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(7-1)新建工程發包事宜。 5.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限	第二屆第十二次	全體出席委員同意通過	無

	公司承造宏道新竹帝寶(7-2)新建工程發包事宜。 6.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造宏道新竹帝寶(5-1)新建工程發包事宜。 7.通過本公司參與臺北市土地開發投標案。 8.通過本公司參與臺北市合建開發案。			
113.09.13	1.通過本公司購買基隆市安樂區代天府段 428-2 地號等 13 筆土地持分案。	第二屆 第十三次	全體出席委員同意通過	無
113.10.17	1.通過本公司調整購買新北市三重區中興段 109、110、111、112、112-1、113、114、114-1、120 地號等九筆土地及其地上建物購買金額。	第二屆 第十四次	全體出席委員同意通過	無
113.11.11	1.通過本公司 113 年第三季合併財務報表案。 2.通過本公司辦理國內 113 年度現金增資發行新股案。 3.通過本公司參與臺北市土地開發投標案。 4.通過本公司向關係人達林開發(股)公司承租位於臺北市中山區興安街 56 號 2 樓共有部分面積及 130 個停車位。 5.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 6.通過本公司訂定「永續報告書編製及驗證之作業程序」。 7.通過修訂本公司預先核准非確信服務政策。	第二屆 第十五次	全體出席委員同意通過	無
113.11.22	1.通過本公司購買高雄市鼓山區土地案。	第二屆 第十六次	全體出席委員同意通過	無
113.12.02	1.通過總經理人事任命案。 2.通過追加新北市板橋區帝景 2 號工程發包案。 3.本公司董事責任保險到期續約案，提請討論。	第二屆 第十七次	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：無此情事。

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
112/03/14	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
		擬通過 111 年度「內部控制制度聲明書」。	審議後，送董事會決議
112/04/12	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
112/07/10	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
112/11/10	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
112/12/18	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
113/03/15	審計委員會	出具本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」	審議後，送董事會決議
113/04/29	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告

113/06/28	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
113/08/12	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
113/09/13	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告
113/11/11	審計委員會	內部稽核業務執行報告	提董事會報告

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
112/03/14	審計委員會	本公司 111 年度營業報告書及財務報表	審議後，送董事會決議
112/05/11	審計委員會	本公司 112 年度第一季合併財務報告	審議後，送董事會決議
112/08/10	審計委員會	本公司 112 年度第二季合併財務報告	審議後，送董事會決議
112/11/10	審計委員會	本公司 112 年度第三季合併財務報告	審議後，送董事會決議
113/03/15	審計委員會	本公司 112 年度營業報告書及財務報表	審議後，送董事會決議
113/05/08	審計委員會	本公司 113 年度第一季合併財務報告	審議後，送董事會決議
113/08/12	審計委員會	本公司 113 年度第二季合併財務報告	審議後，送董事會決議
113/11/11	審計委員會	本公司 113 年度第三季合併財務報告	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。

(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	摘要說明	
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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
二、公司股權結構及股東權益				符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？	✓		(一)本公司設有發言人、法務、股務承辦人員等相關部門處理股東建議及糾紛等事宜。	
(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？	✓		(二)本公司股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。	
(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？	✓		(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。	
(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？	✓		(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。	
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)本公司雖尚未訂定多元化方針，但係依據現有業務模式及實際需求，延攬不同商業背景的人才，以強化董事會運作能力。	尚無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司目前已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來將配合相關法令規定設置其他功能性委員會。	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	✓		(三)本公司已訂定董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法，並將於每年度第一季前進行前一年度之董事會績效評估，由董事會成員進行評估，以及由議事單位就董事會運作之各項評估指標進行評鑑並運用	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	摘要說明	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。 (四)本公司於 113 年 3 月 15 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。	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之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司設有專責人員負責公司治理相關事務，包括提供董事及獨立董事們執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等事務。	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？	✓		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。	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？	✓		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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
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？ (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)？	✓ ✓		(一)本公司於公司網站揭露財務業務資訊，並於公開資訊觀測站揭露公司治理資訊。 (二)本公司已架設網站，投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及本公司治理資訊。	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	摘要說明	
(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？		✓	(三)本公司有關公告並申報事項，皆符合公開發行公司應申報項目之規定。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓		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 年度已替董監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	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)：				
(一)已改善項目如下：				
題號	題目			改善情形說明
1.15	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未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括(但不限於)董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？			已依規定辦理。
2.11	公司期中財務報告是否皆經審計委員會同意，並提董事會討論決議？			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%以上且每次董事會是否皆有至少二席獨立董事親自出席？			已依規定辦理。
2.24	司是否建置資通安全風險管理架構，訂定資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源，並揭露於公司網站或年報？【若導入 ISO27001、CNS27001 等資訊安全管理系統標準，或其他具有同等或以上效果之系統或標準，並取得第三方驗證，則總分另加一分。】			已依規定辦理。
2.29	公司執行內部控制制度相關控制作業是否未經主管機關處分、未經證交所或櫃買中心發現有缺失函請派員參加主管機關指定單位舉辦之宣導課程？			已依規定辦理。
4.3	公司是否將企業永續發展(ESG)之具體推動計畫與實施成效定期揭露於公司網站、年報或永續報告書？			已依規定辦理。
4.4	公司是否依據全球永續性報告協會(GRI)發布之 GRI 準則，於九月底前編製並於公開資訊觀測站及公司網站上傳永續報告書？【若永續報告書參考 SASB 準則揭露相關 ESG 資訊，則總分另加一分。】			已依規定辦理。
4.9	公司網站及年報是否揭露各項員工福利措施、退休制度與其實施情形？			已依規定辦理。
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。】			已依規定辦理。
4.20	公司是否制定職場多元化或推動性別平等政策，並揭露其實施情形？			已依規定辦理。

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	摘要說明	

(二)就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

題號	題目	改善情形說明
1.1	公司是否於股東常會報告董事領取之酬金，包含酬金政策、個別酬金內容及數額？	將依規定辦理。
1.2	公司是否訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告？	將依規定辦理。
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？	將依規定辦理。
1.8	公司是否於股東常會開會 30 日前上傳英文版開會通知、議事手冊及會議補充資料？	將依規定辦理。
1.9	公司是否於股東常會開會 16 日前上傳英文版年報？	將依規定辦理。
1.11	公司是否於股東常會開會 30 日前上傳英文版開會通知、議事手冊及會議補充資料？	將依規定辦理。
1.19	公司之股東會是否採線上直播或於股東會後上傳全程不間斷錄音錄影？	將依規定辦理。
2.17	公司董事會是否定期(至少一年一次)參考審計品質指標(AQIs)評估簽證會計師獨立性及適任性，並於年報詳實揭露評估程序？	將依規定辦理。
2.18	公司是否每年定期就功能性委員會(至少應包括審計委員會及薪資報酬委員會)進行內部績效評估，並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。
2.22	公司是否由審計委員會或董事會層級之功能性委員會(如:風險管理委員會)督導風險管理，並訂定經董事會通過之風險管理政策與程序，揭露風險管理組織架構、風險管理程序及其運作情形，且至少一年一次向董事會報告？	將依規定辦理。

(四)公司如有設置薪酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別	條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人	張志弘	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 泰霖事業股份有限公司-總經理	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 系通科技(股)公司-董事長 能率壹創業投資(股)公司-董事、經理人 能率亞洲資本(股)公司-總經理 應華精密科技(股)公司-總經理/董事 北控醫療健康產業集團有限公司-執行董事 佳能企業(股)公司-董事 亞力電機(股)公司-獨董	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

2.薪資報酬委員會運作情形

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：112 年 7 月 10 日至 115 年 6 月 30 日，最近年度(112 年)及截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會開會 5 次(A)，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)	備註
召集人	張志弘	5	—	100.00	續任
委員	蔡如君	4	—	80.00	續任
委員	胡湘麒	5	—	100.00	續任

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
112.02.09 第四屆第六次	通過本公司 111 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。	
112.12.18 第五屆第一次	1.本公司 112 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。	
113.01.29 第五屆第二次	通過訂定本公司 112 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。	
113.03.15 第五屆第三次	1.通過本公司 112 年度員工及董事酬勞分派情形案。 2.通過本公司新任經理人薪資報酬案。	

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。

(五)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原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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階層處理，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)	✓		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。
(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	✓		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	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？			候變化，其影響又循環影響到建築物本身的後續能耗及排碳量。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。 .	
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？	✓		(一)本公司遵守相關勞動法規定制訂管理規章制度，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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？	✓		(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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？	✓		(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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(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。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？	✓		(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信箱提供客戶申訴及建議之管道保障客戶權益。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？	✓		(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環境保護及職業安全衛生相關規範，才符合本公司供應商之基本資格。對供應商進行定期評鑑。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
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？		✓	本公司已出具 111 及 112 年度永續報告書。依規劃時程預計 115 年度永續報告書將取得第三方驗證單位之確信或保證意見。	未來將配合法令規定予以執行。
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。				
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，相信在創造利潤同時，更秉持「取之於社會，用之於社會」，善盡企業社會公民之責任。本公司已連續兩年度編制永續報告書，並訂定「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」及「企業社會責任實務守則」，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				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
固的基石。				

註：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。

(六)履行誠信經營情形及採行措施

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	摘要說明	
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？ (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？ (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？	✓ ✓ ✓		(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)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。 (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。	無重大差異。
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？ (二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責	✓ ✓		(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)本公司設置隸屬於董事會的稽核單位，負責	

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	摘要說明	
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？			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。	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？	✓		(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。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司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。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(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。	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(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	✓		(一)本公司在公司內外部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	

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	摘要說明	
員？ (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)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？	✓ ✓		單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。 (二)本公司在公司內外部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。 (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	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司已架設網站、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。	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。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)： (一)本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 (二)本公司董事會議事規則訂有利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 (三)本公司訂有誠信經營守則，明定董事、監察人、經理人、受僱人、受任人不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。 (四)董事會成員及重要管理階層之接班規劃：依據公司的發展方向和目標，公司將規劃接班計畫，接班人除了必需具備建設、代銷專業能力外，同時必須具備誠信之人格特質及與公司有一致之價值觀。				

(七)公司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公司治理情形，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：

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。

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)最近年度及截至公開說明書刊印日止，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
總經理	張境在	102.11.01	113.12.02	內部職務調整

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

陸、重要決議、公司章程及相關法規

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文：

- (一)與本次發行有關之決議文：請參閱附件十一。
- (二)公司章程及章程新舊條文對照表：請參閱參閱附件十二。
- (三)盈餘分配表：請參閱附件十三。

附件一

現金增資股票承銷價格計算書

愛山林建設開發股份有限公司

113 年度現金增資股票承銷價格計算書

一、說明

- (一)愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林或該公司)截至目前為止之實收資本額為新臺幣6,249,099,750元整，已發行普通股624,909,975股，每股面額新臺幣10元整。愛山林經113年11月11日董事會決議通過辦理現金增資發行新股為50,000,000股，每股面額新臺幣10元整，每股發行價格為新臺幣83元，募集總金額新臺幣4,150,000,000元整，預計增資後實收資本額為6,749,099,750元整。
- (二)本次現金增資發行普通股50,000,000股，依公司法第267條規定保留發行新股總額15%，計7,500,000股由員工認購，另依證券交易法第28條之1規定，提撥增資發行新股之10%，計5,000,000股採公開申購方式對外公開承銷；其餘75%，計37,500,000股由原股東按照認股基準日之股東名簿記載之持股比例認購，認股不足一股之畸零股，由股東於停止過戶日起五日內至該公司股務代理機構辦理拼湊一整股認購，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分，授權董事長洽特定人按發行價格認購。
- (三)本次現金增資發行新股之權利義務與原發行普通股相同。
- (四)本次現金增資發行新股採時價發行方式，原股東、員工及公開銷售部分均採同一價格認購。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：元；股

年度 \ 項目	每股稅後純益	股利分派					
		現金股利			股票股利		
		盈餘	資本公積	合計	盈餘	資本公積	合計
110 年	7.02	1	2.5	3.5	6	0.5	6.5
111 年	1.67	0.5	1	1.5	2.5	1	3.5
112 年	3.91	—	1.5	1.5	4	1	5
113 年第三季	2.60	尚未分配			尚未分配		

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告。

(二)最近期會計師查核或核閱簽證之股東權益、流通在外股數及每股淨值

項目	金額/股數
113 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(千元)	11,955,878 千元
113 年 9 月 30 日流通在外股數(千股)	624,910 千股
每股淨值(元/股)	19.13 元

資料來源：經會計師核閱之財務報告。

(三)最近三年度及最近期之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

年 度		110 年度	111 年度	112 年度	113 年 9 月 30 日
項 目					
流動資產		17,113,495	23,598,227	31,891,579	41,641,807
採權益法長期投資		2,260	—	—	—
不動產、廠房及設備		863,827	852,038	819,857	1,046,218
無形資產		181	1,298	1,766	262
其他資產		2,427,590	2,659,374	2,846,509	3,125,229
資產總額		20,407,353	27,110,937	35,559,711	45,813,516
流動負債	分配前	11,588,543	17,799,159	23,770,315	31,394,590
	分配後	12,152,953	18,234,278	24,395,225	尚未分配
非流動負債		2,562,866	3,175,629	2,841,177	2,463,048
負債總額	分配前	14,151,409	20,974,788	26,611,492	33,857,638
	分配後	14,715,819	21,409,907	27,236,402	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		6,255,944	6,136,149	8,948,219	11,955,878
股本		1,612,600	2,660,790	3,916,067	6,249,101
資本公積		1,783,011	1,299,231	2,218,593	2,956,701
保留盈餘	分配前	2,860,333	2,176,128	2,813,559	2,750,076
	分配後	2,699,073	2,031,019	2,813,559	尚未分配
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	6,255,944	6,136,149	8,948,219	11,955,878
	分配後	5,691,534	5,701,030	8,323,309	尚未分配

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明綜合損益表

單位：新臺幣千元

年 度		110 年度	111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 9 月 30 日
項 目					
營業收入		5,521,414	4,734,010	8,102,882	7,502,409
營業毛利		2,315,534	1,410,158	3,322,898	3,133,535
營業損益		1,654,016	716,555	2,272,308	2,239,081
營業外收入及支出		(143,980)	(113,605)	(290,807)	(75,619)
稅前淨利		1,510,036	602,950	1,981,501	2,163,462
繼續營業單位本期淨利		1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利(損)		1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—	—
本期綜合損益總額		1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
淨利歸屬於母公司業主		1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	—	—	—
每股盈餘(元)	追溯前	7.02	1.67	3.91	2.60
	追溯後	2.04	0.80	2.61	尚未分配

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(四)最近三年度及最近期會計師查核簽證或核閱財務報告之查核或核閱意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核或核閱意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留結論/意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留結論/意見
112 年度	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、黃欣婷	無保留結論/意見
113 年度 第三季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、黃欣婷	無保留結論/意見

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

該公司本次現金增資發行新股案業經 113 年 11 月 11 日董事會決議通過辦理，實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場現況並依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條規定及其他相關法令規定，與主辦承銷商商議決定。

(二)參考價格計算之說明

- 1.該公司以 114 年 1 月 20 日為基準日，其普通股於證券交易所前一、三及五個營業日平均收盤價分別為 91.30 元、92.73 元及 92.22 元，擇前三個營業日平均收盤價 92.73 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。
- 2.考量本次增資募集之時機、市場股價變化及未來經營績效與展望等因素後，經發行公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行價格為每股新臺幣 83 元，經核算占上述參考價格 92.73 元之 89.51%，已高於上述參考價格之七成，其承銷價格符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定。

發行公司：愛山林建設開發股份有限公司



負責人：祝文宇



中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

(本用印僅限於愛山林建設開發股份有限公司 113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



代 表 人：莊順裕



中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

(本用印僅限於愛山林建設開發股份有限公司 113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附件二

111 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：台北市忠孝東路4段166號11樓之2
電話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23～24
(六)重要會計項目之說明	25～49
(七)關係人交易	49～56
(八)質押之資產	56
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	56～58
(十)重大之災害損失	58
(十一)重大之期後事項	58
(十二)其 他	59～60
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	60～64
2.轉投資事業相關資訊	64
3.大陸投資資訊	65
4.主要股東資訊	65
(十四)部門資訊	65～67

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



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一一一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

會計師：

張淑雲
黃淑婷



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

合併資產負債表

民國一十一年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		111.12.31		110.12.31		負債及權益		111.12.31		110.12.31	
		金 額	%	金 額	%			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	2100	短期借款(附註六(十二))	\$ 9,217,320	35	6,613,819	32
1140	合約資產—流動(附註六(二十二)及七)	527,475	2	343,488	2	2110	應付短期票券(附註六(十二))	2,114,557	8	324,232	2
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十二))	22,714	-	93,590	-	2130	合約負債—流動(附註六(二十二)、七及九)	2,603,720	10	1,502,652	8
1160	應收票據—關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)	2,042	-	-	-	2150	應付票據(附註六(十五))	10,437	-	69,016	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十二))	1,265,074	5	1,290,192	6	2170	應付帳款(附註六(十五))	1,878,669	7	1,154,274	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	2180	應付帳款—關係人(附註六(十五)及七)	23,718	-	11,321	-
1200	其他應收款	15,258	-	11,344	-	2200	其他應付款	311,974	1	353,471	2
1210	其他應收款—關係人(附註七)	19,051	-	5,557	-	2220	其他應付款—關係人(附註七)	265,073	1	55,984	-
1220	本期所得稅資產	7,334	-	38	-	2230	本期所得稅負債	111,239	-	209,157	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、八及九)	17,277,232	65	11,870,959	58	2251	員工福利負債準備—流動(附註六(十八))	11,066	-	9,258	-
1410	預付款項(附註六(七))	405,868	1	295,840	1	2280	租賃負債—流動(附註六(十六)及七)	29,241	-	22,585	-
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	2305	其他金融負債—流動	8,225	-	4,162	-
1479	其他流動資產—其他	89,014	-	45,539	-	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))	400,000	1	500,000	2
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(十一)及七)	212,490	1	78,075	-	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	3
1482	履行合約成本—流動(附註六(五))	354,309	1	168,395	1	2399	其他流動負債—其他	32,825	-	58,508	-
		23,598,227	87	17,113,495	83			17,799,159	66	11,588,543	56
非流動資產：											
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	188,560	1	188,560	1	2530	應付公司債(附註六(十四))	2,000,000	7	1,400,000	7
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三))	5,396	-	5,396	-	2540	長期借款(附註六(十三))	677,504	2	688,576	3
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	-	-	2,260	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))	13,645	-	13,626	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	852,038	3	863,827	4	2580	租賃負債—非流動(附註六(十六)及七)	412,745	2	402,257	3
1755	使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,132,283	4	1,135,832	7	2645	存入保證金	21,735	-	8,407	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	744,251	3	604,456	3	2670	其他非流動負債—其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
1780	無形資產	1,298	-	181	-			3,175,629	11	2,562,866	13
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))	39,396	-	34,034	-		負債總計	20,974,788	77	14,151,409	69
1960	預付投資款	-	-	399	-		權益：				
1980	其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	549,233	2	458,658	2		歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：				
1995	其他非流動資產—其他	255	-	255	-	3110	普通股股本	2,660,790	10	1,612,600	8
		3,512,710	13	3,293,858	17	3210	資本公積—發行溢價	1,293,675	5	1,777,455	9
		27,110,937	100	20,407,353	100	3220	資本公積—庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
						3300	保留盈餘	2,176,128	8	2,860,333	14
							權益總計	6,136,149	23	6,255,944	31
							負債及權益總計	\$ 27,110,937	100	20,407,353	100

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)

~5~

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)	\$ 4,734,010	100	5,521,414	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	<u>3,323,852</u>	<u>70</u>	<u>3,205,880</u>	<u>57</u>
	營業毛利	<u>1,410,158</u>	<u>30</u>	<u>2,315,534</u>	<u>43</u>
	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))	<u>15,151</u>	<u>-</u>	<u>4,177</u>	<u>-</u>
		<u>693,603</u>	<u>16</u>	<u>661,518</u>	<u>12</u>
	營業淨利	<u>716,555</u>	<u>14</u>	<u>1,654,016</u>	<u>31</u>
	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))	<u>(1,946)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(113,605)</u>	<u>(2)</u>	<u>(143,980)</u>	<u>(3)</u>
	稅前淨利	602,950	12	1,510,036	28
7950	減：所得稅費用(附註六(十九))	<u>158,335</u>	<u>3</u>	<u>377,971</u>	<u>7</u>
	本期淨利	<u>444,615</u>	<u>9</u>	<u>1,132,065</u>	<u>21</u>
8300	本期其他綜合損益	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ 444,615</u>	<u>9</u>	<u>1,132,065</u>	<u>21</u>
	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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 444,615</u>	<u>9</u>	<u>1,132,065</u>	<u>21</u>
	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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 444,615</u>	<u>9</u>	<u>1,132,065</u>	<u>21</u>
	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)	\$ <u>1.67</u>		\$ <u>4.25</u>	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>1.67</u>		\$ <u>4.25</u>	

董事長：祝文宇



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇一年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					權益總計
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈餘	公司業主 權益總計	
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,076,211	90,360	1,637,908	5,270,479	5,270,479
本期淨利	-	-	-	1,132,065	1,132,065	1,132,065
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
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)	(146,600)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	6,255,944	6,255,944
本期淨利	-	-	-	444,615	444,615	444,615
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
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)	-	-
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)	(403,150)
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	6,136,149	6,136,149

(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

~7~



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十一年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	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)

民國一十一年及一十二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	<u>\$ 1,142,883</u>	<u>1,084,043</u>

董事長：祝文宇



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
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；或在變成很有可能未來有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。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

	111.12.31	110.12.31
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

	111.12.31	110.12.31
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

	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	<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)

	111.12.31	110.12.31
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
	<u>\$ 1,398,349</u>		<u>27,650</u>

	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
	<u>\$ 1,733,388</u>		<u>12,499</u>

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	<u>\$ 27,650</u>	<u>12,499</u>

(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	<u>\$ 17,631,541</u>	<u>12,039,354</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.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－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

	111.12.31	110.12.31
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：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備 及其他	總 計
成本或認定成本：						
民國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	<u>\$ 1,134,163</u>	<u>21,894</u>	<u>124,464</u>	<u>175</u>	<u>7,356</u>	<u>1,288,052</u>
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	<u>\$ 1,112,171</u>	<u>18,826</u>	<u>126,772</u>	<u>175</u>	<u>3,784</u>	<u>1,261,728</u>
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	<u>\$ 99,170</u>	<u>7,970</u>	<u>46,049</u>	<u>175</u>	<u>2,405</u>	<u>155,769</u>
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	<u>\$ 73,950</u>	<u>13,585</u>	<u>37,240</u>	<u>175</u>	<u>946</u>	<u>125,896</u>
帳面價值：						
民國111年12月31日	<u>\$ 1,034,993</u>	<u>13,924</u>	<u>78,415</u>	<u>-</u>	<u>4,951</u>	<u>1,132,283</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 1,038,221</u>	<u>5,241</u>	<u>89,532</u>	<u>-</u>	<u>2,838</u>	<u>1,135,832</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 1,062,914</u>	<u>14,550</u>	<u>102,359</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>1,179,851</u>

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	<u>\$ 178,599</u>	<u>-</u>	<u>694,251</u>	<u>872,850</u>
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	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>493,889</u>	<u>760,723</u>
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	<u>\$ 128,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,599</u>
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	<u>\$ 139,243</u>	<u>17,024</u>	<u>-</u>	<u>156,267</u>
帳面金額：				
民國111年12月31日	<u>\$ 50,000</u>	<u>-</u>	<u>694,251</u>	<u>744,251</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,805</u>	<u>391,005</u>	<u>502,323</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,054</u>	<u>493,889</u>	<u>604,456</u>
公允價值(註)：				
民國111年12月31日			\$	<u>50,000</u>
民國110年12月31日			\$	<u>130,873</u>
民國110年1月1日			\$	<u>130,873</u>

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

	111.12.31	110.12.31
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	549,233	458,658
合 計	<u>\$ 2,938,337</u>	<u>2,026,061</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

	111.12.31	110.12.31
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	2,114,557	324,232
	<u>\$ 11,331,877</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>

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	<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)
	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>1,400,000</u>

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)

	111.12.31	110.12.31
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：

	111.12.31	110.12.31
流動	\$ 29,241	22,585
非流動	\$ 412,745	402,257

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：

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

租賃認列於現金流量表之金額如下：

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

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	<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	<u>\$ 11,066</u>	<u>9,258</u>

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
	<u>163,678</u>	<u>369,194</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,343)	8,777
	<u>\$ 158,335</u>	<u>377,971</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)

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：

	111年度	110年度
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：

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

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

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
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	<u>\$ 9</u>	<u>36,644</u>	<u>-</u>	<u>2,743</u>	<u>39,396</u>
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	<u>\$ 148</u>	<u>26,760</u>	<u>7,126</u>	<u>-</u>	<u>34,034</u>

	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	<u>\$ 7,299</u>	<u>6,346</u>	<u>13,645</u>
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	<u>\$ 7,280</u>	<u>6,346</u>	<u>13,626</u>

3.合併公司之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	民國一〇九年
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	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	\$ <u>444,615</u>	<u>1,132,065</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	<u>266,079</u>	<u>266,079</u>
	\$ <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	\$ <u>444,615</u>	<u>1,132,065</u>
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	<u>\$ 429,557</u>	<u>3,358,574</u>	<u>1,647,993</u>	<u>85,290</u>	<u>5,521,414</u>
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	<u>\$ 429,557</u>	<u>3,358,574</u>	<u>1,647,993</u>	<u>85,290</u>	<u>5,521,414</u>

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	<u>\$ 1,370,699</u>	<u>1,720,889</u>	<u>1,188,930</u>
合約資產－營建工程	\$ 527,475	343,488	341,971
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 527,475</u>	<u>343,488</u>	<u>341,971</u>
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	<u>\$ 2,603,720</u>	<u>1,502,652</u>	<u>689,671</u>

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
	<u>\$ 2,937</u>	<u>611</u>

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	<u>\$ 19,321</u>	<u>16,758</u>

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	<u>(9,565)</u>	<u>(524)</u>
	<u>\$ 121,343</u>	<u>15,488</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)

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
無附息負債	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	<u>1,706,635</u>	<u>1,706,635</u>	<u>1,706,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 12,358,208</u>	<u>13,071,485</u>	<u>5,956,672</u>	<u>1,756,362</u>	<u>5,358,451</u>

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			
		第一級	第二級	第三級	合計
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	
	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	合 計
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。截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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。

民國一十一年及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	\$ 20,974,788	14,151,409
減：現金及約當現金	(1,142,883)	(1,084,043)
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>

民國一十一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：

關係人名稱	與合併公司之關係
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
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)
祝文宇	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	<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
		<u>\$ 23,718</u>	<u>11,321</u>
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
		<u>\$ 265,073</u>	<u>55,984</u>

(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 111.12.31	利息支出 111年度	租賃負債餘額 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 110.12.31	利息支出 110年度	租賃負債餘額 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	\$ <u>2</u>	<u>-</u>	<u>24</u>
110年度				
其他關係人	106.05.16~111.05.15	\$ <u>2</u>	<u>-</u>	<u>24</u>

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	-
"	市政愛悅	111.06.01至取得使用執照後一個月止	9,419	-
			<u>\$ 212,490</u>	<u>78,075</u>

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	\$ <u>105,289</u>	<u>8,171</u>

- (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
	<u>\$ 116,226</u>	<u>103,441</u>

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
		<u>\$ 17,278,031</u>	<u>13,575,603</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.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)	<u>\$ 1,505,152</u>	<u>838,119</u>

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)	<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.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 限額
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 公司名稱 關係	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	原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
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	持股比率	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、 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、 及 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、 及 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			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	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
祝文字		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；營造部門係土木建築工程之承攬業務。

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

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「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：

<u>111年度</u>	<u>不動產 代銷部門</u>	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整 及銷除</u>	<u>合 計</u>
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	<u>140,571</u>	<u>-</u>	<u>1,656,445</u>	<u>61,284</u>	<u>(1,858,300)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 2,712,443</u>	<u>391,795</u>	<u>3,354,527</u>	<u>133,545</u>	<u>(1,858,300)</u>	<u>4,734,010</u>
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	<u>\$ 824,972</u>	<u>(276,644)</u>	<u>1,673</u>	<u>141,246</u>	<u>(88,297)</u>	<u>602,950</u>
應報導部門資產	<u>\$ 2,603,050</u>	<u>19,776,846</u>	<u>2,521,392</u>	<u>3,607,748</u>	<u>(1,398,099)</u>	<u>27,110,937</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,364,970</u>	<u>14,028,029</u>	<u>2,321,198</u>	<u>3,256,304</u>	<u>(995,713)</u>	<u>20,974,788</u>
<u>110年度</u>	<u>不動產 代銷部門</u>	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整 及銷除</u>	<u>合 計</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800,290</u>	<u>144,425</u>	<u>(944,715)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 3,358,574</u>	<u>429,557</u>	<u>2,448,283</u>	<u>229,715</u>	<u>(944,715)</u>	<u>5,521,414</u>
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	<u>\$ 1,576,037</u>	<u>(137,711)</u>	<u>(1,750)</u>	<u>97,006</u>	<u>(23,546)</u>	<u>1,510,036</u>
應報導部門資產	<u>\$ 2,575,602</u>	<u>13,600,739</u>	<u>1,382,921</u>	<u>3,775,519</u>	<u>(927,428)</u>	<u>20,407,353</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,067,007</u>	<u>8,628,762</u>	<u>1,184,400</u>	<u>2,756,528</u>	<u>(485,288)</u>	<u>14,151,409</u>

(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：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
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	<u>72,261</u>	<u>85,290</u>
合計	<u>\$ 4,734,010</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)

(四)地區別資訊

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

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

	111年度	110年度
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>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120413 號

會員姓名：
(1) 張淑瑩
(2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22190686

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2191 號
(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 愛山林建設開發股份有限公司

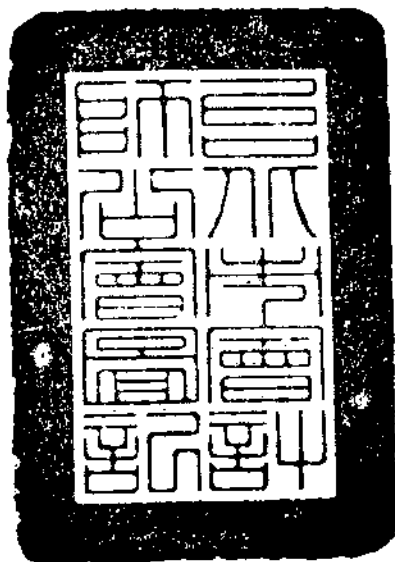
111 年 01 月 01 日 至
111 年度 (自民國 111 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	張淑瑩	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	黃欣婷	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 112 年 01 月 17 日

附件三

112 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公 司 地 址：台北市忠孝東路4段166號11樓之2
電 話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23～25
(六)重要會計項目之說明	25～51
(七)關係人交易	51～58
(八)質押之資產	58
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	58～60
(十)重大之災害損失	60
(十一)重大之期後事項	60
(十二)其 他	60～62
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	62～65
2.轉投資事業相關資訊	65
3.大陸投資資訊	66
4.主要股東資訊	66
(十四)部門資訊	66～68

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二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：民國一一三年三月十五日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電 話 Tel	+ 886 2 8101 6666
傳 真 Fax	+ 886 2 8101 6667
網 址 Web	kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達愛山林集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林集團民國一二二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、不動產代銷收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林集團目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一二年度合併勞務合約收入為5,047,865千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林集團重大審計風險之考量。因此，收入認列之測試為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

二、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林集團屬不動產建設開發產業等，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一二年度房地銷售收入為613,899千元，故房地銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行愛山林集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解愛山林集團銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

三、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關工程合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入認列之說明請詳合併財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

四、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳合併財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為22,624,022千元，占合併總資產64%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係涉及管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

愛山林集團之治理單位審計委員會負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使愛山林集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致愛山林集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。

本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對愛山林集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張世欽



黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1020000737號

核准簽證文號：金管證審字第1100333824號

民國 一 一 三 年 三 月 十 五 日

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31				112.12.31		111.12.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
資 產											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,689,153	5	1,142,883	4	2100	短期借款(附註六(十二))	\$	11,375,431	32
1140	合約資產－流動(附註六(二十三)及七)		781,292	2	527,475	2	2110	應付短期票券((附註六(十二))		2,695,923	9
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十三))		38,541	-	22,714	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十三)、七及九)		4,169,388	12
1160	應收票據－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)		2,028	-	2,042	-	2150	應付票據(附註六(十五))		15,396	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十三))		2,454,811	7	1,265,074	5	2170	應付帳款(附註六(十五))		2,963,099	8
1180	應收帳款－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)		250,678	1	80,869	-	2180	應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)		18,837	-
1200	其他應收款		4,574	-	15,258	-	2200	其他應付款		520,633	1
1210	其他應收款－關係人(附註七)		24,750	-	19,051	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)		26,893	-
1220	本期所得稅資產		7,197	-	7,334	-	2230	本期所得稅負債		377,941	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)		22,624,022	64	17,277,232	65	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十八))		11,281	-
1410	預付款項(附註六(七))		586,840	1	405,868	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十六)及七)		40,437	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)、八及九)		2,620,551	7	2,176,614	8	2305	其他金融負債－流動		-	-
1479	其他流動資產－其他		249,219	1	89,014	-	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))		640,500	2
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一)及七)		250,412	1	212,490	1	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))		847,334	2
1482	履行合約成本－流動(附註六(五))		307,511	1	354,309	1	2399	其他流動負債－其他		67,222	-
			<u>31,891,579</u>	<u>90</u>	<u>23,598,227</u>	<u>87</u>				<u>23,770,315</u>	<u>67</u>
非流動資產：											
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(二十五))		399,758	1	188,560	1	2530	應付公司債(附註六(十四))		1,629,500	5
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		5,396	-	5,396	-	2540	長期借款(附註六(十三))		687,697	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		819,857	2	852,038	3	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))		32,760	-
1755	使用權資產(附註六(九)、七及八)		1,119,336	3	1,132,283	4	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)		409,851	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)		859,420	3	744,251	3	2645	存入保證金		31,369	-
1780	無形資產		1,766	-	1,298	-	2670	其他非流動負債－其他(附註六(十))		50,000	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))		64,495	-	39,396	-				<u>2,841,177</u>	<u>8</u>
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十一)及八)		397,849	1	549,233	2				<u>26,611,492</u>	<u>75</u>
1995	其他非流動資產－其他		255	-	255	-					
			<u>3,668,132</u>	<u>10</u>	<u>3,512,710</u>	<u>13</u>					
非流動負債：											
2530	應付公司債(附註六(十四))						2540	長期借款(附註六(十三))			
2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))						2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)			
2645	存入保證金						2670	其他非流動負債－其他(附註六(十))			
負債及權益											
流動負債：											
2100	短期借款(附註六(十二))						2110	應付短期票券((附註六(十二))			
2130	合約負債－流動(附註六(二十三)、七及九)						2150	應付票據(附註六(十五))			
2170	應付帳款(附註六(十五))						2180	應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)			
2200	其他應付款						2220	其他應付款－關係人(附註七)			
2230	本期所得稅負債						2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十八))			
2280	租賃負債－流動(附註六(十六)及七)						2305	其他金融負債－流動			
2305	其他金融負債－流動						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	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))						2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))			
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))						2399	其他流動負債－其他			
2399	其他流動負債－其他										
非流動負債：											
2530	應付公司債(附註六(十四))						2540	長期借款(附註六(十三))			
2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))						2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)			
2645	存入保證金						2670	其他非流動負債－其他(附註六(十))			
負債總計											
權益：											
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十)及(二十一))：											
3110	普通股股本						3210	資本公積－發行溢價			
3210	資本公積－發行溢價						3220	資本公積－庫藏股票交易			
3220	資本公積－庫藏股票交易						3280	資本公積－其他			
3280	資本公積－其他						3300	保留盈餘			
3300	保留盈餘										
權益總計											
負債及權益總計											

董事長：祝文字



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



~5~

會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：祝文宇



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國一十一年一月一日餘額	\$ 1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	6,255,944	6,255,944
本期淨利	-	-	-	444,615	444,615	444,615
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
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)	-	-
其他資本公積變動：						
資本公積配發現金股利	-	(403,150)	-	-	(403,150)	(403,150)
資本公積配發股票股利	80,630	(80,630)	-	-	-	-
民國一十一年十二月三十一日餘額	2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	6,136,149	6,136,149
本期淨利	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	44,462	(44,462)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(145,039)	(145,039)	(145,039)
普通股股票股利	725,198	-	-	(725,198)	-	-
其他資本公積變動：						
資本公積配發現金股利	-	(290,079)	-	-	(290,079)	(290,079)
資本公積配發股票股利	290,079	(290,079)	-	-	-	-
已失效認股權	-	4,406	-	-	4,406	4,406
現金增資	240,000	1,495,114	-	-	1,735,114	1,735,114
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 3,916,067	2,218,593	338,643	2,474,916	8,948,219	8,948,219

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：祝文字

經理人：張境在

會計主管：楊美津

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

董事長：祝文宇



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月十五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

合併公司自民國一一二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」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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「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」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

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)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際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」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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會計準則」)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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所有持股百分比		說明
			112.12.31	111.12.31	
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：無

(四) 外幣

1. 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。

(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：

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)

- 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。

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。

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，則繼續認列已移轉之資產並將所收取之對價列為金融資產。

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)股份基礎給付

合併公司辦理現金增資依規定保留由合併公司員工認購之股份，應衡量給與日所給與權益工具之公允價值。

合併公司股份基礎給付之給與日為企業確認員工認購股數之日，另有關股份基礎給付酬勞為立即既得，合併公司應於給與日認列薪資費用，並採用選擇權定價模式估計該認股權之公允價值。

(十八)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報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)者且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 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。

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)每股盈餘

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

(二十)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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、店面及辦公室，但因意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故將此資產認列為投資性不動產，而未列於不動產、廠房及設備之租賃資產項下。

(二)租賃期間

對於租賃期間之決定，係租賃之不可取消期間併同承租人可合理確定將行使租賃延長之選擇權所涵蓋之期間，及承租人可合理確定將不行使租賃終止選擇權所涵蓋之期間。合併公司於評估承租人是否行使前述選擇權時，係考量將對承租人產生經濟誘因之所有攸關事實及情況。並於後續出現在承租人控制範圍內且將影響其是否可合理確定行使或不行使選擇權之重大事項或情況重大改變時，予以重新評估。租賃期間之評估有變動時，係重衡量租賃負債並調整使用權資產，請詳附註六(九)。

(三)租賃之判斷

合併公司承租土地地上權、案場土地及房屋。由於該合約涉及使用一項已辨認資產，於整個使用期間取得所有經濟效益之權利；且具有主導已辨認資產之使用之權利。依此，合併公司認定該合約係租賃，本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，請詳附註六(九)。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(一)應收帳款之減損評估

合併公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。合併公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(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，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。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(二十三)。

合併公司工程損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，係以合約載明履約義務完成衡量完成程度。由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。收入認列情形請詳附註六(二十三)。

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)

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(二十六)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$ 6,285	5,956
活期存款	1,650,495	1,128,870
支票存款	394	485
外幣存款	31,979	7,572
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,689,153</u>	<u>1,142,883</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(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
國內非上市(櫃)公司股票－甲種特別股	\$ 197,219	188,560
國內非上市(櫃)公司股票－乙種特別股	202,539	-
	<u>\$ 399,758</u>	<u>188,560</u>

1.上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

2.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十五)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 5,396</u>	<u>5,396</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

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，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為16千元及零元。

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(二十六)。

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)

	112.12.31	111.12.31
應收票據-因營業而發生	\$ 38,541	22,714
應收票據-關係人-因營業而產生	2,028	2,042
應收帳款-按攤銷後成本衡量	2,552,402	1,292,724
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	250,678	80,869
減：備抵損失	(97,591)	(27,650)
	<u>\$ 2,746,058</u>	<u>1,370,699</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：

	112.12.31		
	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	\$ 2,581,156	0%~0.52%	15,008
逾期30天以下	96,405	13.63%	13,140
逾期31~60天	22,070	22.74%	5,019
逾期61~90天	68,872	40.53%	27,915
逾期91~180天	67,834	43.04%	29,197
逾期181天以上	7,312	100%	7,312
	<u>\$ 2,843,649</u>		<u>97,591</u>

	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
	<u>\$ 1,398,349</u>		<u>27,650</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)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 27,650	12,499
認列之減損損失	69,941	15,151
期末餘額	<u>\$ 97,591</u>	<u>27,650</u>

(五)存貨

	112.12.31	111.12.31
代銷業：		
履行合約成本	\$ 307,511	354,309
建設業：		
預付土地款	235,729	299,683
營建用地	7,695,535	9,106,392
在建房地	13,563,370	6,689,227
待售房地	1,129,388	1,181,930
小計	22,624,022	17,277,232
合計	<u>\$ 22,931,533</u>	<u>17,631,541</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為4,779,984千元及3,323,852千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 3.民國一一二年度及一一一年度，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(二十五)。
- 4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 5.合併公司取得土城區柑林段9筆土地及新竹寶香段等51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。
- 6.本公司向其他關係人取得存貨(建設業)，相關資訊請詳附註七。

(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：

	112.12.31	111.12.31
關聯企業	<u>\$ -</u>	<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)

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：

	112.12.31	111.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ -	-
歸屬於合併公司之份額：	112年度	111年度
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－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

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

(七)預付款項

	112.12.31	111.12.31
留抵稅額	\$ 52,861	45,969
預付款項(代銷業)	17,524	16,944
預付費用(建設業)	2,696	3,198
預付款項(營造業)	479,807	313,188
其他	33,952	26,569
	<u>\$ 586,840</u>	<u>405,868</u>

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備及其他	總 計
成本或認定成本：						
民國112年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	13,506	38,268	8,095	926,426
增 添	-	-	4,541	-	2,807	7,348
處分及報廢	-	-	(2,459)	-	-	(2,459)
自投資性不動產轉入	-	779,706	-	-	-	779,706
重分類至投資性不動產	(678,242)	(155,507)	-	-	-	(833,749)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 17,700</u>	<u>794,814</u>	<u>15,588</u>	<u>38,268</u>	<u>10,902</u>	<u>877,272</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)

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備 及其他	總 計
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>
折舊及減損損失：						
民國112年1月1日餘額	\$ -	25,559	8,372	37,832	2,625	74,388
本年度折舊	-	2,146	2,441	436	1,745	6,768
處分及報廢	-	-	(2,272)	-	-	(2,272)
重分類至投資性不動產	-	(21,469)	-	-	-	(21,469)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,236</u>	<u>8,541</u>	<u>38,268</u>	<u>4,370</u>	<u>57,415</u>
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>
帳面金額：						
民國112年12月31日	<u>\$ 17,700</u>	<u>788,578</u>	<u>7,047</u>	<u>-</u>	<u>6,532</u>	<u>819,857</u>
民國111年1月1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>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，已作為長期借款、應付公司債融資額度擔保之明細，請詳附註八。

合併公司於民國一一二年度將自用大樓台北市中山區金泰段32-2號房屋及建築出租予第三方，並將該項不動產以變更用途時之成本及累計折舊重分類為投資性不動產，請詳附註六(十)。

本公司民國一一二年度因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，請詳附註六(十)。

(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112年1月1日餘額	\$ 1,134,163	21,894	124,464	175	7,356	1,288,052
租金調整	(31,370)	-	-	-	-	(31,370)
租約到期	-	(7,039)	(1,122)	-	-	(8,161)
新 增	-	7,525	69,249	-	2,959	79,733
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,102,793</u>	<u>22,380</u>	<u>192,591</u>	<u>175</u>	<u>10,315</u>	<u>1,328,254</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)

	地 上 權	土 地	房 屋 及 建 築	辦公設備	運輸設備	總 計
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	<u>\$ 1,134,163</u>	<u>21,894</u>	<u>124,464</u>	<u>175</u>	<u>7,356</u>	<u>1,288,052</u>
使用權資產之折舊及減損損失：						
民國112年1月1日餘額	\$ 99,170	7,970	46,049	175	2,405	155,769
租約到期	-	(7,039)	(1,122)	-	-	(8,161)
本期折舊	24,453	9,195	24,471	-	3,191	61,310
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 123,623</u>	<u>10,126</u>	<u>69,398</u>	<u>175</u>	<u>5,596</u>	<u>208,918</u>
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	<u>\$ 99,170</u>	<u>7,970</u>	<u>46,049</u>	<u>175</u>	<u>2,405</u>	<u>155,769</u>
帳面價值：						
民國112年12月31日	<u>\$ 979,170</u>	<u>12,254</u>	<u>123,193</u>	<u>-</u>	<u>4,719</u>	<u>1,119,336</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 1,038,221</u>	<u>5,241</u>	<u>89,532</u>	<u>-</u>	<u>2,838</u>	<u>1,135,832</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 1,034,993</u>	<u>13,924</u>	<u>78,415</u>	<u>-</u>	<u>4,951</u>	<u>1,132,283</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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，民國一一一年度使用之折現率為6.60%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；另因民國一一二年度台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更為營運總部自用，爰將其自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，其所承租之地上權併同不動產、廠房及設備評估，並無減損跡象。

(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。

合併公司民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	\$ 178,599	-	694,251	872,850
增添	-	-	85,455	85,455
自不動產、廠房及設備轉入	678,242	155,507	-	833,749
重分類至不動產、廠房及設備	-	-	(779,706)	(779,706)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 856,841</u>	<u>155,507</u>	<u>-</u>	<u>1,012,348</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)

	自有資產			總 計
	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	
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	<u>\$ 178,599</u>	<u>-</u>	<u>694,251</u>	<u>872,850</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日 餘額	\$ 128,599	-	-	128,599
本年度折舊	-	2,860	-	2,860
自不動產、廠房及設備轉入	-	21,469	-	21,469
民國112年12月31日 餘額	<u>\$ 128,599</u>	<u>24,329</u>	<u>-</u>	<u>152,928</u>
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	<u>\$ 128,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,599</u>
帳面金額：				
民國112年12月31日	<u>\$ 728,242</u>	<u>131,178</u>	<u>-</u>	<u>859,420</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,054</u>	<u>493,889</u>	<u>604,456</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 50,000</u>	<u>-</u>	<u>694,251</u>	<u>744,251</u>
公允價值：				
民國112年12月31日			\$	<u>860,788</u>
民國111年12月31日(註)			\$	<u>50,000</u>
民國111年1月1日(註)			\$	<u>130,873</u>

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

- 1.合併公司因考量台北市中山區金泰段32-2地號土地及建築物因變更用途，於民國一一二年二月九日經董事會決議通過將其自用不動產、廠房及設備轉入投資性不動產，請詳附註六(八)。
- 2.本公司因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉出至不動產、廠房及設備，請詳附註六(八)。
- 3.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)

- 4.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(二十五)。
- 5.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。
- 6.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。
- 7.民國一一二年度及一一一年度，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(二十五)。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	112.12.31	111.12.31
其他金融資產－流動	\$ 2,620,551	2,176,614
取得合約之增額成本－流動	250,412	212,490
其他金融資產－非流動	397,849	549,233
合 計	<u>\$ 3,268,812</u>	<u>2,938,337</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，民國一一二年度及一一一年度分別認列27,777元及零元之攤銷費用。

(十二)短期借款／應付短期票券

	112.12.31	111.12.31
擔保銀行借款	\$ 9,789,886	7,158,150
無擔保銀行借款	1,585,545	2,059,170
應付短期票券	2,695,923	2,114,557
	<u>\$ 14,071,354</u>	<u>11,331,877</u>
尚未使用額度	<u>\$ 12,920,283</u>	<u>4,935,937</u>
利率區間	<u>2.403%~3.626%</u>	<u>1.951%~3.478%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一二年度及一一一年度新增金額分別為22,906,588千元及14,255,361千元，償還之金額分別為20,110,206千元及9,856,360千元。

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)

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。

合併公司由關係人提供擔保品作為銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	112.12.31	111.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,535,031	1,458,599
減：一年內到期部分	(847,334)	(781,095)
合 計	<u>\$ 687,697</u>	<u>677,504</u>
尚未使用額度	<u>\$ 103,540</u>	<u>162,000</u>
利率區間	<u>2.095%~3.12%</u>	<u>2.11%~2.995%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一二年度及一一一年度新增金額分別為88,460千元及73,010千元，償還之金額分別為12,028千元及3,091千元。

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

	112.12.31	111.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 1,770,000	1,900,000
無擔保普通公司債－非流動	500,000	500,000
減：一年內到期	(640,500)	(400,000)
	<u>\$ 1,629,500</u>	<u>2,000,000</u>

1.應付公司債之發行與償還

本公司於民國一一二年度發行有擔保普通公司債270,000千元，票面利率為1.62%，每年付息一次，發行期間為三年；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，發行期間為三年。民國一一二年度及一一一年度分別償還民國一一一年一月發行之有擔保公司債100,000千元、民國一〇九年發行之有擔保公司債300,000千元及民國一〇八年一月發行之有擔保公司債500,000千元。

2.應付公司債之擔保品

合併公司以資產設定抵押及關係人提供擔保品供應付公司債之擔保情形，請詳附註七及八。

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)

	112.12.31	111.12.31
建設案	\$ 678,613	674,327
代銷案	457,321	212,363
營造案	1,853,084	1,019,132
其他	8,314	7,002
	<u>\$ 2,997,332</u>	<u>1,912,824</u>

(十六)租賃負債

合併公司融資租賃負債如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ <u>40,437</u>	<u>29,241</u>
非流動	\$ <u>409,851</u>	<u>412,745</u>

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>12,455</u>	<u>10,461</u>
短期租賃之費用	\$ <u>8,213</u>	<u>3,039</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>60,728</u>	<u>40,206</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一一二年度及一一一年度十二月三十一日承租地上權、土地、房屋及建築及運輸設備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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
低於一年	\$ 78,379	17,426
一至二年	78,379	17,077
二至三年	78,379	17,077
三至四年	76,956	17,077
四至五年	60,793	2,846
五年以上	166,184	-
未折現租賃給付總額	<u>\$ 539,070</u>	<u>71,503</u>

民國一一二年度及一一一年度由不動產產生之租金收入分別33,038千元及19,487千元。

(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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 11,281</u>	<u>11,066</u>

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。

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別25,411千元及23,109千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.合併公司民國一一二年度及一一一年度費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 464,826	162,322
調整前期之當期所得稅	12,875	(1,090)
土地增值稅	2,116	2,446
	<u>479,817</u>	<u>163,678</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,984)	(5,343)
	<u>\$ 473,833</u>	<u>158,335</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)

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	\$ 1,981,501	602,950
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	396,300	120,590
遞延利息支出之財稅差異	3,187	18,121
前期低(高)估	12,875	(1,090)
土地增值稅	2,116	2,446
暫時性差異之變動	(3,202)	664
金融資產評價利益	(2,240)	-
其他	64,797	17,604
	<u>\$ 473,833</u>	<u>158,335</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：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ 330	8,571

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很有可能足有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
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	261	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	282	民國一一八年度
	<u>\$ 1,650</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

民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	\$ 9	36,644	-	2,743	39,396
貸記損益表	1,622	12,483	475	10,519	25,099
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,631</u>	<u>49,127</u>	<u>475</u>	<u>13,262</u>	<u>64,495</u>
民國111年1月1日	\$ 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	<u>\$ 9</u>	<u>36,644</u>	<u>-</u>	<u>2,743</u>	<u>39,396</u>

	代銷成本 暫時性差異	其他	合計
<u>遞延所得稅負債：</u>			
民國112年1月1日餘額	\$ 7,299	6,346	13,645
借記損益表	19,115	-	19,115
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 26,414</u>	<u>6,346</u>	<u>32,760</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	<u>\$ 7,299</u>	<u>6,346</u>	<u>13,645</u>

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

民國一一二年十二月三十一日止，合併公司認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一一二年度	<u>\$ 2,373</u>	民國一二二年度

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	民國一一〇年
甲山林娛樂(股)公司	民國一一〇年
水立方國際開發(股)公司	民國一一〇年
市港建設開發(股)公司	民國一一〇年
祝旺開發(股)公司	民國一一〇年
愛山林食藝創作(股)公司	民國一一〇年
愛山林國際開發(股)公司	民國一一〇年

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)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為8,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，分別為800,000千股及500,000千股，已發行股份分別為391,607千股及266,079千股。

1.普通股之發行

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，計240,000千元，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，所有發行股份之股款均已收取，且以民國一一二年三月三十日為增資基準日，該項增資案業經主管機關核准生效，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	112年年度	111年度
1月1日期初餘額	266,079	161,260
盈餘轉增資	72,520	96,756
資本公積轉增資	29,008	8,063
現金增資	24,000	-
12月31日期末餘額	<u>391,607</u>	<u>266,079</u>

本公司分別於民國一一二年六月三十日及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分別為290,079千元及80,630千元，以及盈餘發放股票股利725,198千元及967,560千元，該項增資案業經主管機關核准生效，並分別以民國一一二年九月九日及一一一年九月二十五日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 2,208,631	1,293,675
庫藏股票交易	5,556	5,556
已失效認股權	4,406	-
	<u>\$ 2,218,593</u>	<u>1,299,231</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)

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。

本公司於民國一一二年四月十二日經董事會決議，以資本公積發放現金股利290,079千元及於民國一一二年六月三十日經股東會決議以資本公積發放股票股利290,079千元。

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。

3.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未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。

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) 盈餘分配

本公司於民國一一二年四月十二日經董事會決議民國一一一年度盈餘分配案之現金股利金額並於民國一一二年六月三十日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案之股票股利金額及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，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.50	145,039	1.00	161,260
股票	2.50	<u>725,198</u>	6.00	<u>967,560</u>
合計		<u>\$ 870,237</u>		<u>1,128,820</u>

(二十一) 股份基礎給付

本公司於民國一一二年二月九日經董事會決議現金增資發行新股保留2,880千股予合併公司員工認購，合併公司於民國一一二年十二月三十一日止有下列股份基礎給付交易：

	權益交割
	現金增資保留予員工認股
給與日	112.2.23
給與數量	2,880千股
合約期間	-
授予對象	合併公司員工
既得條件	立即既得

上述現金增資保留予員工認購，於民國一一二年度認列之酬勞成本為11,520千元。

(二十二) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年度	111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	\$ <u>1,507,668</u>	<u>444,615</u>
1月1日流通在外普通股(註)	<u>385,820</u>	<u>367,607</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	<u>385,820</u>	<u>367,607</u>
	\$ <u>3.91</u>	<u>1.21</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)

	112年度	111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	\$ <u>1,507,668</u>	<u>444,615</u>
普通股加權平均流通在外股數	385,820	367,607
具稀釋作用之潛在普通股之影響員工股票酬勞之影響	<u>496</u>	<u>227</u>
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>386,316</u>	<u>367,834</u>
	\$ <u>3.90</u>	<u>1.21</u>

註：本公司民國一一二年度以資本公積轉增資29,008千股及盈餘轉增資72,520千股，爰追溯調整民國一一一年度之流通在外普通股為367,607千股。

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112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	\$ 613,899	5,047,865	2,361,207	78,859	8,101,830
其他國家	-	-	-	1,052	1,052
合 計	<u>\$ 613,899</u>	<u>5,047,865</u>	<u>2,361,207</u>	<u>79,911</u>	<u>8,102,882</u>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 613,899	-	-	-	613,899
工程收入	-	-	2,361,207	-	2,361,207
勞務提供收入	-	5,047,865	-	79,911	5,127,776
合 計	<u>\$ 613,899</u>	<u>5,047,865</u>	<u>2,361,207</u>	<u>79,911</u>	<u>8,102,882</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉 之商品及勞務	\$ 613,899	5,047,865	-	79,911	5,741,675
隨時間逐步移轉 之勞務	-	-	2,361,207	-	2,361,207
	<u>\$ 613,899</u>	<u>5,047,865</u>	<u>2,361,207</u>	<u>79,911</u>	<u>8,102,882</u>
	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>

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				
	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	\$ 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
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>

2. 合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據	\$ 38,541	22,714	93,590
應收票據－關係人	2,028	2,042	-
應收帳款	2,552,402	1,292,724	1,302,691
應收帳款－關係人	250,678	80,869	337,107
減：備抵損失	(97,591)	(27,650)	(12,499)
合計	<u>\$ 2,746,058</u>	<u>1,370,699</u>	<u>1,720,889</u>
合約資產－營建工程	\$ 781,292	527,475	343,488
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 781,292</u>	<u>527,475</u>	<u>343,488</u>
合約負債－勞務提供	\$ 188,837	164,728	75,481
合約負債－房地銷售	3,283,221	2,141,361	1,174,460
合約負債－營建工程	697,330	297,631	252,711
合計	<u>\$ 4,169,388</u>	<u>2,603,720</u>	<u>1,502,652</u>

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，民國一二二年度及一一一一年度並無其他重大變動之情形。

(二十四) 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。

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。民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為40,224千元及11,904千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為10,056千元及2,976千元。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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為11,904千元及29,701千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為2,976千元及7,425千元，民國一一一年度提列金額與實際分派金額無差異，另民國一一〇年度提列金額與實際分派金額低估650千元，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之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)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：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 16,713	2,903
押金息	115	34
應收帳款折現息	5,001	-
	<u>\$ 21,829</u>	<u>2,937</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
租金收入	<u>\$ 4,068</u>	<u>19,321</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
處分投資性不動產利益	\$ -	18,745
什項收入	102,766	107,014
股利收入	16	-
透過損益按公允價值變動列入損益	11,476	-
外幣兌換(損失)利益	(842)	5,891
處分不動產、廠房及設備損失	(127)	-
處分採權益法評價之投資損失	-	(742)
其他支出	(1)	(9,565)
	<u>\$ 113,288</u>	<u>121,343</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)

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用		
銀行借款	\$ 402,044	235,314
租賃負債之利息費用	12,455	10,453
公司債利息	32,432	22,304
應收帳款折現	-	13,332
其他財務費用	88,368	45,091
減：利息資本化	(105,307)	(71,234)
	<u>\$ 429,992</u>	<u>255,260</u>

(二十六)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及消費者，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。合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有35%及59%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
112年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 12,910,462	13,943,057	4,415,008	4,080,543	5,447,506
固定利率工具	5,416,211	5,738,164	3,448,147	1,763,771	526,246
無附息負債	<u>3,626,227</u>	<u>3,626,227</u>	<u>3,626,227</u>	-	-
	<u>\$ 21,952,900</u>	<u>23,307,448</u>	<u>11,489,382</u>	<u>5,844,314</u>	<u>5,973,752</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
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
無附息負債	<u>2,569,831</u>	<u>2,569,831</u>	<u>2,569,831</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<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>

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：

	112.12.31			111.12.31		
	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	\$ 1,251	4.327	5,413	1,483	4.408	6,537
美 金	2,167	30.705	66,538	1,623	30.71	49,842

(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等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年度及一一一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，民國一一二年度及一一一年度之稅後淨利將分別減少或增加576千元及451千元。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：

	112年度		111年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
美金及人民幣	\$ (842)	31.155/4.395	5,891	29.804/4.422

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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加64,552千元及53,380千元，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：

112.12.31					
	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	\$ 399,758	-	-	399,758	399,758
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	\$ 1,689,153	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	2,746,058	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	29,324	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,620,551	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	397,849	-	-	-	-
小 計	7,482,935	-	-	-	-
合 計	\$ 7,888,089	-	-	405,154	405,154
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 11,375,431	-	-	-	-
應付短期票券	2,695,923	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	2,997,332	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	547,526	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	2,270,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,535,031	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	450,288	-	-	-	-
存入保證金	31,369	-	-	-	-
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-
合 計	\$ 21,952,900	-	-	-	-

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				
	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	-	-	-	-

(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	
	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	合 計
民國112年1月1日	\$ 188,560	5,396	193,956
總利益或損失			
認列於損益	11,198	-	11,198
購買	200,000	-	200,000
民國112年12月31日	<u>\$ 399,758</u>	<u>5,396</u>	<u>405,154</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 188,560</u>	<u>5,396</u>	<u>193,956</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 188,560</u>	<u>5,396</u>	<u>193,956</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於損益(列報於「其他利益及損失」)	<u>\$ 11,198</u>	<u>-</u>
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)」)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(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。

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(112.12.31及111.12.31分別為4.8302%及12.5392%)	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(112.12.31及111.12.31分別為1.70~1.76及1.64~1.79) - 缺乏市場流通性折價(112.12.31及111.12.31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，且於民國一一二年度及一一一年度並無重大變動，故於民國一一二年度及一一一年度並無各等級移轉之情形。

(二十七)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。

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

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

合併公司對應收帳款及其他應收款並未要求擔保品。

(2)投 資

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

(3)保 證

合併公司政策規定依「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之對象提供背書保證。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

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)

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

(3)信用風險管理

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

(二十八)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。

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ 26,611,492	20,974,788
減：現金及約當現金	<u>(1,689,153)</u>	<u>(1,142,883)</u>
淨負債	<u>\$ 24,922,339</u>	<u>19,831,905</u>
權益總額	8,948,219	6,136,149
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 8,948,219</u>	<u>6,136,149</u>
負債資本比率	<u>278.52 %</u>	<u>323.20 %</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
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
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	其董事長為本公司董事長之二等親內關係

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
旺馬廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
宏大地建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
專住廣告股份有限公司	其董事為本公司董事長之二等親內關係
傳山林廣告股份有限公司	本公司經理人為該公司之董事
天藝空間設計有限公司	本公司董事為該公司之董事長
上境實業股份有限公司	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
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
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)
中華民國射箭協會	其理事長為本公司之董事長(自民國111年11月卸任)
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	112年度	111年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 368,305	49,842
	甲士林建設(股)公司	88,239	35,435
	欣路建設(股)公司	24,463	33,804
	宏大地建設(股)公司	15,088	62,476
	祝園實業(股)公司	20,189	12,157
	華疆國際開發(股)公司	70,159	(460)
	其他關係人	2,013	-
		<u>\$ 588,456</u>	<u>193,254</u>
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 1,891</u>	<u>1,480</u>
工程收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 724,030	615,649
	甲士林建設(股)公司	188,348	233,136
	祝園實業(股)公司	117,865	181,169
	其他關係人	36,101	9,078
		<u>\$ 1,066,344</u>	<u>1,039,032</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；另民國一一二年度及一一一年度，合併公司承攬關係人毛利率皆為0.49%~5.44%。

(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-307	109.06.01	簽約日起至113.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月後止(延長至113.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至113.02.29(得再延長)
代銷案-3725	109.08.01	至使用執照取得後一個月止(得延長)

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止(延長至全部完銷)
代銷案-384	109.09	109.09.01至113.03.31(得再延長)
代銷案-392	112.01.07	112.01.07至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-432	112.03.01	112.03.01至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至取得使用執照後六個月(得延長)

(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：

112.12.31		
關係人類別	案 名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	112.07.01~113.03.31
"	興安街	112.09.01~114.08.31
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

2.進貨

代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 22,548	50,695

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：

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 31,481	28,524

合併公司於民國一一二年八月間向其他關係人取得新北市三重區五谷王段331地號部分持份土地，合約價款31,481千元，截至民國一一二年十二月三十一日止已支付完畢，並完成過戶之相關程序。

營造：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 13,968	14,283

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	112.12.31	111.12.31
合約資產	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 551,465	230,906
	其他關係人	8,860	116,683
		<u>\$ 560,325</u>	<u>347,589</u>
應收票據	其他關係人	<u>\$ 2,028</u>	<u>2,042</u>
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 173,593	32,882
	甲士林建設(股)公司	18,911	2,172
	祝園實業(股)公司	18,919	20,664
	欣路建設(股)公司	24,961	19,426
	其他關係人	14,294	5,725
		<u>\$ 250,678</u>	<u>80,869</u>
其他應收款	其他關係人：		
	甲山林廣告(股)公司	\$ 2,324	6,836
	藏富實業(股)公司	838	3,850
	丰雲廣告有限公司	21,345	8,152
	其他關係人	243	213
		<u>\$ 24,750</u>	<u>19,051</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	112.12.31	111.12.31
合約負債	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 185,531	-
	甲士林建設(股)公司	180,342	144,383
	其他關係人	4,168	-
		<u>\$ 370,041</u>	<u>144,383</u>
應付帳款	其他關係人		
	祝園實業(股)公司	\$ 14,667	14,997
	摩根室內裝潢(股)公司	-	4,286
	甲山林建設(股)公司	1,060	1,722
	藏富實業(股)公司	2,454	1,092
	其他關係人	656	1,621
		<u>\$ 18,837</u>	<u>23,718</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	112.12.31	111.12.31
其他應付款	甲山林建設(股)公司	\$ 2,646	-
	甲山林廣告(股)公司	-	16,570
	丰雲廣告有限公司	23,178	33,174
	主要管理階層(註)	-	211,440
	其他關係人	1,069	3,889
		<u>\$ 26,893</u>	<u>265,073</u>

(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 112.12.31	利息支出 112年度	租賃負債 餘額 112.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 4,584	125	4,855
"	109.06.01-119.05.31	\$ 3,227	84	3,410
"	109.05.01-118.12.31	\$ 19,370	500	20,185
達林開發(股)公司	112.04.01-116.03.01	\$ 58,861	1,383	59,489
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 35,652	970	37,760

關係人名稱	期間	使用權 資產 111.12.31	利息支出 111年度	租賃負債 餘額 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

(2)合併公司向其他關係人承租房屋作為營業登記地，於民國一一二年度及一一一年度認列租金支出皆為23千元。

出租

於民國一一二年度及一一一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)
112年度				
其他關係人	106.05.16~113.05.15	\$ 2	-	24

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	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	\$ <u>2</u>	<u>-</u>	<u>24</u>

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	
			112.12.31	111.12.31
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
"	花園帝寶	110.08.10至113.07.31止	155,320	151,540
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	58,410	23,754
"	市政官邸2號	112.09.20至取得使用執照後一個月止	17,253	-
"	市政愛悅	111.06.01至取得使用執照後一個月止	19,429	9,419
			<u>\$ 250,412</u>	<u>212,490</u>

7. 背書保證

- (1)合併公司民國一一一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)合併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)合併公司於民國一一一年十二月間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。合併公司業於民國一一二年四月間清償該借款，銀行亦同時終止借款額度並解除擔保品設質。
- (4)合併公司於民國一一二年七月間申請短期票券借款額度，由管理階層提供股票及不動產作為擔保品。
- (5)合併公司於民國一一二年十二月間申請銀行短期擔保借款額度，由管理階層擔任連帶保證人。

8. 其他

- (1)合併公司分別於民國一二二年度取得新竹寶香段2筆土地、民國一一一年取得新竹寶香段6筆土地及土城區柑林段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)合併公司於民國一二二年度及一一一年度，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：

	112年度	111年度
其他關係人	\$ <u>79,467</u>	<u>105,289</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)

- (3)合併公司於民國一一一年一一二年度及一一一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零元及634千元，帳列「推銷費用」項下。
- (4)合併公司與關係人廣泰基建設(股)公司就市政愛悅開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為30%。
- (5)合併公司與關係人上境實業有限公司就市政官邸2號開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為11.57%。
- (6)合併公司與關係人悠藝投資(股)公司就市政帝寶開發案簽訂合建契約，該公司合建比率為55%。
- (7)合併公司本著培育國家體育優秀人才之理念，於民國一一一年一月一日至十二月三十一日捐贈及贊助4,000千元予其他關係人。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 178,419	114,815
退職後福利	1,395	1,411
	<u>\$ 179,814</u>	<u>116,226</u>

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	112.12.31	111.12.31
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	\$ 1,670,958	1,217,737
存貨-建設業	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	20,115,677	14,184,303
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	28,209	840,998
投資性不動產淨額	應付短期票券、長期借款	809,420	-
使用權資產	長期借款	979,170	1,034,993
		<u>\$ 23,603,434</u>	<u>17,278,031</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.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：

	112.12.31	111.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 1,353,636</u>	<u>1,505,152</u>

- 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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 25,121,731</u>	<u>16,297,993</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 3,283,221</u>	<u>2,141,361</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)

- 3.截至民國一一二年及一一一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15,196,805千元及9,344,407千元，已累積計價分別為4,155,645千元及4,373,197千元。
- 4.截至民國一一二年及一一一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5,906千元及70,799千元，已累積計價分別為3,937千元及45,709千元。
- 5.合併公司因與地主簽訂合作興建，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日所支付之保證金分別為1,247,474千元及1,345,190千元。
- 6.合併公司截至民國一一二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-307	109.06.01	自簽約日至113.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月止(延長至113.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至113.02.29(得再延長)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止(延長至全部完銷)
代銷案-362	109	自建照取得後銷售一年(延長至113.06.30)
代銷案-3656-2	110.12.10	110.12.10至113.03.31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(延長至113.12.31)
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113.03.31止(得延長)
代銷案-392	112.01.07	112.01.07至取得使照後六個月(得延長)
代銷案-401	110.03.16	110.03.16至113.03.31(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113.12.31(得延長)
代銷案-406	110.11	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(延長至113.02.10)
代銷案-410	110.10.15	110.10.15至114.07.31止(得延長)
代銷案-414	110.09.15	建照取得後開始銷售至113.06.30止(得延長)
代銷案-415	111.04.01	111.04.01至113.03.31(得延長)
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-418	112	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-421	111.02	111.02.16至113.02.16(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-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，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-429	111.09.15	111.09.15至115.12.31(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)
代銷案-432	112.03.01	112.03.01至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-433	112.04.01	112.04.01至113.03.31(得延長)
代銷案-434	112.07.01	112.07.01至116.12.31(得延長)
代銷案-436	112.08.08	112.08.10至113.07.31(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至使照取得後六個月(得延長)
代銷案-440	112.01.09	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過變更辦理現金增資股數為25,000千股，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一一三年一月十七日核准申報生效，以每股80元發行，擬訂於民國一一三年二月二十一日為增資基準日。

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	112年度			111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	474,856	676,027	1,150,883	310,361	393,297	703,658
勞健保費用	25,665	32,822	58,487	22,265	27,995	50,260
退休金費用	12,537	12,874	25,411	11,340	11,769	23,109
其他員工福利費用	9,235	18,489	27,724	9,665	12,468	22,133
折舊費用	23,308	31,863	55,171	8,150	37,899	46,049
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,727	1,727	-	402	402

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)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。

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。本公司於民國一一一年九月二十二日向臺北地方檢察署聲請發還犯罪所得，檢察官並已實際扣得林鴻明收取之犯罪所得，但尚未准予發還犯罪所得予本公司；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，臺灣高等法院民事庭已於民國一一三年一月三十日作成駁回本公司損害賠償請求之判決，本公司於受到判決後，已於民國一一三年三月六日向最高法院提起上訴。

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)

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一二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一一二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

民國一一二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	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
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	-	-	0.21	1	6,184,871	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089
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	-	-	2.188	1	6,184,871	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089
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	900,000	900,000	890,000	3.00	1	7,069,706	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089

註1：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2：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3：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	被背書保證對象公司名稱	關係	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
1	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	563,389	302,565	278,910	278,910	278,910	990.13 %	563,389	N	Y	N
2	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	7	5,425,534	712,141	712,141	-	-	131.26 %	10,851,068	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。

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：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4：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	持股比率	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	197,219	- %	197,219	- %	註
本公司	乙種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	〃	20,000	202,539	- %	202,539	- %	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 %	1,190	- %	
本公司	股票-鴻順興置業(股)公司	-	〃	500	4,995	3.33 %	5,511	- %	

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：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	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	銷貨	360,376	6.57 %	依合約逐期付款	-	無顯著不同	57,883	2.76 %	註2
本公司	祝旺開發股份有限公司	子公司	發包工程	2,869,899	27.15 %	依合約逐期付款	-	無顯著不同	(297,329)	18.44 %	註1及註2
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(2,822,744)	(54.45)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	297,329	26.10 %	註1
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶	銷貨	(724,030)	(13.97)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	114,963	12.67 %	註1
祝旺開發股份有限公司	甲士林建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事	銷貨	(188,348)	(3.63)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	- %	註1
祝旺開發股份有限公司	祝園實業股份有限公司	其董事長與本公司相同	銷貨	(117,865)	(2.27)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	- %	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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發(股)公司	子公司	297,329	14.59	-		297,329	-
"	甲山林建設(股)公司	其董事長為本公司董事長之配偶	114,963	10.62	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

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	應付帳款-關係人	208,461	與同業相當	0.59 %
			1	其他應付款-關係人	34,538	與同業相當	0.10 %
			1	取得合約之增額成本-流動	150,678	與同業相當	0.42 %
			1	推銷費用	40,933	與同業相當	0.51 %
			1	銷售成本	195,289	與同業相當	2.41 %
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	12,484	與同業相當	0.04 %
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	893,578	與同業相當	2.51 %
			1	應付帳款-關係人	297,329	與同業相當	0.84 %
			1	管理費用	20,446	與同業相當	0.25 %
			1	利息費用	20,139	與同業相當	0.25 %
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	14,617	與同業相當	0.18 %
			1	管理費用	1,556	與同業相當	0.02 %
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	116,171	與同業相當	0.33 %
			2	應收帳款-關係人	126,828	與同業相當	0.36 %
			2	應收帳款-備抵	3,768	與同業相當	0.01 %

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
			2	銷售成本	21,131	與同業相當	0.26 %
			2	銷貨收入	272,317	與同業相當	3.36 %
			2	其他收入	89,684	與同業相當	1.11 %
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	12,484	與同業相當	0.04 %
3	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	297,329	與同業相當	0.84 %
			2	其他應收款-關係人	893,578	與同業相當	2.51 %
			2	其他收入	20,446	與同業相當	0.25 %
			2	利息收入	20,139	與同業相當	0.25 %
4	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	16,173	與同業相當	0.20 %

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：

民國一一二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 %	50,817	100.00 %	(1,795)	(2,000)	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 %	77,931	100.00 %	169,990	23,079	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 %	243,610	100.00 %	5	5	註
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 %	9,183	100.00 %	3,780	3,780	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 %	6,477	100.00 %	2,767	2,767	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	457,350	207,350	660	100.00 %	285,312	100.00 %	88,851	(101,224)	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
祝園實業股份有限公司		74,898,228	19.13 %
丰雲廣告有限公司		74,234,446	18.96 %
甲山林廣告股份有限公司		67,014,308	17.11 %
祝文字		47,822,750	12.21 %
仰山林廣告有限公司		33,121,625	8.46 %

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門：不動產代銷部門、建設部門及營造部門，不動產代銷部門係從事不動產代銷經紀之業務；建設部門係經營興建國民住宅、商業大樓開發租售、不動產買賣等業務；營造部門係土木建築工程之承攬業務。

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

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「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：

<u>112年度</u>	<u>不動產 代銷部門</u>	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整 及銷除</u>	<u>合 計</u>
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 5,047,865	613,899	2,361,207	79,911	-	8,102,882
部門間收入	272,317	15,592	2,822,744	37,487	(3,148,140)	-
收入總計	<u>\$ 5,320,182</u>	<u>629,491</u>	<u>5,183,951</u>	<u>117,398</u>	<u>(3,148,140)</u>	<u>8,102,882</u>
利息費用	\$ 103,356	247,403	17,313	61,920	-	429,992
折舊與攤銷	-	-	-	56,898	-	56,898
應報導部門損益	<u>\$ 2,487,584</u>	<u>(258,834)</u>	<u>103,591</u>	<u>(13,649)</u>	<u>(337,191)</u>	<u>1,981,501</u>
應報導部門資產	<u>\$ 4,122,885</u>	<u>26,151,496</u>	<u>4,379,682</u>	<u>3,810,214</u>	<u>(2,904,566)</u>	<u>35,559,711</u>
應報導部門負債	<u>\$ 3,284,757</u>	<u>17,761,158</u>	<u>3,837,129</u>	<u>3,770,768</u>	<u>(2,042,320)</u>	<u>26,611,492</u>
<u>111年度</u>						
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	<u>\$ 2,712,443</u>	<u>391,795</u>	<u>3,354,527</u>	<u>133,545</u>	<u>(1,858,300)</u>	<u>4,734,010</u>
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	<u>\$ 824,972</u>	<u>(276,644)</u>	<u>1,673</u>	<u>95,990</u>	<u>(43,041)</u>	<u>602,950</u>
應報導部門資產	<u>\$ 2,603,050</u>	<u>19,776,846</u>	<u>2,521,392</u>	<u>3,607,748</u>	<u>(1,398,099)</u>	<u>27,110,937</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,364,970</u>	<u>14,028,029</u>	<u>2,321,198</u>	<u>3,256,304</u>	<u>(995,713)</u>	<u>20,974,788</u>

(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：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
不動產代銷勞務收入	\$ 5,047,865	2,571,872
房地銷售收入	613,899	391,795
工程收入	2,361,207	1,698,082
其他	79,911	72,261
合計	<u>\$ 8,102,882</u>	<u>4,734,010</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)

(四)地區別資訊

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

地 區 別	112年度	111年度
來自外部客戶收入：		
亞 洲	\$ 8,101,830	4,731,534
其他國家	1,052	2,476
	<u>\$ 8,102,882</u>	<u>4,734,010</u>

(五)主要客戶資訊：

合併公司於民國一二二年度及一一一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：

	112年度	111年度
來自不動產代銷、營造及其他部門之A客戶	<u>\$ 1,092,744</u>	<u>665,921</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130288 號

會員姓名：
(1) 池世欽
(2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22190686

會員書字號：
(1) 北市會證字第 3530 號
(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 愛山林建設開發股份有限公司

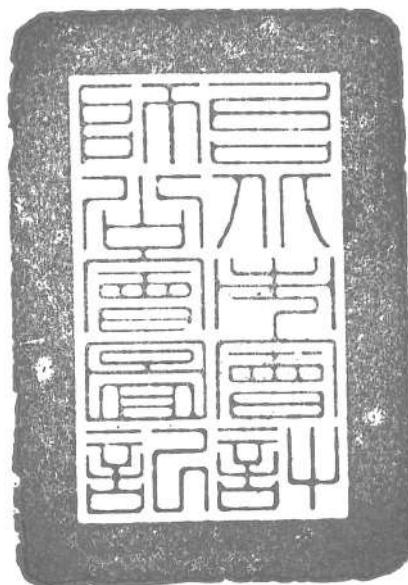
112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 113 年 01 月 10 日

附件四

113 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一三年及一一二年第三季

公司地址：台北市中山區龍江路128號2樓
電話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～36
(七)關係人交易	37～43
(八)質押之資產	43
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	44～45
(十)重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其 他	46～47
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	48～51
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52
4.主要股東資訊	52
(十四)部門資訊	53～54



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師核閱報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

前言

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達愛山林建設開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

邵世欽



會計師：

黃以婷



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一一三年十一月十一日

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一三年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產		113.9.30		112.12.31		112.9.30		負債及權益		113.9.30		112.12.31		112.9.30			
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%		
流動資產：																	
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	2,922,879	6	1,689,153	5	1,459,829	4	2100	短期借款(附註六(十一))	\$	14,942,823	33	11,375,431	32	10,696,166	32
1140	合約資產－流動(附註六(二十二)及七)		852,638	2	781,292	2	680,188	2	2110	應付短期票券((附註六(十一))		3,219,344	7	2,695,923	9	2,525,054	8
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十二))		96,202	-	38,541	-	30,523	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十二)、七及九)		6,871,385	15	4,169,388	12	4,059,966	11
1160	應收票據－關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)		-	-	2,028	-	-	-	2150	應付票據(附註六(十四))		5,229	-	15,396	-	4,846	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十二))		2,009,891	5	2,454,811	7	1,902,881	6	2170	應付帳款(附註六(十四))		2,533,861	6	2,963,099	8	2,454,676	7
1180	應收帳款－關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)		488,623	1	250,678	1	127,197	-	2180	應付帳款－關係人(附註六(十四)及七)		5,587	-	18,837	-	1,539	-
1200	其他應收款		5,769	-	4,574	-	22,731	-	2200	其他應付款		1,262,569	3	520,633	1	942,397	3
1210	其他應收款－關係人(附註七)		13,425	-	24,750	-	18,806	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)		116,618	-	26,893	-	32,162	-
1220	本期所得稅資產		3,142	-	7,197	-	9,887	-	2230	本期所得稅負債		331,314	1	377,941	1	245,121	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)		29,612,637	65	22,624,022	64	21,677,144	65	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十七))		11,281	-	11,281	-	11,066	-
1410	預付款項(附註六(六))		600,583	1	586,840	1	471,114	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及七)		47,120	-	40,437	-	36,542	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十)、八及九)		3,909,160	9	2,620,551	7	2,750,863	8	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三))		840,500	2	640,500	2	640,500	2
1479	其他流動資產－其他		308,551	1	249,219	1	245,110	1	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))		972,925	2	847,334	2	871,482	3
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十)及七)		562,145	1	250,412	1	231,163	1	2399	其他流動負債－其他		234,034	-	67,222	-	67,553	-
1482	履行合約成本－流動(附註六(五))		256,162	1	307,511	1	267,028	1				31,394,590	69	23,770,315	67	22,589,070	67
			41,641,807	92	31,891,579	90	29,894,464	89									
非流動資產：																	
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(二十四))		614,990	1	399,758	1	388,560	1	2530	應付公司債(附註六(十三))		1,289,000	3	1,629,500	5	1,629,500	5
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))		5,396	-	5,396	-	5,396	-	2540	長期借款(附註六(十二))		638,237	1	687,697	2	634,770	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		1,046,218	2	819,857	2	43,012	-	2570	遞延所得稅負債		32,760	-	32,760	-	13,645	-
1755	使用權資產(附註六(八)、七及八)		1,124,904	2	1,119,336	3	1,129,971	3	2580	租賃負債－非流動(附註六(十五)及七)		421,682	1	409,851	1	415,830	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)		857,080	2	859,420	3	1,625,974	6	2645	存入保證金(附註七)		31,369	-	31,369	-	32,269	-
1780	無形資產		262	-	1,766	-	782	-	2670	其他非流動負債－其他(附註六(九))		50,000	-	50,000	-	50,000	-
1840	遞延所得稅資產		64,020	-	64,495	-	39,396	-				2,463,048	5	2,841,177	8	2,776,014	8
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十)及八)		458,584	1	397,849	1	398,928	1	負債總計								
1995	其他非流動資產－其他		255	-	255	-	255	-	權益：								
			4,171,709	8	3,668,132	10	3,632,274	11	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九)及(二十))：								
								3110	普通股股本		6,249,101	14	3,916,067	11	3,916,067	12	
								3210	資本公積－發行溢價		2,944,454	6	2,208,631	6	2,208,631	7	
								3220	資本公積－庫藏股票交易		5,556	-	5,556	-	5,556	-	
								3280	資本公積－其他		6,691	-	4,406	-	4,406	-	
								3300	保留盈餘		2,750,076	6	2,813,559	8	2,026,994	6	
								權益總計									
											11,955,878	26	8,948,219	25	8,161,654	25	
負債及權益總計																	
											\$	45,813,516	100	35,559,711	100	33,526,738	100
資產總計		\$	45,813,516	100	35,559,711	100	33,526,738	100									

董事長：祝文字

經理人：張境在

會計主管：楊美津

(請詳閱後附合併財務報告附註)

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十六)、(二十二)及七)	\$ 2,551,277	100	1,920,793	100	7,502,409	100	5,415,590	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	1,665,403	65	1,178,536	61	4,368,874	58	3,358,624	62
	營業毛利	885,874	35	742,257	39	3,133,535	42	2,056,966	38
	營業費用：								
6100	推銷費用	123,221	5	88,989	5	293,074	4	285,418	5
6200	管理費用(附註六(二十)、(二十三)及七)	168,369	7	126,168	7	619,930	8	421,527	8
6300	研究發展費用	12,640	-	12,104	-	33,549	-	33,148	1
6450	預期信用(迴轉利益)減損損失(附註六(四))	(13,996)	-	18,828	1	(52,099)	-	18,135	-
		290,234	12	246,089	13	894,454	12	758,228	14
	營業淨利	595,640	23	496,168	26	2,239,081	30	1,298,738	24
	營業外收入及支出：								
7100	利息收入(附註六(二十四))	1,436	-	299	-	14,073	-	9,086	-
7010	其他收入(附註六(二十四)及七)	17	-	14	-	2,386	-	3,992	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十四)及七)	95,705	4	30,674	2	272,043	4	65,013	1
7050	財務成本(附註六(二十四)及七)	(131,130)	(5)	(114,583)	(6)	(364,121)	(5)	(312,997)	(6)
		(33,972)	(1)	(83,596)	(4)	(75,619)	(1)	(234,906)	(5)
	稅前淨利	561,668	22	412,572	22	2,163,462	29	1,063,832	19
7950	減：所得稅費用(附註六(十八))	108,385	4	134,247	7	560,518	8	342,729	6
	本期淨利	453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
8300	本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
	本期淨利歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ 453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
8620	非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-
		\$ 453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	\$ 453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
8620	非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-
		\$ 453,283	18	278,325	15	1,602,944	21	721,103	13
	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)	\$ 0.73		0.48		2.60		1.25	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.73		0.48		2.60		1.25	

董事長：祝文字



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年及一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國一一年一月一日餘額	\$ 2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	6,136,149	6,136,149
本期淨利	-	-	-	721,103	721,103	721,103
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	721,103	721,103	721,103
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	44,462	(44,462)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(145,039)	(145,039)	(145,039)
普通股股票股利	725,198	-	-	(725,198)	-	-
其他資本公積變動：						
資本公積配發現金股利	-	(290,079)	-	-	(290,079)	(290,079)
資本公積配發股票股利	290,079	(290,079)	-	-	-	-
已失效認股權	-	4,406	-	-	4,406	4,406
現金增資	240,000	1,495,114	-	-	1,735,114	1,735,114
民國一二年九月三十日餘額	\$ 3,916,067	2,218,593	338,643	1,688,351	8,161,654	8,161,654
民國一三年一月一日餘額	\$ 3,916,067	2,218,593	338,643	2,474,916	8,948,219	8,948,219
本期淨利	-	-	-	1,602,944	1,602,944	1,602,944
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	1,602,944	1,602,944	1,602,944
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	150,767	(150,767)	-	-
普通股股票股利	1,666,427	-	-	(1,666,427)	-	-
其他資本公積變動：						
資本公積配發現金股利	-	(624,910)	-	-	(624,910)	(624,910)
資本公積配發股票股利	416,607	(416,607)	-	-	-	-
已失效認股權	-	2,285	-	-	2,285	2,285
現金增資	250,000	1,777,340	-	-	2,027,340	2,027,340
民國一三年九月三十日餘額	\$ 6,249,101	2,956,701	489,410	2,260,666	11,955,878	11,955,878

(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



~6~

會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,163,462	1,063,832
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	71,315	38,253
攤銷費用	1,688	1,240
預期信用減損(迴轉利益)損失	(52,099)	18,135
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(65,276)	-
利息費用	364,121	312,997
利息收入	(14,073)	(9,086)
股份基礎給付酬勞成本	29,625	11,520
處分不動產、廠房及設備利益	-	(614)
租賃修改利益	(13)	-
收益費損項目合計	335,288	372,445
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	(71,346)	(152,713)
應收票據增加	(57,661)	(7,809)
應收票據－關係人減少	2,028	2,042
應收帳款減少(增加)	496,395	(651,920)
應收帳款－關係人增加	(237,945)	(46,328)
其他應收款增加	(1,195)	(7,473)
其他應收款－關係人減少	11,325	245
存貨增加	(6,852,771)	(4,331,275)
預付款項增加	(13,743)	(65,246)
其他金融資產－流動增加	(1,288,609)	(574,249)
其他流動資產－其他增加	(59,332)	(156,096)
取得合約之增額成本增加	(311,733)	(18,673)
履行合約成本減少	51,349	87,281
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(8,333,238)	(5,922,214)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	2,701,997	1,456,246
應付票據減少	(10,167)	(5,591)
應付帳款(減少)增加	(429,238)	576,007
應付帳款－關係人減少	(13,250)	(22,179)
其他應付款增加	128,553	201,090
其他應付款－關係人增加(減少)	89,725	(232,910)
其他流動負債增加	166,812	34,728
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,634,432	2,007,391
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,698,806)	(3,914,823)
調整項目合計	(5,363,518)	(3,542,378)
營運產生之現金流出	(3,200,056)	(2,478,546)
收取之利息	14,073	9,086
支付之利息	(502,636)	(454,565)
支付之所得稅	(602,615)	(211,400)
營業活動之淨現金流出	(4,291,234)	(3,135,425)

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)

民國一一三年及一一二一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
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-流動	(5,340)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,384	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	(150,000)	(200,000)
取得不動產、廠房及設備	(245,055)	(7,255)
處分不動產、廠房及設備	-	801
取得無形資產	(184)	(724)
取得投資性不動產	-	(54,810)
其他金融資產-非流動(增加)減少	(60,735)	150,305
投資活動之淨現金流出	(455,930)	(111,683)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,803,109	8,274,829
短期借款減少	(4,244,529)	(6,742,076)
應付短期票券增加	11,051,300	9,687,700
應付短期票券減少	(10,527,300)	(9,271,800)
發行公司債	500,000	270,000
償還公司債	(640,500)	(400,000)
舉借長期借款	93,260	58,460
償還長期借款	(17,129)	(10,807)
存入保證金增加	-	10,534
租賃本金償還	(37,321)	(32,561)
其他金融負債(減少)增加	-	(8,225)
現金增資	2,000,000	1,728,000
籌資活動之淨現金流入	5,980,890	3,564,054
本期現金及約當現金增加數	1,233,726	316,946
期初現金及約當現金餘額	1,689,153	1,142,883
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,922,879	1,459,829

(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
民國一一三年及一一二年第三季
(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。註冊地址為台北市中山區龍江路128號2樓。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一一三年十一月十一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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「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」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1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)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	
合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。 合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。 • 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」 • 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正 • 國際財務報導準則第17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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」 • 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」 • 國際財務報導準則會計準則之年度改善		

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、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 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
			113.9.30	112.12.31	112.9.30	
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	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	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	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	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	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	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

2. 未列入合併財務報告之子公司：無

3. 子公司增減變動情形：無

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司對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；

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.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（如國際會計準則第7號所定義），除非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限制。

合併公司對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.預期於其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.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(四)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

除下列所述外，編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
庫存現金及零用金	\$ 7,679	6,285	6,765
活期存款	2,903,979	1,650,495	1,422,107
支票存款	394	394	296
外幣存款	10,827	31,979	30,661
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 2,922,879</u>	<u>1,689,153</u>	<u>1,459,829</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(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)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動/非流動

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
非流動：			
國內非上市(櫃)公司股票－甲種特別股	\$ 215,320	197,219	188,560
國內非上市(櫃)公司股票－乙種特別股	228,380	202,539	200,000
國內非上市(櫃)公司股票－丙種特別股	171,290	-	-
	<u>\$ 614,990</u>	<u>399,758</u>	<u>388,560</u>

1.上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

2.按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十四)。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
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>	<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)

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收票據-因營業而發生	\$ 96,202	38,541	30,523
應收票據-關係人-因營業而產生	-	2,028	-
應收帳款-按攤銷後成本衡量	2,055,383	2,552,402	1,948,666
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	488,623	250,678	127,197
減：備抵損失	(45,492)	(97,591)	(45,785)
	<u>\$ 2,594,716</u>	<u>2,746,058</u>	<u>2,060,601</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)

	113.9.30		
	應收票據及 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	\$ 2,525,408	0%~0.64%	16,219
逾期30天以下	7,163	11.49%	806
逾期61~90天	101,919	25.00%	25,481
逾期91~180天	4,363	37.38%	1,631
逾期181天以上	1,355	100%	1,355
	<u>\$ 2,640,208</u>		<u>45,492</u>
	112.12.31		
	應收票據及 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	\$ 2,581,156	0%~0.52%	15,008
逾期30天以下	96,405	13.63%	13,140
逾期31~60天	22,070	22.74%	5,019
逾期61~90天	68,872	40.53%	27,915
逾期91~180天	67,834	43.04%	29,197
逾期181天以上	7,312	100%	7,312
	<u>\$ 2,843,649</u>		<u>97,591</u>
	112.9.30		
	應收票據及 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	\$ 1,933,676	0%~0.89%	17,222
逾期30天以下	132,465	9.31%	12,331
逾期31~60天	16,214	18.68%	3,029
逾期61~90天	5,404	40.55%	2,191
逾期91~180天	17,131	55.55%	9,516
逾期181天以上	1,496	100%	1,496
	<u>\$ 2,106,386</u>		<u>45,785</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
期初餘額	\$ 97,591	27,650
認列之(迴轉利益)減損損失	(52,099)	18,135
期末餘額	<u>\$ 45,492</u>	<u>45,785</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)

(五)存貨

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
代銷業：			
履行合約成本	\$ <u>256,162</u>	<u>307,511</u>	<u>267,028</u>
建設業：			
預付土地款	637,987	235,729	237,022
營建用地	9,069,019	7,695,535	7,385,091
在建房地	18,234,290	13,563,370	12,861,677
待售房地	<u>1,671,341</u>	<u>1,129,388</u>	<u>1,193,354</u>
小計	<u>29,612,637</u>	<u>22,624,022</u>	<u>21,677,144</u>
合計	<u><u>\$ 29,868,799</u></u>	<u><u>22,931,533</u></u>	<u><u>21,944,172</u></u>

- 1.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,665,403千元、1,178,536千元、4,368,874千元及3,358,624千元。
- 2.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 3.民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日，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.民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 5.合併公司取得土城區柑林段9筆土地及新竹寶香段等51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。
- 6.本公司向其他關係人取得存貨(建設業)，相關資訊請詳附註七。

(六)預付款項

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
留抵稅額	\$ 41,036	52,861	72,335
預付款項(代銷業)	18,149	17,524	11,085
預付費用(建設業)	1,251	2,696	713
預付款項(營造業)	512,440	479,807	359,189
其他	<u>27,707</u>	<u>33,952</u>	<u>27,792</u>
	<u><u>\$ 600,583</u></u>	<u><u>586,840</u></u>	<u><u>471,114</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)

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備 及其他	未完工程	總 計
成本或認定成本：							
民國113年1月1日餘額	\$ 17,700	794,814	15,588	38,268	10,902	-	877,272
增 添	-	-	2,549	203	2,680	239,623	245,055
處分及報廢	-	-	(130)	-	-	-	(130)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 17,700</u>	<u>794,814</u>	<u>18,007</u>	<u>38,471</u>	<u>13,582</u>	<u>239,623</u>	<u>1,122,197</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	13,506	38,268	8,095	-	926,426
增 添	-	-	4,448	-	2,807	-	7,255
處分及報廢	-	-	(2,459)	-	-	-	(2,459)
重分類至投資性不動產	(678,242)	(155,507)	-	-	-	-	(833,749)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 17,700</u>	<u>15,108</u>	<u>15,495</u>	<u>38,268</u>	<u>10,902</u>	<u>-</u>	<u>97,473</u>
折舊及減損損失：							
民國113年1月1日餘額	\$ -	6,236	8,541	38,268	4,370	-	57,415
本年度折舊	-	14,915	2,327	12	1,440	-	18,694
處分及報廢	-	-	(130)	-	-	-	(130)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,151</u>	<u>10,738</u>	<u>38,280</u>	<u>5,810</u>	<u>-</u>	<u>75,979</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	25,559	8,372	37,832	2,625	-	74,388
本年度折舊	-	447	1,728	327	1,312	-	3,814
處分及報廢	-	-	(2,272)	-	-	-	(2,272)
重分類至投資性不動產	-	(21,469)	-	-	-	-	(21,469)
民國112年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>4,537</u>	<u>7,828</u>	<u>38,159</u>	<u>3,937</u>	<u>-</u>	<u>54,461</u>
帳面金額：							
民國113年1月1日	<u>\$ 17,700</u>	<u>788,578</u>	<u>7,047</u>	<u>-</u>	<u>6,532</u>	<u>-</u>	<u>819,857</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 17,700</u>	<u>773,663</u>	<u>7,269</u>	<u>191</u>	<u>7,772</u>	<u>239,623</u>	<u>1,046,218</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 695,942</u>	<u>145,056</u>	<u>5,134</u>	<u>436</u>	<u>5,470</u>	<u>-</u>	<u>852,038</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 17,700</u>	<u>10,571</u>	<u>7,667</u>	<u>109</u>	<u>6,965</u>	<u>-</u>	<u>43,012</u>

合併公司於民國一一二年一月一日至九月三十日將自用大樓台北市中山區金泰段32-2號房屋及建築出租予第三方，並將該項不動產以變更用途時之成本及累計折舊重分類為投資性不動產，請詳附註六(九)。

合併公司因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，請詳附註六(九)。

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，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)

(八)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113年1月1日餘額	\$ 1,102,793	22,380	192,591	175	10,315	1,328,254
租金調整	5,660	-	-	-	(138)	5,522
租約到期	-	(4,902)	(3,200)	-	(3,783)	(11,885)
提前解約	-	(2,109)	-	-	-	(2,109)
新 增	-	29,503	21,790	-	-	51,293
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 1,108,453</u>	<u>44,872</u>	<u>211,181</u>	<u>175</u>	<u>6,394</u>	<u>1,371,075</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 1,134,163	21,894	124,464	175	7,356	1,288,052
租約調整	(31,370)	-	-	-	-	(31,370)
租約到期	-	(7,039)	-	-	-	(7,039)
新 增	-	2,109	69,249	-	2,959	74,317
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 1,102,793</u>	<u>16,964</u>	<u>193,713</u>	<u>175</u>	<u>10,315</u>	<u>1,323,960</u>
使用權資產之折舊及減損損失：						
民國113年1月1日餘額	\$ 123,623	10,126	69,398	175	5,596	208,918
租金調整	-	-	-	-	(34)	(34)
租約到期	-	(4,902)	(3,200)	-	(3,783)	(11,885)
本期折舊	18,434	7,699	22,269	-	1,913	50,315
提前解約	-	(1,143)	-	-	-	(1,143)
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 142,057</u>	<u>11,780</u>	<u>88,467</u>	<u>175</u>	<u>3,692</u>	<u>246,171</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 99,170	7,970	46,049	175	2,405	155,769
租約到期	-	(7,039)	-	-	-	(7,039)
本期折舊	18,339	7,076	17,511	-	2,333	45,259
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 117,509</u>	<u>8,007</u>	<u>63,560</u>	<u>175</u>	<u>4,738</u>	<u>193,989</u>
帳面價值：						
民國113年1月1日	<u>\$ 979,170</u>	<u>12,254</u>	<u>123,193</u>	<u>-</u>	<u>4,719</u>	<u>1,119,336</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 966,396</u>	<u>33,092</u>	<u>122,714</u>	<u>-</u>	<u>2,702</u>	<u>1,124,904</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 1,034,993</u>	<u>13,924</u>	<u>78,415</u>	<u>-</u>	<u>4,951</u>	<u>1,132,283</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 985,284</u>	<u>8,957</u>	<u>130,153</u>	<u>-</u>	<u>5,577</u>	<u>1,129,971</u>

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，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。

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)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。

	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112年1月1日餘額	\$ 178,599	-	694,251	872,850
增添	-	-	71,523	71,523
自不動產、廠房及設備轉入	678,242	155,507	-	833,749
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 856,841</u>	<u>155,507</u>	<u>765,774</u>	<u>1,778,122</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 128,599	-	-	128,599
本年度折舊	-	2,080	-	2,080
自不動產、廠房及設備轉入	-	21,469	-	21,469
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 128,599</u>	<u>23,549</u>	<u>-</u>	<u>152,148</u>
帳面金額：				
民國113年1月1日	<u>\$ 728,242</u>	<u>131,178</u>	<u>-</u>	<u>859,420</u>
民國113年9月30日	<u>\$ 728,242</u>	<u>128,838</u>	<u>-</u>	<u>857,080</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 50,000</u>	<u>-</u>	<u>694,251</u>	<u>744,251</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 728,242</u>	<u>131,958</u>	<u>765,774</u>	<u>1,625,974</u>
公允價值：				
民國112年1月1日(註)			\$ 50,000	
民國112年9月30日(註)			\$ 861,568	

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

- 合併公司因考量台北市中山區金泰段32-2地號土地及建築物因變更用途，於民國一一二年二月九日經董事會決議通過將其自用不動產、廠房及設備轉入投資性不動產，請詳附註六(七)。
- 合併公司因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉出至不動產、廠房及設備，請詳附註六(七)。
- 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)

- 4.合併公司之投資性不動產公允價值除民國一一三年一月一日及九月三十日外，其餘期間之公允價值與民國一一二年合併財務報告附註六(十)所揭露資訊無重大差異。
- 5.合併公司投資性不動產於民國一一三年一月一日至九月三十日間無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)。
- 6.民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之投資性不動產提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。
- 7.民國一一二年一月一日至九月三十日，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)其他金融資產及取得合約之增額成本

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他金融資產－流動	\$ 3,909,160	2,620,551	2,750,863
取得合約之增額成本－流動	562,145	250,412	231,163
其他金融資產－非流動	458,584	397,849	398,928
合 計	<u>\$ 4,929,889</u>	<u>3,268,812</u>	<u>3,380,954</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，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別認列零元及27,777千元之攤銷費用。

(十一)短期借款／應付短期票券

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
擔保銀行借款	\$ 13,278,730	9,840,857	9,488,461
無擔保銀行借款	1,706,253	1,585,545	1,261,612
應付短期票券	3,219,344	2,695,923	2,525,054
減：聯貸案主辦費	(42,160)	(50,971)	(53,907)
	<u>\$ 18,162,167</u>	<u>14,071,354</u>	<u>13,221,220</u>
尚未使用額度	\$ 13,240,464	12,920,283	15,550,595
利率區間	<u>2.403%~3.728%</u>	<u>2.403%~3.626%</u>	<u>2.55%~3.738%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為18,854,409千元及17,962,529千元，償還之金額分別為14,771,829千元及16,013,876千元。

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)

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。

合併公司由關係人提供擔保品作為銀行借款之擔保情形，請詳附註七。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
擔保銀行借款	\$ 1,586,421	1,505,981	1,506,252
無擔保銀行借款	24,741	29,050	-
減：一年內到期部分	(972,925)	(847,334)	(871,482)
合 計	<u>\$ 638,237</u>	<u>687,697</u>	<u>634,770</u>
尚未使用額度	<u>\$ 10,280</u>	<u>103,540</u>	<u>103,540</u>
利率區間	<u>2.22%~3.245%</u>	<u>2.095%~3.12%</u>	<u>2.36%~3.12%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日新增金額分別為93,260元及58,460千元，償還之金額分別為17,129千元及10,807千元。

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。

(十三)應付公司債

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
有擔保普通公司債—非流動	\$ 1,629,500	1,770,000	1,770,000
無擔保普通公司債—非流動	500,000	500,000	500,000
減：一年內到期	(840,500)	(640,500)	(640,500)
	<u>\$ 1,289,000</u>	<u>1,629,500</u>	<u>1,629,500</u>

1.民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別發行有擔保普通公司債500,000千元及270,000千元，票面利率分別為2.10%及1.62%，每年付息一次，發行期間皆為三年；民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日分別償還民國一一〇年七月發行之有擔保公司債500,000千元、民國一一一年一月發行之有擔保公司債100,000千元、民國一一二年九月發行之有擔保公司債40,500千元及民國一一一年發行之有擔保公司債100,000千元、民國一〇九年發行之有擔保公司債300,000千元，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十四)。

2.應付公司債之擔保品

合併公司以資產設定抵押及關係人提供擔保品供應付公司債之擔保情形，請詳附註七及八。

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)

(十四)應付票據及帳款(含關係人)

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
建設案	\$ 165,312	678,613	662,152
代銷案	498,956	457,321	343,539
營造案	1,853,642	1,853,084	1,446,026
其他	26,767	8,314	9,344
	<u>\$ 2,544,677</u>	<u>2,997,332</u>	<u>2,461,061</u>

(十五)租賃負債

合併公司融資租賃負債如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
流動	\$ <u>47,120</u>	<u>40,437</u>	<u>36,542</u>
非流動	\$ <u>421,682</u>	<u>409,851</u>	<u>415,830</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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>3,472</u>	<u>3,202</u>	<u>10,031</u>	<u>9,291</u>
短期租賃之費用	\$ <u>2,541</u>	<u>1,680</u>	<u>8,342</u>	<u>3,925</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>55,694</u>	<u>45,777</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一一三年及一一二年九月三十日承租地上權、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。

(十六)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(九)。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
低於一年	\$ 78,459	78,379	78,336
一至二年	78,459	78,379	78,365
二至三年	77,389	78,379	78,408
三至四年	64,925	76,956	78,422
四至五年	60,430	60,793	63,886
五年以上	120,861	166,184	181,291
未折現租賃給付總額	<u>\$ 480,523</u>	<u>539,070</u>	<u>558,708</u>

民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年一月一日至九月三十日由不動產產生之租金收入分別19,598千元、4,398千元、58,780千元及13,306千元。

(十七)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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
短期帶薪假負債	<u>\$ 11,281</u>	<u>11,281</u>	<u>11,066</u>

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。

合併公司民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別7,928千元、6,441千元、21,297千元及18,968千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

2.合併公司費用明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 122,807	134,125	567,726	327,844
調整前期之當期所得稅	(16,440)	-	(9,342)	12,875
土地增值稅	2,018	122	2,134	2,010
	<u>\$ 108,385</u>	<u>134,247</u>	<u>560,518</u>	<u>342,729</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)

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	民國一一一年
甲山林娛樂(股)公司	民國一一一年
水立方國際開發(股)公司	民國一一一年
市港建設開發(股)公司	民國一一一年
祝旺開發(股)公司	民國一一一年
愛山林食藝創作(股)公司	民國一一一年
愛山林國際開發(股)公司	民國一一一年

(十九)資本及其他權益

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，本公司額定股本總額皆為8,000,000千元，每股面額10元，皆為800,000千股，已發行股份分別為624,910千股、391,607千股及391,607千股。

1.普通股之發行

本公司於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過辦理現金增資25,000千股，每股面額10元，計250,000千元，並授權由董事長決議以每股80元發行，所有發行股份之股款均已收取，且以民國一一三年三月二十八日為增資基準日，該項增資案業經主管機關核准生效，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

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，計240,000千元，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，所有發行股份之股款均已收取，且以民國一一二年三月三十日為增資基準日，該項增資案業經主管機關核准生效，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	113年1月至9月	112年1月至9月
1月1日期初餘額	391,607	266,079
盈餘轉增資	166,642	72,520
資本公積轉增資	41,661	29,008
現金增資	25,000	24,000
9月30日期末餘額	<u>624,910</u>	<u>391,607</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. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 2,944,454	2,208,631	2,208,631
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
已失效認股權	<u>6,691</u>	<u>4,406</u>	<u>4,406</u>
	<u>\$ 2,956,701</u>	<u>2,218,593</u>	<u>2,218,593</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一三年四月二十九日經董事會決議，以資本公積發放現金股利624,910千元及於民國一一三年六月二十八日經股東會決議以資本公積發放股票股利416,607千元。

本公司於民國一一二年四月十二日經董事會決議，以資本公積發放現金股利290,079千元及於民國一一二年六月三十日經股東常會決議以資本公積發放股票股利290,079千元。

3. 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。

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)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

本公司於民國一一三年六月二十八日經股東會決議民國一一二年度盈餘分配案之股票股利金額；及民國一一二年四月十二日經董事會決議民國一一一年度盈餘分配案之現金股利金額，並於民國一一二年六月三十日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案之股票股利金額，有關分派予業主之股利如下：

	112年度		111年度	
	配股率(元)	金 額	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ -	-	0.50	145,039
股 票	4.00	<u>1,666,427</u>	2.50	<u>725,198</u>
合 計		<u>\$ 1,666,427</u>		<u>870,237</u>

(二十)股份基礎給付

本公司分別於民國一一三年一月二十九日及民國一一二年二月九日經董事會決議現金增資發行新股保留分別為3,750千股及2,880千股予合併公司員工認購，合併公司於民國一一三年及一一二年九月三十日止有下列股份基礎給付交易：

	權益交割	
	現金增資保留予員工認股	
給與日	113.2.22	112.2.23
給與數量	3,750千股	2,880千股
合約期間	-	-
授予對象	合併公司員工	合併公司員工
既得條件	立即既得	立即既得

上述現金增資保留予員工認購，於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列之酬勞成本分別為29,625千元及11,520千元。

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)

(二十一)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 453,283	278,325	1,602,944	721,103
9月30日普通股加權平均流通在外股數(註)	616,972	575,805	616,972	575,805
	\$ 0.73	0.48	2.60	1.25
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 453,283	278,325	1,602,944	721,103
普通股加權平均流通在外股數	616,972	575,805	616,972	575,805
員工股票酬勞之影響	-	-	486	355
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)	616,972	575,805	617,458	576,160
	\$ 0.73	0.48	2.60	1.25

註：本公司民國一一三年度以資本公積轉增資41,661千股及盈餘轉增資166,642千股，爰追溯調整民國一一二年一月一日至九月三十日之流通在外普通股為575,805千股。

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年7月至9月				
	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	\$ 503,895	1,131,968	884,952	30,333	2,551,148
其他國家	-	-	-	129	129
合 計	\$ 503,895	1,131,968	884,952	30,462	2,551,277
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 503,895	-	-	-	503,895
工程收入	-	-	884,952	-	884,952
勞務提供收入	-	1,131,968	-	10,864	1,142,832
租金收入	-	-	-	19,598	19,598
合 計	\$ 503,895	1,131,968	884,952	30,462	2,551,277

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)

113年7月至9月					
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	合 計
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 503,895	1,131,968	116	30,462	1,666,441
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	884,836	-	884,836
	<u>\$ 503,895</u>	<u>1,131,968</u>	<u>884,952</u>	<u>30,462</u>	<u>2,551,277</u>
112年7月至9月					
	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	\$ 65,093	1,209,427	630,251	15,856	1,920,627
其他國家	-	-	-	166	166
合 計	<u>\$ 65,093</u>	<u>1,209,427</u>	<u>630,251</u>	<u>16,022</u>	<u>1,920,793</u>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 65,093	-	-	-	65,093
工程收入	-	-	630,251	-	630,251
勞務提供收入	-	1,209,427	-	11,555	1,220,982
租金收入	-	-	-	4,467	4,467
合 計	<u>\$ 65,093</u>	<u>1,209,427</u>	<u>630,251</u>	<u>16,022</u>	<u>1,920,793</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 65,093	1,209,427	-	16,022	1,290,542
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	630,251	-	630,251
合 計	<u>\$ 65,093</u>	<u>1,209,427</u>	<u>630,251</u>	<u>16,022</u>	<u>1,920,793</u>
113年1月至9月					
	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	\$ 532,630	4,608,282	2,276,193	84,853	7,501,958
其他國家	-	-	-	451	451
合 計	<u>\$ 532,630</u>	<u>4,608,282</u>	<u>2,276,193</u>	<u>85,304</u>	<u>7,502,409</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)

113年1月至9月					
	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	\$ 532,630	-	-	-	532,630
工程收入	-	-	2,276,193	-	2,276,193
勞務提供收入	-	4,608,282	-	26,524	4,634,806
租金收入	-	-	-	58,780	58,780
合 計	<u>\$ 532,630</u>	<u>4,608,282</u>	<u>2,276,193</u>	<u>85,304</u>	<u>7,502,409</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 532,630	4,608,282	116	85,304	5,226,332
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	2,276,077	-	2,276,077
合 計	<u>\$ 532,630</u>	<u>4,608,282</u>	<u>2,276,193</u>	<u>85,304</u>	<u>7,502,409</u>
112年1月至9月					
	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	\$ 523,387	3,194,879	1,645,597	50,858	5,414,721
其他國家	-	-	-	869	869
合 計	<u>\$ 523,387</u>	<u>3,194,879</u>	<u>1,645,597</u>	<u>51,727</u>	<u>5,415,590</u>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 523,387	-	-	-	523,387
工程收入	-	-	1,645,597	-	1,645,597
勞務提供收入	-	3,194,879	-	41,298	3,236,177
租金收入	-	-	-	10,429	10,429
合 計	<u>\$ 523,387</u>	<u>3,194,879</u>	<u>1,645,597</u>	<u>51,727</u>	<u>5,415,590</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 523,387	3,194,879	-	51,727	3,769,993
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	1,645,597	-	1,645,597
合 計	<u>\$ 523,387</u>	<u>3,194,879</u>	<u>1,645,597</u>	<u>51,727</u>	<u>5,415,590</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收票據	\$ 96,202	38,541	30,523
應收票據－關係人	-	2,028	-
應收帳款	2,055,383	2,552,402	1,948,666
應收帳款－關係人	488,623	250,678	127,197
減：備抵損失	(45,492)	(97,591)	(45,785)
合 計	<u>\$ 2,594,716</u>	<u>2,746,058</u>	<u>2,060,601</u>
合約資產－營建工程	\$ 852,638	781,292	680,188
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 852,638</u>	<u>781,292</u>	<u>680,188</u>
合約負債－勞務提供	\$ 176,041	188,837	193,618
合約負債－房地銷售	5,875,525	3,283,221	3,115,359
合約負債－營建工程	819,819	697,330	750,989
合 計	<u>\$ 6,871,385</u>	<u>4,169,388</u>	<u>4,059,966</u>

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，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日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。民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為11,335千元、13,697千元、40,399千元及26,277千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,834千元、2,110千元、10,100千元及5,255千元。若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度之損益。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為40,224千元及11,904千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為10,056千元及2,976千元，民國一一二年度提列金額與實際分派金額高估849千元，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，列為民國一一三年度之損益，另民國一一一年度提列金額與實際分派金額無差異。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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
銀行存款利息	\$ 1,163	604	13,359	8,015
押金息	10	20	90	66
應收帳款折現息	263	(325)	624	1,005
	<u>\$ 1,436</u>	<u>299</u>	<u>14,073</u>	<u>9,086</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
租金收入	\$ 17	14	2,386	3,992

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	-	-	614
什項收入	87,360	28,178	208,249	61,140
透過損益按公允價值變動列入損益	29	-	65,276	-
股利收入	20	16	20	16
外幣兌換(損失)利益	(1,078)	2,480	2,701	3,243
租賃修改利益	-	-	13	-
其他支出	9,374	-	(4,216)	-
	<u>\$ 95,705</u>	<u>30,674</u>	<u>272,043</u>	<u>65,013</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)

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 156,133	108,210	415,443	288,130
租賃負債之利息費用	3,472	3,202	10,031	9,291
公司債利息	9,952	7,892	27,040	23,825
其他財務費用	11,952	24,221	47,441	64,201
減：利息資本化	(50,389)	(28,942)	(135,844)	(72,450)
其他	10	-	10	-
	<u>\$ 131,130</u>	<u>114,583</u>	<u>364,121</u>	<u>312,997</u>

(二十五)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。

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及消費者，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。合併公司於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，應收帳款餘額中分別有59%、65%及68%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，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四(七))。

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.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
113年9月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 16,553,985	17,621,042	6,507,505	6,419,624	4,693,913
固定利率工具	5,817,646	6,130,787	4,175,605	1,432,651	522,531
無附息負債	<u>4,005,233</u>	<u>4,005,233</u>	<u>4,005,233</u>	-	-
	<u>\$ 26,376,864</u>	<u>27,757,062</u>	<u>14,688,343</u>	<u>7,852,275</u>	<u>5,216,444</u>
112年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 12,910,462	13,943,057	4,415,008	4,080,543	5,447,506
固定利率工具	5,416,211	5,738,164	3,448,147	1,763,771	526,246
無附息負債	<u>3,626,227</u>	<u>3,626,227</u>	<u>3,626,227</u>	-	-
	<u>\$ 21,952,900</u>	<u>23,307,448</u>	<u>11,489,382</u>	<u>5,844,314</u>	<u>5,973,752</u>
112年9月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 12,202,418	13,256,147	4,043,485	3,960,373	5,252,289
固定利率工具	5,247,426	5,367,492	3,264,060	1,147,030	956,402
無附息負債	<u>3,517,889</u>	<u>3,517,889</u>	<u>3,517,889</u>	-	-
	<u>\$ 20,967,733</u>	<u>22,141,528</u>	<u>10,825,434</u>	<u>5,107,403</u>	<u>6,208,691</u>

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：

	113.9.30			112.12.31			112.9.30			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產										
貨幣性項目										
人 民 幣	\$	1,303	4.523	5,893	1,251	4.327	5,413	1,284	4.415	5,669
美 金		1,470	31.65	46,526	2,167	30.705	66,538	2,095	32.27	67,606

(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及應收帳款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日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，民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別減少或增加419千元及586千元。兩期分析係採用相同基礎。

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) 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：

	113年1月至9月		112年1月至9月	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
美金及人民幣	\$ 2,701	32.034/4.442	3,243	30.928/4.394

4. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若報導日利率增加或減少0.50%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加62,077千元及45,759千元，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：

	113.9.30				
	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	\$ 614,990	-	-	614,990	614,990
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	\$ 2,922,879	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	2,594,716	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	19,194	-	-	-	-
其他金融資產－流動	3,909,160	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	458,584	-	-	-	-
小計	9,904,533	-	-	-	-
合計	\$ 10,524,919	-	-	620,386	620,386

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)

		113.9.30				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 14,942,823	-	-	-	-	
應付短期票券	3,219,344	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	2,544,677	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	1,379,187	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	2,129,500	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期部分)	1,611,162	-	-	-	-	
租賃負債(含一年內)	468,802	-	-	-	-	
存入保證金	31,369	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 26,376,864</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
112.12.31						
		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						
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	<u>\$ 399,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>399,758</u>	<u>399,758</u>	
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	<u>5,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,396</u>	<u>5,396</u>	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 1,689,153	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	2,746,058	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	29,324	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	2,620,551	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	397,849	-	-	-	-	
小 計	<u>7,482,935</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
合 計	<u>\$ 7,888,089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>405,154</u>	<u>405,154</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 11,375,431	-	-	-	-	
應付短期票券	2,695,923	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	2,997,332	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	547,526	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	2,270,000	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期部分)	1,535,031	-	-	-	-	
租賃負債(含一年內)	450,288	-	-	-	-	
存入保證金	31,369	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 21,952,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<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)

112.9.30					
	帳面金額	公允價值			
		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					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 388,560	-	-	388,560	388,560
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	\$ 1,459,829	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	2,060,601	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	41,537	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,750,863	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	398,928	-	-	-	-
小計	6,711,758	-	-	-	-
合計	<u>\$ 7,105,714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>393,956</u>	<u>393,956</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 10,696,166	-	-	-	-
應付短期票券	2,525,054	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	2,461,061	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	974,559	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	2,270,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,506,252	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	452,372	-	-	-	-
存入保證金	32,269	-	-	-	-
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-
合計	<u>\$ 20,967,733</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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	
	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	合 計
民國113年1月1日	\$ 399,758	5,396	405,154
總利益或損失			
認列於損益	65,232	-	65,232
購買	150,000	-	150,000
民國113年9月30日	<u>\$ 614,990</u>	<u>5,396</u>	<u>620,386</u>
民國112年1月1日	\$ 188,560	5,396	193,956
購買	200,000	-	200,000
民國112年9月30日	<u>\$ 388,560</u>	<u>5,396</u>	<u>393,956</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一一三年及一一二年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
總利益或損失				
認列於損益(列報於 「其他利益及損 失」)	\$ -	-	65,232	-

(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。

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	- 無風險利率(113.9.30為1.4379%) - 加權平均資金成本(112.12.31及112.9.30分別為4.8302%及12.5392%)	- 無風險利率愈高，公允價值愈低 - 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低
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	可類比公司法	- 股權淨值比乘數(113.9.30、112.12.31及112.9.30分別為1.70~1.89、1.70~1.76及1.69~1.77) - 缺乏市場流通性折價(113.9.30、112.12.31及112.9.30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，且於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日並無重大變動，故於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日並無各等級移轉之情形。

(二十六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十七)所揭露者無重大變動。

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。

(二十七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十八)。

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)

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：

關係人名稱	與合併公司之關係
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
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	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
旺馬廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
宏大地建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
專住廣告股份有限公司	其董事長為本公司之董事
天藝空間設計有限公司	本公司董事為該公司之董事長
上境實業股份有限公司	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
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
祝文宇	本公司之董事長
張瀛珠	本公司董事長之配偶
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
千浩有限公司	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	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
勞務合約收入	甲山林建設(股)公司	\$ 45,828	109,256	544,769	209,317
	甲士林建設(股)公司	12,176	25,639	39,092	61,080
	祝園實業(股)公司	24,241	-	130,162	1,269
	華疆國際開發(股)公 司	10,226	27,979	47,715	70,765
	其他關係人	34,870	13,465	104,292	23,887
		<u>\$ 127,341</u>	<u>176,339</u>	<u>866,030</u>	<u>366,318</u>
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 551</u>	<u>424</u>	<u>1,205</u>	<u>1,630</u>
工程收入	其他關係人：				
	甲山林建設(股)公司	\$ 223,900	123,416	689,138	584,957
	甲士林建設(股)公司	90,530	50,062	228,855	135,429
	其他關係人	42,554	38,069	110,536	108,454
		<u>\$ 356,984</u>	<u>211,547</u>	<u>1,028,529</u>	<u>828,840</u>
租賃收入	其他關係人	<u>\$ 7</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>-</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；另民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日，合併公司承攬關係人毛利率皆為0.49%~5.44%。
- (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-307	109.06.01	簽約日起至113.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月後止(延長至114.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至114.02.28(得再延長)
代銷案-3725	109.08.01	至使用執照取得後一個月止(得延長)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止(延長至全部完銷)
代銷案-392-1	112.01.07	112.01.07至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-392-2	113.01.18	113.01.18至116.06.30(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-432	112.03.01	112.03.01至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至取得使用執照後六個月(得延長)

(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：

113.9.30		
關係人類別	案 名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	京站二館	113.07.01~114.06.30
"	甲山林湯旅	113.07.01~114.06.30
112.12.31		
關係人類別	案 名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	112.07.01~113.03.31
112.9.30		
關係人類別	案 名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	111.07.01~113.03.31

2.進貨

代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
其他關係人	\$ 8,182	4,633	23,601	18,733

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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
其他關係人	\$ 2,286	31,481	2,286	31,481

合併公司於民國一一二年八月間向其他關係人取得新北市三重區五谷王段331地號部分持份土地，合約價款31,481千元，截至民國一一二年九月三十日止已支付完畢，並完成過戶之相關程序。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	113.9.30	112.12.31	112.9.30
合約資產	其他關係人：			
	甲山林建設(股)公司	\$ 130,550	551,465	547,572
	甲士林建設(股)公司	93,302	4,712	-
	其他關係人	19,959	4,148	3,581
		<u>\$ 243,811</u>	<u>560,325</u>	<u>551,153</u>
應收票據	其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>2,028</u>	<u>-</u>
應收帳款	其他關係人：			
	甲山林建設(股)公司	\$ 317,236	173,593	68,483
	甲士林建設(股)公司	13,478	18,911	10,280
	祝園實業(股)公司	64,449	18,919	-
	欣路建設(股)公司	23,315	24,961	24,553
	其他關係人	70,145	14,294	23,881
		<u>\$ 488,623</u>	<u>250,678</u>	<u>127,197</u>
其他應收款	其他關係人：			
	甲山林廣告(股)公司	\$ 327	2,324	10,288
	丰雲廣告有限公司	12,299	21,345	8,147
	其他關係人	799	1,081	371
		<u>\$ 13,425</u>	<u>24,750</u>	<u>18,806</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	113.9.30	112.12.31	112.9.30
合約負債	其他關係人：			
	甲山林建設(股)公司	\$ 363,504	185,531	148,386
	甲士林建設(股)公司	40,076	180,342	232,130
	其他關係人	3,428	4,168	21,873
		<u>\$ 407,008</u>	<u>370,041</u>	<u>402,389</u>
應付帳款	其他關係人			
	祝園實業(股)公司	\$ -	14,667	-
	甲山林建設(股)公司	4,766	1,060	787
	藏富實業(股)公司	-	2,454	738
	其他關係人	821	656	14
		<u>\$ 5,587</u>	<u>18,837</u>	<u>1,539</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	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他應付款	甲山林建設(股)公司	\$ 2,727	2,646	4,260
	甲山林廣告(股)公司	1,507	-	7,296
	丰雲廣告有限公司	110,458	23,178	19,177
	其他關係人	1,926	1,069	1,429
		<u>\$ 116,618</u>	<u>26,893</u>	<u>32,162</u>

5. 存入保證金

本公司出租辦公大樓予其他關係人作為營業使用，於民國一一三年九月三十日所收取之保證金為14千元。

6. 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
		113.9.30	113年7月至9月	113年1月至9月	113.9.30
其他關係人：					
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 3,896	25	79	4,163
"	109.06.01-119.05.31	\$ 2,850	18	56	3,037
"	109.05.01-118.12.31	\$ 34,175	253	579	35,157
達林開發(股)公司	112.04.01-116.03.01	\$ 48,474	366	1,169	49,515
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 30,305	195	617	32,377

關係人名稱	期間	使用權 資產	利息支出		租賃負債餘額
		112.9.30	112年7月至9月	112年1月至9月	112.9.30
其他關係人：					
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 4,813	31	96	5,083
"	109.06.01-119.05.31	\$ 3,353	21	64	3,533
"	109.05.01-118.12.31	\$ 20,177	123	382	20,966
達林開發(股)公司	112.04.01-116.03.01	\$ 62,324	461	945	62,766
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 37,435	237	753	39,533

(2) 合併公司向其他關係人承租房屋作為營業登記地，於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列租金支出分別為零千元、零千元、17千元及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

於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日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)
113年7月至9月				
其他關係人	106.05.16~114.05.15	\$ 2	-	6
"	113.03.01~115.02.28	\$ 2	-	6
"	113.03.01~115.02.28	\$ 2	-	6
112年7月至9月				
其他關係人	111.05.16~113.05.15	\$ 2	-	6
113年1月至9日				
其他關係人	106.05.16~114.05.15	\$ 2	-	18
"	113.03.01~115.02.28	\$ 2	-	14
"	113.03.01~115.02.28	\$ 2	-	14
112年1月至9月				
其他關係人	111.05.16~113.05.15	\$ 2	-	18

7. 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		
			113.9.30	112.12.31	112.9.30
甲山林廣告(股)公司	花園帝寶	110.08.10至114.12.31止	\$ 159,765	155,320	158,727
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	65,425	58,410	53,981
"	市政官邸2號	112.09.20至取得使用執照後一個月止	160,570	17,253	-
"	市政官邸3號	113.05.01至116.12.31止	156,292	-	-
"	市政愛悅	111.06.01至取得使用執照後一個月止	20,093	19,429	18,455
			<u>\$ 562,145</u>	<u>250,412</u>	<u>231,163</u>

8. 背書保證

- (1)合併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。
- (2)合併公司於民國一一一年十二月間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。合併公司業於民國一一二年四月間清償該借款，銀行亦同時終止借款額度並解除擔保品設質。
- (3)合併公司於民國一一二年七月間申請短期票券借款額度，由管理階層提供股票及不動產作為擔保品。

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)

9.其他

(1)合併公司分別於民國一一三年度取得新竹峨眉鄉富興段5筆土地、民國一一二年度取得新竹寶香段2筆土地、民國一一一年取得新竹寶香段6筆土地及土城區柑林段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)合併公司於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日，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：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
其他關係人	\$ <u>74,440</u>	<u>26,197</u>	<u>182,265</u>	<u>52,181</u>

(3)合併公司與關係人廣泰基建設(股)公司就市政愛悅開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為30%。

(4)合併公司與關係人上境實業有限公司就市政官邸2號開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為11.57%。

(5)合併公司與關係人悠藝投資(股)公司就市政帝寶開發案簽訂合建契約，悠藝投資(股)公司持有該案開發面積0.4%之土地，其合建比率為55%。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
短期員工福利	\$ 9,718	9,448	66,572	55,724
退職後福利	324	339	972	1,071
	\$ <u>10,042</u>	<u>9,787</u>	<u>67,544</u>	<u>56,795</u>

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	113.9.30	112.12.31	112.9.30
其他金融資產-流動及非流動	應付短期票券、應付公司債、預售價金信託及履約保證	\$ 2,667,150	1,670,958	1,711,446
存貨-建設業	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	24,018,536	20,115,677	19,122,574
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	791,363	28,209	28,271
投資性不動產淨額	長期借款	807,080	809,420	810,200
使用權資產	長期借款	966,396	979,170	985,284
		\$ <u>29,250,525</u>	<u>23,603,434</u>	<u>22,657,775</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)

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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
取得存貨(建設業)	\$ <u>1,634,380</u>	<u>1,353,636</u>	<u>1,339,436</u>

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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ <u>47,856,045</u>	<u>25,121,731</u>	<u>24,109,199</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>5,875,525</u>	<u>3,283,221</u>	<u>3,115,359</u>

3.截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司簽訂之工程承攬合約總額約分別為20,799,879千元、15,196,805千元及14,517,973千元，已累積計價分別為5,651,068千元、4,155,645千元及3,703,089千元。

4.截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司簽訂之業務合約總額分別為78,590千元、5,906千元及58,905千元，已累積計價分別為15,352千元、3,937千元及50,677千元。

5.合併公司因與地主簽訂合作興建，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日所支付之保證金分別為1,447,805千元、1,247,474千元及1,274,734千元。

6.合併公司截至民國一一三年九月三十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-307	109.06.01	自簽約日至113.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月止(延長至114.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至114.02.28(得再延長)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止(延長至全部完銷)
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(延長至113.12.31)
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-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-392-1	112.01.07	112.01.07至取得使照後六個月(得延長)
代銷案-392-2	113.01.18	113.01.18至116.06.30(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)

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-404	110.05.01	110.05.01至113.12.31(得延長)
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-418	112	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-423	111.05.01	111.05.01至114.04.30(得延長)
代銷案-424	111.12.16	111.12.16至使照取得後一個月止(得延長)
代銷案-425-1	113.06.20	113.06.20至113.12.31(得延長)
代銷案-426	111.07.01	111.07.01至使照取得後六個月(延長至113.12.31)
代銷案-429	111.09.15	111.09.15至115.12.31(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(延長至114.04.30)
代銷案-432	112.03.01	112.03.01至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-434	112.07.01	112.07.01至116.12.31(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至使照取得後六個月(得延長)
代銷案-439	113.02.27	113.02.27至116.07.31止(得延長)
代銷案-440	112.01.09	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-442	112.12.29	113.01.01至113.12.31止(得延長)
代銷案-443	112.12.29	113.01.01至116.12.31止(得延長)
代銷案-444	113.01.03	113.01.01至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-446	113.03.01	建照取得後開始銷售，銷售期間為兩年(得延長)
代銷案-447	112.12.29	建照取得後開始銷售，銷售期間為一年(得延長)
代銷案-448	113.03.19	113.03.19至業主通知正式開案起十八個月(得延長)
代銷案-450	113.04.01	113.04.01至115.04.01(得延長)
代銷案-453	113.06.25	113.06.25至115.06.25(得延長)
代銷案-4503	113.04.01	113.04.01至115.04.01止(得延長)
代銷案-456	113.07.01	113.07.01至115.05.31止(得延長)
代銷案-457	113.08.01	113.08.01至116.07.31止(得延長)
代銷案-458	113	113.07.01至114.06.30止(得提前終止)
代銷案-459	113.07.15	113.07.15至114.07.14止(得延長)
代銷案-460	113.08.07	113.08.07至114.08.06止(得延長)

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一三年十一月十一日經董事會決議通過辦理現金增資，發行股數以不超過50,000千股為限，每股面額10元，該現金增資案呈奉主管機關申報生效後，擬授權董事長訂定增資基準日及發行價格。

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	113年7月至9月			112年7月至9月		
	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	125,805	123,575	249,380	124,346	164,216	288,562
勞健保費用	8,963	8,146	17,109	5,978	7,435	13,413
退休金費用	4,277	3,651	7,928	3,222	3,219	6,441
其他員工福利費用	3,068	7,213	10,281	2,222	3,883	6,105
折舊費用	8,153	17,241	25,394	6,246	7,297	13,543
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	533	533	-	889	889

功 能 別 性 質 別	113年1月至9月			112年1月至9月		
	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	438,165	608,139	1,046,304	316,106	518,599	834,705
勞健保費用	23,930	29,704	53,634	18,663	24,281	42,944
退休金費用	11,000	10,297	21,297	9,396	9,572	18,968
其他員工福利費用	8,337	19,876	28,213	6,837	11,875	18,712
折舊費用	20,828	50,487	71,315	16,762	21,491	38,253
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,688	1,688	-	1,240	1,240

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素之影響。

(三)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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水區米蘭段及水仙段土地為抵押品借款1,855,000千元，後因本公司財務發生危機而無力償還借款本息，中聯信託後乃將該抵押權以不良債權方式出售。於民國九十四年時前述不良債權已由啟揚資產管理股份有限公司取得，本公司乃於民國九十五年五月份與債權人啟揚資產管理股份有限公司簽訂債務清償協議，將本公司作為借款擔保之水仙段土地及建照移轉予債權人，本公司除得免除前項借款債權本金及其延遲利息、違約金外，另可取得355,000千元；另米蘭段土地擔保之借款，因本公司於民國九十一年五月已簽約出售米蘭段土地，故於民國九十四年間，本公司與米蘭段土地買受人、債權人啟揚資產管理股份有限公司進行三方協議，免除本公司債務，而由米蘭段土地買受人承擔債務。前述交易遭檢調單位偵查，認有違反證券交易法及銀行法之嫌。

惟經查前述米蘭段及水仙段土地之相關交易係發生於民國九十一年至九十五年間，截至報告截止日止，交易均已完成，土地產權及相關交易之債權債務已完成過戶及資金收付程序，其交易條件、過程及相關交易金額、損益影響金額均已於各該年度財務報表附註中詳述及入帳。

本公司於民國一〇二年八月二十二日向林鴻明等人於臺北地方法院刑事庭提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償1,471,534千元，並於民國一〇三年七月二十五日經臺北地方法院刑事庭裁定，將本案附帶民事訴訟移送臺北地方法院民事庭審理。

本案於民國一〇六年六月二十三日業經臺北地方法院判決，駁回本公司所提請求損害賠償之訴，本公司已於民國一〇六年七月二十一日就該民事判決向高等法院提起上訴，並於民國一〇八年十二月四日業經高等法院判決，林鴻明等人應給付本公司754,462千元之損害賠償，惟被上訴人林鴻明等人不服，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。本公司於民國一一一年九月二十二日向臺北地方檢察署聲請發還犯罪所得，檢察官並已實際扣得林鴻明收取之犯罪所得，但尚未准予發還犯罪所得予本公司；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，臺灣高等法院民事庭已於民國一一三年一月三十日作成駁回本公司損害賠償請求之判決，本公司於受到判決後，已於民國一一三年三月六日向最高法院提起上訴，本公司於民國一一三年十一月五日收到最高法院寄發之駁回上訴民事裁定，本公司不得再就民事部分提起上訴，全案確定。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一三年一月一日至九月三十日之合併財務報告並不會有增加損失甚或或有損失之影響，故該訴訟案件於民國一一三年九月三十日之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至九月三十日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	資金貸與總限額
													名稱	價值		
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	900,000 (註4)	-	-	3.00	1	7,069,706	-	-	-	-	13,293,897	13,293,897
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	900,000	900,000	750,000	3.00	1	13,293,897	-	-	-	-	16,393,919	16,393,919

註1：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2：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3：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

註4：此筆資金融通已於民國一一三年三月十四日到期償還，爰對個別對象資金貸與及資金貸與總額以民國一一三年三月十四日銷貨合約計算。

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	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	559,172	302,565	278,910	278,910	278,910	997.60 %	559,172	N	Y	N
2	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	7	6,629,766	712,141	712,141	399,084	-	107.42 %	13,259,532	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。

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：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4：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				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	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	215,320	- %	215,320	註
本公司	乙種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	"	20,000	228,380	- %	228,380	註
本公司	丙種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	"	15,000	171,290	- %	171,290	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 %	1,285	
本公司	股票-鴻順興置業(股)公司	-	"	500	4,995	3.33 %	10,061	

註：該特別股不得轉換為普通股。

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)

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	新北市泰山區中山段1004-3、1034、1035-2等地號	113.02.05	3,300,000千元	已全數支付完畢	德碩建設股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新竹縣峨眉鄉富興段347、350-374、378、382、385-386及388地號等31筆土地	113.06.28	578,529千元	已全數支付完畢	自然人	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232-236等5筆土地	113.06.28	579,820千元(註)	截至113.09.30已支付222,040千元	自然人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	基隆市安樂區代天府段428-2地號等13筆土地	113.09.13	524,085千元	截至113.09.30已支付157,226千元	乾富建設(股)公司、家吉建設(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無

註：交易金額為預計合約價款。

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	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	銷貨	(539,059)	(11.55)%	依合約逐期付款	-	無顯著不同	96,559	4.74 %	
本公司	祝園實業股份有限公司	其董事長為本公司董事長	銷貨	(115,706)	(2.48)%	依合約逐期付款	-	無顯著不同	64,449	3.16 %	
本公司	祝旺開發股份有限公司	子公司	發包工程	1,600,435	14.52 %	依合約逐期付款	-	無顯著不同	(304,743)	(31.34) %	註3
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(2,015,595)	(46.97)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	200,695	44.46 %	註1及註3
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶	銷貨	(689,138)	(16.06)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	220,677	48.89 %	註1
祝旺開發股份有限公司	甲士林建設股份有限公司	其董事為本公司之董事	銷貨	(228,855)	(5.33)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	- %	註1
水立方國際開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(666,637)	(60.16)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	482,166	64.43 %	註2及註3

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：銷貨比例係依子公司-水立方國際開發(股)公司銷貨金額為準。

註3：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)

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	200,695	10.79	-	-	200,695	-
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設(股)公司	其董事長為母公司董事長之配偶	220,677	5.48	-	-	-	-
水立方國際開發股份有限公司	本公司	母公司	482,166	2.94	-	-	171,921	-

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

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	應付帳款-關係人	98,428	與同業相當	0.21 %
			1	其他應付款-關係人	458,016	與同業相當	1.00 %
			1	推銷費用	21,866	與同業相當	0.29 %
			1	銷貨成本	168,043	與同業相當	2.24 %
			1	取得合約之增額成本-流動	591,260	與同業相當	1.29 %
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	750,083	與同業相當	1.64 %
			1	應付帳款-關係人	304,743	與同業相當	0.67 %
			1	存貨	278,547	與同業相當	0.61 %
			1	不動產、廠房及設備	37,791	與同業相當	0.08 %
1	水立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收帳款-關係人	500,715	與同業相當	1.09 %
			2	其他應收款-關係人	55,729	與同業相當	0.12 %
			2	銷貨收入	666,637	與同業相當	8.89 %
			2	其他收入	99,751	與同業相當	1.33 %
			2	應收帳款-備抵	14,781	與同業相當	0.03 %
2	祝旺開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應收款-關係人	750,083	與同業相當	1.64 %
			2	應收帳款-關係人	200,695	與同業相當	0.44 %
			2	合約資產	941,795	與同業相當	2.06 %
			2	合約負債	627,346	與同業相當	1.37 %
			2	營業收入	2,015,595	與同業相當	26.87 %
			2	營業成本	1,909,658	與同業相當	25.45 %

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。

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)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年一月一日至九月三十日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			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 %	85,623	34,451	34,451	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 %	(116,163)	525,153	(51,326)	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 %	243,399	(211)	(211)	註
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 %	10,471	4,642	4,642	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 %	7,199	2,684	2,684	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	457,350	457,350	660	100.00 %	300,211	109,450	3,926	註

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
祝園實業股份有限公司	76,773,228	18.43 %
丰雲廣告有限公司	75,484,446	18.12 %
甲山林廣告股份有限公司	68,139,308	16.36 %
仰山林廣告有限公司	56,452,648	13.55 %
祝文宇	25,125,750	6.03 %

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成實體登錄交付之普通股合計達5%以上資料。至於公司財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數之差異，係因本次資本公積轉增資及盈餘轉增資共計208,303千股，尚未完成無實體登錄所致。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司有三個應報導部門：不動產代銷部門、建設部門及營造部門，不動產代銷部門係從事不動產代銷經紀之業務；建設部門係經營興建國民住宅、商業大樓開發租售、不動產買賣等業務；營造部門係土木建築工程及承攬業務。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

<u>113年7月至9月</u>	<u>不動產 代銷部門</u>	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整 及銷除</u>	<u>合 計</u>
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 1,131,968	503,895	884,952	30,462	-	2,551,277
部門間收入	<u>161,553</u>	<u>-</u>	<u>699,406</u>	<u>12,209</u>	<u>(873,168)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,293,521</u>	<u>503,895</u>	<u>1,584,358</u>	<u>42,671</u>	<u>(873,168)</u>	<u>2,551,277</u>
應報導部門損益	<u>\$ 708,493</u>	<u>(17,939)</u>	<u>26,145</u>	<u>44,603</u>	<u>(199,634)</u>	<u>561,668</u>
<u>112年7月至9月</u>						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 1,209,427	65,093	630,251	16,022	-	1,920,793
部門間收入	<u>92,534</u>	<u>15,592</u>	<u>940,995</u>	<u>10,066</u>	<u>(1,059,187)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,301,961</u>	<u>80,685</u>	<u>1,571,246</u>	<u>26,088</u>	<u>(1,059,187)</u>	<u>1,920,793</u>
應報導部門損益	<u>\$ 579,805</u>	<u>(68,359)</u>	<u>4,377</u>	<u>(25,428)</u>	<u>(77,823)</u>	<u>412,572</u>
<u>113年1月至9月</u>						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 4,608,282	532,630	2,276,193	85,304	-	7,502,409
部門間收入	<u>666,637</u>	<u>-</u>	<u>2,015,595</u>	<u>35,745</u>	<u>(2,717,977)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 5,274,919</u>	<u>532,630</u>	<u>4,291,788</u>	<u>121,049</u>	<u>(2,717,977)</u>	<u>7,502,409</u>
應報導部門損益	<u>\$ 2,868,475</u>	<u>(288,840)</u>	<u>136,979</u>	<u>123,614</u>	<u>(676,766)</u>	<u>2,163,462</u>
<u>112年1月至9月</u>						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 3,194,879	523,387	1,645,597	51,727	-	5,415,590
部門間收入	<u>218,297</u>	<u>15,592</u>	<u>1,800,045</u>	<u>26,466</u>	<u>(2,060,400)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 3,413,176</u>	<u>538,979</u>	<u>3,445,642</u>	<u>78,193</u>	<u>(2,060,400)</u>	<u>5,415,590</u>
應報導部門損益	<u>\$ 1,496,463</u>	<u>(176,605)</u>	<u>(4,947)</u>	<u>(96,054)</u>	<u>(155,025)</u>	<u>1,063,832</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)

	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
應報導部門資產：						
民國113年9月30日	\$ 4,885,624	35,993,453	4,757,353	3,938,915	(3,761,829)	45,813,516
民國112年12月31日	\$ 4,122,885	26,151,496	4,379,682	3,810,214	(2,904,566)	35,559,711
民國112年9月30日	\$ 3,187,512	25,487,863	4,164,016	3,671,020	(2,983,673)	33,526,738
應報導部門負債：						
民國113年9月30日	\$ 3,484,049	24,761,439	4,094,377	3,877,344	(2,359,571)	33,857,638
民國112年12月31日	\$ 3,284,757	17,761,158	3,837,129	3,770,768	(2,042,320)	26,611,492
民國112年9月30日	\$ 2,886,594	18,169,414	4,028,761	2,826,630	(2,546,315)	25,365,084

附件五

111 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：台北市忠孝東路4段166號11樓之2
電話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20~22
(六)重要會計項目之說明	22~45
(七)關係人交易	45~52
(八)質押之資產	52
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	52~53
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54~56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56~59
2.轉投資事業相關資訊	59
3.大陸投資資訊	59
4.主要股東資訊	60
(十四)部門資訊	60
九、重要會計項目明細表	61~70



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電 話	Tel	+ 886 2 8101 6666
傳 真	Fax	+ 886 2 8101 6667
網 址	Web	kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司民國一一一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

會計師：

張淑慧
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

資產負債表

民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31			111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
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—關係人淨額(附註六(四)及(二十二))	640	-	-	-	2130 合約負債—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—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—關係人(附註六(十五)及七)	151,129	1	172,039	1
1210 其他應收款—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(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	17,179,125	67	11,755,413	62	2220 其他應付款項—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—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—流動(附註六(十八))	4,801	-	4,841	-
1479 其他流動資產—其他	42,437	-	25,411	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及七)	16,301	-	10,591	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一)及七)	212,490	1	78,075	-	2305 其他金融負債—流動	8,225	-	4,162	-
1482 履行合約成本—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賣回權公司債(附註六(十四)及七)	400,000	2	500,000	3
	<u>21,621,348</u>	<u>85</u>	<u>15,556,492</u>	<u>82</u>	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
非流動資產：					2399 其他流動負債—其他	21,241	-	27,403	-
1510 透過損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		<u>16,316,322</u>	<u>64</u>	<u>10,603,530</u>	<u>55</u>
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三))	5,396	-	5,396	-	非流動負債：				
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	550,660	2	633,949	3	2530 應付公司債(附註六(十四)及七)	2,000,000	8	1,400,000	7
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	848,152	3	860,244	4	2540 長期借款(附註六(十三))	677,504	3	688,576	4
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,059,367	4	1,052,715	5	2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	4,756	-	7,281	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)、七及八)	702,443	3	565,969	3	2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及七)	349,851	1	328,738	2
1780 無形資產	354	-	181	-	2645 存入保證金	20,835	-	8,407	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	39,387	-	26,760	-	2670 其他非流動負債—其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
1960 預付投資款	-	-	399	-		<u>3,102,946</u>	<u>12</u>	<u>2,483,002</u>	<u>13</u>
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	539,495	2	451,556	2	負債總計				
1995 其他非流動資產—其他	255	-	255	-		<u>19,419,268</u>	<u>76</u>	<u>13,086,532</u>	<u>68</u>
	<u>3,934,069</u>	<u>15</u>	<u>3,785,984</u>	<u>18</u>	權益(附註(二十))：				
資產總計					3110 普通股股本	2,660,790	10	1,612,600	8
	<u>\$ 25,555,417</u>	<u>100</u>	<u>19,342,476</u>	<u>100</u>	3210 資本公積—發行溢價	1,293,675	5	1,777,455	9
					3220 資本公積—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				
						<u>6,136,149</u>	<u>24</u>	<u>6,255,944</u>	<u>32</u>
					負債及權益總計				
						<u>\$ 25,555,417</u>	<u>100</u>	<u>19,342,476</u>	<u>100</u>

董事長：祝文字

經理人：張境在

會計主管：楊美津

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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	

董事長：祝文字



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘	合 計	權益總計
民國一〇年一月一日餘額	\$ 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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：祝文字



經理人：張境在



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
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)

民國一十一年及一十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
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

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
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；
- 借款人很有可能會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。

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售收入成長、利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規畫等假設，評估遞延所得稅資產之可實現性。經濟、產業環境變遷及法令之改變，均可能造成遞延所得稅資產之重大調整。遞延所得稅資產之估列請詳附註六(十九)。

(五)收入認列

本公司勞務合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以已賺得合約收入佔估計總合約收入之比例衡量完成程度。本公司考量各銷售案產品定位、定價策略及房地產景氣等因素估計總合約收入，另考量銷售方式及預計發包項目與金額等因素估計履行合約成本。若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。收入認列情形請詳附註六(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

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
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	<u>\$ 435,794</u>	<u>596,263</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十五)。

(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

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)

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
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	<u>(24,628)</u>	<u>(9,469)</u>
	<u>\$ 1,234,982</u>	<u>1,372,681</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	<u>\$ 178,599</u>	<u>-</u>	<u>652,443</u>	<u>831,042</u>
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	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>455,402</u>	<u>722,236</u>
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	<u>\$ 128,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,599</u>
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	<u>\$ 139,243</u>	<u>17,024</u>	<u>-</u>	<u>156,267</u>
帳面金額：				
民國111年12月31日	<u>\$ 50,000</u>	<u>-</u>	<u>652,443</u>	<u>702,443</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,054</u>	<u>455,402</u>	<u>565,969</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,805</u>	<u>385,282</u>	<u>496,600</u>
公允價值(註)：				
民國111年12月31日				<u>\$ 50,000</u>
民國110年12月31日				<u>\$ 130,873</u>
民國110年1月1日				<u>\$ 130,873</u>

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	<u>\$ 2,829,661</u>	<u>2,018,959</u>

1.其他金融資產

主要係提供擔保借款之定期存單、受限制銀行存款、預售價金信託存款及工程合建保證金等。

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	<u>1,551,324</u>	<u>324,232</u>
	<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	<u>(781,095)</u>	<u>(700,104)</u>
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	<u>(400,000)</u>	<u>(500,000)</u>
	<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	<u>1,106</u>	<u>745</u>
	<u><u>\$ 1,009,089</u></u>	<u><u>640,447</u></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><u>\$ 349,851</u></u>	<u><u>328,738</u></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><u>\$ 1,006</u></u>	<u><u>122</u></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><u>\$ 23,141</u></u>	<u><u>31,264</u></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：

	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	<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：

	111.12.31	110.12.31
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：

	111年度	110年度
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>\$ 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>\$ 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	<u>266,079</u>	<u>161,260</u>

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
	<u>\$ 1,299,231</u>	<u>1,783,011</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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未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	967,560
合計		\$ <u>1,128,820</u>

愛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	\$ <u>444,615</u>	<u>1,132,065</u>
1月1日流通在外普通股(註)	<u>266,079</u>	<u>266,079</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	<u>266,079</u>	<u>266,079</u>
	\$ <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	\$ <u>444,615</u>	<u>1,132,065</u>
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	\$ <u>391,795</u>	<u>2,388,259</u>	<u>3,167</u>	<u>2,783,221</u>
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	\$ <u>429,557</u>	<u>3,006,620</u>	<u>1,538</u>	<u>3,437,715</u>
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間點與客戶付款時間點之差異，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。

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
	<u>\$ 2,479</u>	<u>1,007</u>

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	\$ <u>19,001</u>	<u>17,297</u>

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
	<u>\$ 133,159</u>	<u>12,525</u>

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	<u>1,998,453</u>	<u>1,998,453</u>	<u>1,998,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<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)

	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	2,563,561	2,788,464	856,839	845,736	1,085,889
無付息負債	1,063,749	1,063,749	1,063,749	-	-
	<u>\$ 11,629,809</u>	<u>12,335,745</u>	<u>5,299,937</u>	<u>1,730,452</u>	<u>5,305,356</u>

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

3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若報導日利率增加或減少0.50%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一一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	
	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	合 計
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	• 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

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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司並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：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
負債總額	\$ 19,419,268	13,086,532
減：現金及約當現金	<u>(435,794)</u>	<u>(596,263)</u>
淨負債	<u>\$ 18,983,474</u>	<u>12,490,269</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	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 6,136,149</u>	<u>6,255,944</u>
負債資本比率	<u>309.37%</u>	<u>199.65%</u>

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
甲山林廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
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)
祝文宇	主要管理階層
張瀛珠	本公司董事長之配偶
祝藝	本公司董事長之二等親內關係
吳悠	本公司董事長之二等親內關係
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	-	-
			\$ 7,069,705	1,608,943	2,673,916

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
			<u>\$ 6,184,871</u>	<u>919,528</u>	<u>1,064,973</u>

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
		<u>\$ 22,617</u>	<u>118,672</u>
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
		<u>\$ 20,542</u>	<u>8,652</u>

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>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司對關係人放款係依撥款當年度本公司向金融機構短期借款之平均利率計息，且均為無擔保放款，故於民國一一一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：

<u>111年度</u>					
<u>關係人名稱</u>	<u>最高餘額</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息支出</u>	<u>應付利息</u>
祝旺開發(股)					
公司	\$ <u>700,000</u>	<u>350,000</u>	0.21%~2.188%	<u>3,233</u>	<u>-</u>

<u>110年度</u>					
<u>關係人名稱</u>	<u>最高餘額</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率</u>	<u>利息支出</u>	<u>應付利息</u>
祝旺開發(股)					
公司	\$ <u>120,000</u>	<u>-</u>	0.11%	<u>83</u>	<u>-</u>

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	-
			<u>\$ 212,490</u>	<u>78,075</u>

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
		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
〃	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	-
	<u>\$ 114,442</u>	<u>8,097</u>

- (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 名稱	擔保品 價值	對個別對象 資金貸 與限額	資金貸 與總 限額
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	以資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	持股比率	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	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	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	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	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	本期損益	投資損益	
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
祝文字		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。

愛山林建設開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
甲公司	應收代銷合約款	\$ 198,911	代銷案-418
乙公司	"	157,046	代銷案-398
丙公司	"	144,039	代銷案-418
丁公司	"	138,960	代銷案-405、代銷案-426
戊公司	"	92,343	代銷案-403
己公司	"	68,048	代銷案-409
庚公司	"	64,665	代銷案-370
辛公司	"	59,679	代銷案-352
其他	"	<u>268,091</u>	未達5%以上之客戶
		<u>\$ 1,191,782</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付土地款	新竹寶香段	\$ 4,011
	代天府段	183,430
	承德路都更案	1,000
	塭仔圳	59,482
	屏東香揚段	50,000
	其他	1,760
小計		299,683
營建用地	新北市淡水區海天段	227,794
	暖暖區金華段	1,050,061
	土城區甘林段	328,911
	新竹縣寶香段	3,050,923
	塭仔圳	212,471
	新北市板翠段	388,486
	新北市五谷王段	3,570,103
	其他	12,497
小計		8,841,246
在建房地	承德路都更案	2,043,959
	新竹寶香段	479,896
	新北市江翠段	925,521
	新北市板翠段	662,978
	新北市新都段	437,265
	新北市五谷王段	391,759
	台肥南港案	315,916
	屏東香揚段	1,373,981
	A7善捷段	87,692
	暖暖區金華段	61,593
	其他	75,706
小計		6,856,266
	海上皇宮	1,085,970
	中山綻	95,960
		1,181,930
合計		\$ 17,179,125

愛山林建設開發股份有限公司

其他金融資產－流動明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	備 註
受限制銀行存款	\$ 695,894	預售價金信託及發行公司債提存等
合建保證金	1,345,190	
其他	<u>36,592</u>	
	<u>\$ 2,077,676</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 801,980	103.06.21~114.12.31	2.350%	在建房地	
"	金融機構	204,210	107.12.05~114.12.31	2.50%	營建用地	
"	金融機構	55,100	109.11.10~114.07.07	2.40%	在建房地	
"	金融機構	139,000	111.12.28~112.12.28	2.451%	營建用地	
"	金融機構	184,772	111.12.28~112.12.28	2.801%	營建用地	
"	金融機構	165,700	111.04.20~113.08.09	2.501%	營建用地	
"	金融機構	422,629	111.07.26~112.07.26	3.005%	營建用地	
"	金融機構	177,870	110.11.23~115.03.09	2.450%	在建房地	
"	金融機構	116,790	110.09.28~114.08.17	2.60%	在建房地	
"	金融機構	309,980	110.10.05~114.12.04	2.450%	在建房地	
"	金融機構	52,980	111.05.20~115.04.22	2.450%	在建房地	
"	金融機構	377,000	109.04.17~112.12.31	2.289%	營建用地	
"	金融機構	350,000	111.12.26~112.05.29	2.350%	定期存款	註
"	金融機構	197,284	110.06.29~114.06.29	2.28%~3.150%	在建房地	
"	金融機構	260,860	110.10.22~115.04.22	2.455%	營建用地	
"	金融機構	436,316	109.03.30~112.03.30	2.37%~2.78%	待售房地	
"	金融機構	445,640	111.01.21~113.01.21	2.30%	營建用地	
"	金融機構	37,039	111.07.21~112.07.21	2.42%	待售房地	
"	金融機構	2,243,000	110.02.05~115.02.05	2.568%	營建用地	
"	資產管理(股)公司	180,000	108.11.25~112.02.24	3.125%	在建房地	
		<u>7,158,150</u>				
信用借款	金融機構	51,998	111.06.14~112.06.14	2.515%	無	
"	金融機構	75,000	111.09.16~112.06.27	2.548%	"	
"	金融機構	71,041	111.04.28~112.04.28	2.875%	"	
"	金融機構	287,930	111.09.30~112.06.30	2.80%~2.83%	"	
"	金融機構	405,713	111.05.30~112.06.29	2.469%~2.657%	"	
"	金融機構	200,000	111.11.26~112.05.25	3.175%	"	
"	金融機構	150,000	111.11.08~112.06.27	2.885%	"	
"	金融機構	47,738	111.09.08~112.03.08	2.49%	"	
"	金融機構	479,750	111.10.19~112.10.19	1.951%	"	
"	金融機構	50,000	111.10.18~114.04.18	3.15%	"	
"	金融機構	240,000	111.10.03~113.10.03	2.450%	"	
		<u>2,059,170</u>				
		<u>\$ 9,217,320</u>				

註：由關係企業提供。

愛山林建設開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備 註
				發行金額	未攤銷應 付商業本 票折價	帳面金額	
應付短期 票券	金融機構	111.12.09~112.02.10	2.838%~3.138%	\$ 1,255,000	(3,854)	1,251,146	-
"	"	111.12.02~112.01.03	2.538%	85,000	(18)	84,982	-
"	"	111.12.13~112.02.10	2.588%	65,500	(190)	65,310	-
"	"	111.11.29~112.01.17	3.478%	150,000	(114)	149,886	-
				<u>\$ 1,555,500</u>	<u>(4,176)</u>	<u>1,551,324</u>	

合約負債—流動明細表

相關資訊請參閱附註六(二十二)。

愛山林建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行總額	已還數額	期末餘額	一年內到期	帳面價值	償還辦法	擔保情形
有擔保普通公司債	金融機構	109.09	年付	\$ 300,000	-	300,000	(300,000)	-	到期日一次還本	銀行保證及營建用地(子公司提供)
"	金融機構	110.07	"	500,000	-	500,000	-	500,000	到期日一次還本	銀行保證及土地(管理階層提供)
"	金融機構	110.11	"	600,000	-	600,000	-	600,000	到期日一次還本	銀行保證
"	金融機構	111.01	"	500,000	-	500,000	(100,000)	400,000	屆滿一年後償還總額五分之一，屆滿兩年後償還總額五分之一，屆滿三年後償還總額五分之三	銀行保證
無擔保普通公司債	金融機構	111.07	"	500,000	-	500,000	-	500,000	到期日一次還本	無
				<u>\$ 2,400,000</u>		<u>2,400,000</u>	<u>(400,000)</u>	<u>2,000,000</u>		

愛山林建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 670,830	104.12.16~124.12.15	2.201%	不動產、廠房及設備	
"	金融機構	770,000	103.05.16~112.12.31	2.895% ~2.995%	使用權資產(地上權及 未完工程)	
"	金融機構	<u>17,769</u>	106.01.26~126.01.25	2.11%	不動產、廠房及設備	
	小計	1,458,599				
	減：一年內到期	<u>(781,095)</u>				
	合計	<u>\$ 677,504</u>				

營業收入明細表

民國一十一年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(二十二)。

愛山林建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
勞務合約成本	代銷案	\$ 1,358,511	
營建成本	建設案	286,538	
租賃成本	投資性不動產折舊	438	
		<u>\$ 1,645,487</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 117,127	
保險費		3,035	
退休金		2,313	
勞務費		3,139	
廣告費		57,160	
折舊		8,162	
其他費用		48,657	
		<u>\$ 239,593</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

管理費用明細表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 91,035	
文具印刷		1,958	
退休金		1,799	
保險費		7,923	
交際費		11,980	
捐贈		27,690	
稅捐		34,574	
折舊		14,681	
職工福利		4,156	
勞務費		15,782	
雜費		14,873	
其他費用		<u>22,828</u>	
		<u>\$ 249,279</u>	

其他收入明細表

相關資訊請參閱附註六(二十四)。

愛山林建設開發股份有限公司

其他利益及損失淨額明細表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(二十四)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(二十四)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120413 號

會員姓名：
(1) 張淑瑩
(2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22190686

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2191 號
(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 愛山林建設開發股份有限公司

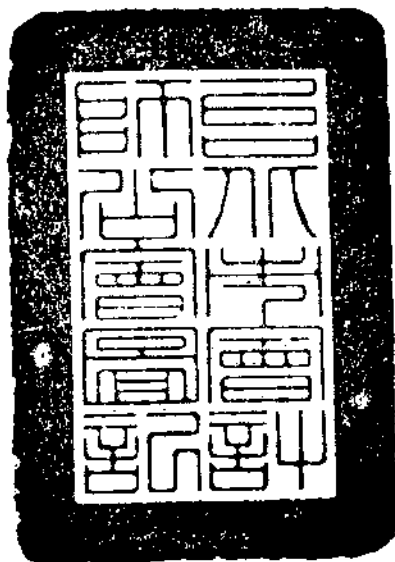
111 年 01 月 01 日 至
111 年度 (自民國 111 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	張淑瑩	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	黃欣婷	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 112 年 01 月 17 日

附件六

112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公 司 地 址：台北市忠孝東路4段166號11樓之2
電 話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20～22
(六)重要會計項目之說明	22～46
(七)關係人交易	46～54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54～56
(十)重大之災害損失	56
(十一)重大之期後事項	56
(十二)其 他	56～58
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	58～60
2.轉投資事業相關資訊	61
3.大陸投資資訊	61
4.主要股東資訊	61
(十四)部門資訊	61
九、重要會計項目明細表	62～71



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達愛山林建設開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與愛山林建設開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林建設開發股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、不動產代銷收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林建設開發股份有限公司目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一二年度勞務合約收入為4,843,309千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林建設開發股份有限公司重大審計風險之考量。因此，收入認列之測試為本會計師執行愛山林建設開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

二、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林建設開發股份有限公司屬不動產建設開發產業等，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一二年度房地銷售收入為613,899千元，故房地銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行愛山林建設開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解愛山林建設開發股份有限公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳個體財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為22,742,523千元，占總資產69%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係涉及管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行愛山林建設開發股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估愛山林建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算愛山林建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

愛山林建設開發股份有限公司之治理單位審計委員會負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使愛山林建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致愛山林建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成愛山林建設開發股份有限公司之查核意見。

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

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對愛山林建設開發股份有限公司民國一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

邵世欽

黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國 一 一 三 年 三 月 十 五 日

愛山林建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31			112.12.31		111.12.31	
	金	%	金	%		金	%	金	%
資 產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 714,331	2	435,794	2	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 11,268,431	34	9,217,320	36
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十三))	38,198	-	20,583	-	2110 應付短期票券(附註六(十二))	1,987,702	6	1,551,324	6
1160 應收票據－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	-	-	640	-	2130 合約負債－流動(附註六(二十三)及九)	3,446,655	10	2,288,086	9
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十三))	1,947,815	6	1,191,782	5	2150 應付票據(附註六(十五))	14,432	-	7,992	-
1180 應收帳款－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	112,544	-	21,977	-	2170 應付帳款(附註六(十五))	1,086,634	3	849,968	3
1200 其他應收款	231	-	3,371	-	2180 應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)	510,978	2	151,129	1
1210 其他應收款－關係人(附註七)	28,876	-	20,542	-	2200 其他應付款	333,200	1	197,087	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	22,742,523	69	17,179,125	67	2220 其他應付款項－關係人(附註七)	954,332	3	713,217	3
1410 預付款項(附註六(六))	95,292	-	78,921	-	2230 本期所得稅負債	313,801	1	108,536	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)、八及九)	2,522,195	8	2,077,676	9	2251 員工福利負債準備－流動(附註六(十八))	4,407	-	4,801	-
1479 其他流動資產－其他	98,747	-	42,437	-	2280 租賃負債－流動(附註六(十六)及七)	28,028	-	16,301	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一)及七)	401,090	1	212,490	1	2305 其他金融負債－流動	-	-	8,225	-
1482 履行合約成本－流動(附註六(五))	<u>216,726</u>	<u>1</u>	<u>336,010</u>	<u>1</u>	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))	640,500	2	400,000	2
	<u>28,918,568</u>	<u>87</u>	<u>21,621,348</u>	<u>85</u>	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	841,562	3	781,095	3
非流動資產：					2399 其他流動負債－其他	<u>50,774</u>	<u>-</u>	<u>21,241</u>	<u>-</u>
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	399,758	1	188,560	1		<u>21,481,436</u>	<u>65</u>	<u>16,316,322</u>	<u>64</u>
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	5,396	-	5,396	-	非流動負債：				
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	673,330	2	550,660	2	2530 應付公司債(附註六(十四)及七)	1,629,500	5	2,000,000	8
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	835,800	3	848,152	3	2540 長期借款(附註六(十三))	664,419	2	677,504	3
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,059,586	3	1,059,367	4	2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	26,414	-	4,756	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)、七及八)	859,420	3	702,443	3	2580 租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)	359,365	1	349,851	1
1780 無形資產	206	-	354	-	2645 存入保證金	31,369	-	20,835	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	53,692	-	39,387	-	2670 其他非流動負債－其他(附註六(十))	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十一)及八)	384,711	1	539,495	2		<u>2,761,067</u>	<u>8</u>	<u>3,102,946</u>	<u>12</u>
1995 其他非流動資產－其他	<u>255</u>	<u>-</u>	<u>255</u>	<u>-</u>	負債總計				
	<u>4,272,154</u>	<u>13</u>	<u>3,934,069</u>	<u>15</u>		<u>24,242,503</u>	<u>73</u>	<u>19,419,268</u>	<u>76</u>
資產總計					權益(附註(二十))：				
	<u>\$ 33,190,722</u>	<u>100</u>	<u>25,555,417</u>	<u>100</u>	3110 普通股股本	3,916,067	12	2,660,790	10
					3210 資本公積－發行溢價	2,208,631	7	1,293,675	5
					3220 資本公積－庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
					3280 資本公積－其他	4,406	-	-	-
					3300 保留盈餘	<u>2,813,559</u>	<u>8</u>	<u>2,176,128</u>	<u>9</u>
					權益總計				
						<u>8,948,219</u>	<u>27</u>	<u>6,136,149</u>	<u>24</u>
					負債及權益總計				
						<u>\$ 33,190,722</u>	<u>100</u>	<u>25,555,417</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：祝文字

經理人：張境在

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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：祝文宇



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈 餘	合 計	權益總計
民國一十一年一月一日餘額	\$ 1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	2,860,333	6,255,944
本期淨利	-	-	-	444,615	444,615	444,615
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
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：						
資本公積配發現金股利	-	(403,150)	-	-	-	(403,150)
資本公積配發股票股利	80,630	(80,630)	-	-	-	-
民國一十一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
本期淨利	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	44,462	(44,462)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(145,039)	(145,039)	(145,039)
普通股股票股利	725,198	-	-	(725,198)	(725,198)	-
其他資本公積變動：						
資本公積配發現金股利	-	(290,079)	-	-	-	(290,079)
資本公積配發股票股利	290,079	(290,079)	-	-	-	-
已失效認股權	-	4,406	-	-	-	4,406
現金增資	240,000	1,495,114	-	-	-	1,735,114
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 3,916,067	2,218,593	338,643	2,474,916	2,813,559	8,948,219

董事長：祝文宇



經理人：張境在

(請詳閱後附個體財務報告附註)

~6~



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(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
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月十五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

本公司自民國一一二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」

本公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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「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」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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」

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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；
- 借款人很有可能會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)股份基礎給付

本公司辦理現金增資依規定保留由本公司員工及從屬公司認購之股份，應衡量給與日所給與權益工具之公允價值。

本公司股份基礎給付之給與日為企業確認員工認購股數之日，另有關股份基礎給付酬勞為立即既得，本公司應於給與日認列薪資費用，並採用選擇權定價模式估計該認股權之公允價值。

(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報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有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。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(十八)每股盈餘

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

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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、店面及辦公室，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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)租賃期間

對於租賃期間之決定，係租賃之不可取消期間併同承租人可合理確定將行使租賃延長之選擇權所涵蓋之期間，及承租人可合理確定將不行使租賃終止選擇權所涵蓋之期間。本公司於評估承租人是否行使前述選擇權時，係考量將對承租人產生經濟誘因之所有攸關事實及情況。並於後續出現在承租人控制範圍內且將影響其是否可合理確定行使或不行使選擇權之重大事項或情況重大改變時，予以重新評估。租賃期間之評估有變動時，係重衡量租賃負債並調整使用權資產，請詳附註六(九)。

(三)租賃之判斷

本公司承租土地地上權、案場土地及房屋。由於該合約涉及使用一項已辨認資產，於整個使用期間取得所有經濟效益之權利；且具有主導已辨認資產之使用之權利。依此，本公司認定該合約係租賃，本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，請詳附註六(九)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，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)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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(二十三)。

評價流程

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

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十六)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
庫存現金及零用金	\$ 4,830	4,701
活期存款	709,182	430,673
支票存款	319	420
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 714,331</u>	<u>435,794</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112.12.31	111.12.31
國內非上市(櫃)公司股票－甲種特別股	\$ 197,219	188,560
國內非上市(櫃)公司股票－乙種特別股	202,539	-
	<u>\$ 399,758</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

	112.12.31	111.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 5,396</u>	<u>5,396</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，於民國一一二年度及一一一年度認列之股利收入分別為16千元及零元。

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(二十六)。

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)

	112.12.31	111.12.31
應收票據-因營業而發生	\$ 38,198	20,583
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	1,992,068	1,216,410
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	112,544	21,977
減：備抵損失	(44,253)	(24,628)
	<u>\$ 2,098,557</u>	<u>1,234,982</u>

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	112.12.31	
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ 2,034,139	0.52%
逾期30天以下	42,875	13.63%
逾期31~60天	14,514	22.74%
逾期61~90天	32,972	40.53%
逾期91~180天	12,495	43.04%
逾期181天以上	5,815	100%
	<u>\$ 2,142,810</u>	<u>44,253</u>

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		
	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
	<u>\$ 1,259,610</u>		<u>24,628</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 24,628	9,469
認列之減損損失	19,625	15,159
期末餘額	<u>\$ 44,253</u>	<u>24,628</u>

(五)存貨

	112.12.31	111.12.31
代銷業：		
履行合約成本	\$ 216,726	336,010
建設業：		
預付土地款	235,729	299,683
營建用地	7,445,980	8,841,246
在建房地	13,931,426	6,856,266
待售房地	1,129,388	1,181,930
小計	22,742,523	17,179,125
合計	<u>\$ 22,959,249</u>	<u>17,515,135</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為2,480,311千元及1,645,487千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 3.民國一一二年度及一一一年度，本公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(二十五)。
- 4.本公司向其他關係人取得存貨(建設業)，相關資訊請詳附註七。
- 5.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司取得土城區柑林段9筆土地及新竹寶香段等51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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
留抵稅額	\$ 52,534	37,668
預付款項(代銷業)	14,677	15,433
預付費用(建設業)	2,696	3,198
其他	<u>25,385</u>	<u>22,622</u>
	<u><u>\$ 95,292</u></u>	<u><u>78,921</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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	<u><u>\$ 673,330</u></u>	<u><u>550,660</u></u>

1.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

2.關聯企業

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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>-</u></u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
歸屬於本公司之份額：		
本期損益	\$ -	(1,946)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>(1,946)</u></u>

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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資並未作為長短期借款及融資額度擔保之情形。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一一二年度及一一一年度不動產、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112年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	6,202	34,656	5,562	912,977
增添	-	-	417	-	2,620	3,037
處分及報廢	-	-	(1,474)	-	-	(1,474)
自投資性不動產轉入	-	801,571	-	-	-	801,571
重分類至投資性不動產	(678,242)	(155,507)	-	-	-	(833,749)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 17,700</u>	<u>816,679</u>	<u>5,145</u>	<u>34,656</u>	<u>8,182</u>	<u>882,362</u>
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	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>6,202</u>	<u>34,656</u>	<u>5,562</u>	<u>912,977</u>
折舊及減損損失：						
民國112年1月1日餘額	\$ -	25,559	3,528	34,656	1,082	64,825
本年度折舊	-	2,191	1,069	-	1,254	4,514
處分及報廢	-	-	(1,308)	-	-	(1,308)
重分類至投資性不動產	-	(21,469)	-	-	-	(21,469)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,281</u>	<u>3,289</u>	<u>34,656</u>	<u>2,336</u>	<u>46,562</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>25,559</u>	<u>3,528</u>	<u>34,656</u>	<u>1,082</u>	<u>64,825</u>
帳面金額：						
民國112年12月31日	<u>\$ 17,700</u>	<u>810,398</u>	<u>1,856</u>	<u>-</u>	<u>5,846</u>	<u>835,800</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 695,942</u>	<u>148,424</u>	<u>2,375</u>	<u>8,095</u>	<u>5,408</u>	<u>860,244</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>145,056</u>	<u>2,674</u>	<u>-</u>	<u>4,480</u>	<u>848,152</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

本公司民國一一二年度將自用大樓台北市中山區金泰段32-2地號土地及建物出租予第三方，並將該項不動產以變更用途時之成本及累積折舊重分類為投資性不動產，請詳附註六(十)。

本公司民國一一二年度因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，請詳附註六(十)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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112年1月1日餘額	\$ 1,134,162	21,894	9,167	7,357	1,172,580
租金調整	(31,370)	-	-	-	(31,370)
租約到期	-	(7,039)	-	-	(7,039)
新 增	-	7,525	69,249	2,959	79,733
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 1,102,792</u>	<u>22,380</u>	<u>78,416</u>	<u>10,316</u>	<u>1,213,904</u>
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	<u>\$ 1,134,162</u>	<u>21,894</u>	<u>9,167</u>	<u>7,357</u>	<u>1,172,580</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國112年1月1日餘額	\$ 99,169	7,970	3,667	2,407	113,213
租約到期	-	(7,039)	-	-	(7,039)
本期折舊	24,453	9,195	11,305	3,191	48,144
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 123,622</u>	<u>10,126</u>	<u>14,972</u>	<u>5,598</u>	<u>154,318</u>
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	<u>\$ 99,169</u>	<u>7,970</u>	<u>3,667</u>	<u>2,407</u>	<u>113,213</u>
帳面價值：					
民國112年12月31日	<u>\$ 979,170</u>	<u>12,254</u>	<u>63,444</u>	<u>4,718</u>	<u>1,059,586</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 1,034,993</u>	<u>13,924</u>	<u>5,500</u>	<u>4,950</u>	<u>1,059,367</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 1,038,220</u>	<u>5,241</u>	<u>6,416</u>	<u>2,838</u>	<u>1,052,715</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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，民國一一一年度使用之折現率為6.60%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；另因民國一一二年度台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，爰將其建物自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備，其所承租之地上權併同不動產、廠房及設備評估，並無減損跡象。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

本公司民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	\$ 178,599	-	652,443	831,042
增添	-	-	149,128	149,128
自不動產、廠房及設備轉入	678,242	155,507	-	833,749
重分類至不動產、廠房及設備	-	-	(801,571)	(801,571)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 856,841</u>	<u>155,507</u>	<u>-</u>	<u>1,012,348</u>
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	<u>\$ 178,599</u>	<u>-</u>	<u>652,443</u>	<u>831,042</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 128,599	-	-	128,599
本年度折舊	-	2,860	-	2,860
自不動產、廠房及設備轉入	-	21,469	-	21,469
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 128,599</u>	<u>24,329</u>	<u>-</u>	<u>152,928</u>
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	<u>\$ 128,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,599</u>
帳面金額：				
民國112年12月31日	<u>\$ 728,242</u>	<u>131,178</u>	<u>-</u>	<u>859,420</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 50,000</u>	<u>-</u>	<u>652,443</u>	<u>702,443</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>25,054</u>	<u>455,402</u>	<u>565,969</u>
公允價值：				
民國112年12月31日			\$ <u>860,788</u>	
民國111年12月31日(註)			\$ <u>50,000</u>	
民國111年1月1日(註)			\$ <u>130,873</u>	

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

- 1.本公司因考量台北市中山區金泰段32-2地號土地及建物因變更用途，於民國一一二年二月九日經董事會決議通過將其自用不動產、廠房及設備轉入投資性不動產，請詳附註六(八)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.本公司因考量台北市中山區長春段二小段517-2、520地號建物變更用途為營運總部自用，於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過將其自投資性不動產轉出至不動產、廠房及設備，請詳附註六(八)。
- 3.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。
- 4.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(二十五)。
- 5.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。
- 6.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。
- 7.民國一一二年度及一一一年度，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(二十五)。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 2,522,195	2,077,676
取得合約之增額成本－流動	401,090	212,490
其他金融資產－非流動	<u>384,711</u>	<u>539,495</u>
合 計	<u>\$ 3,307,996</u>	<u>2,829,661</u>

1.其他金融資產

主要係提供擔保借款之定期存單、受限制銀行存款、預售價金信託存款及工程合建保證金等。

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，民國一一二年度及一一一年度分別認列27,777千元及零元之攤銷費用。

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

	112.12.31	111.12.31
擔保銀行借款	\$ 9,682,886	7,158,150
無擔保銀行借款	1,585,545	2,059,170
應付短期票券	1,987,702	1,551,324
	<u>\$ 13,256,133</u>	<u>10,768,644</u>
尚未使用額度	<u>\$ 12,887,283</u>	<u>4,935,937</u>
利率區間	<u>2.403%~3.626%</u>	<u>1.951%~3.478%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一二年度及一一一年度新增金額分別為18,924,588千元及13,690,361千元，償還之金額分別為16,380,206千元及9,856,360千元。

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：

	112.12.31	111.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,505,981	1,458,599
減：一年內到期部分	(841,562)	(781,095)
合 計	<u>\$ 664,419</u>	<u>677,504</u>
尚未使用額度	<u>\$ 103,540</u>	<u>162,000</u>
利率區間	<u>2.36%~3.12%</u>	<u>2.11%~2.995%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一二年度及一一一年度新增之金額分別為58,460千元及73,010千元，償還之金額分別為11,078千元及3,091千元。

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

	112.12.31	111.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 1,770,000	1,900,000
無擔保普通公司債－非流動	500,000	500,000
減：一年內到期	(640,500)	(400,000)
	<u>\$ 1,629,500</u>	<u>2,000,000</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

本公司於民國一一二年度發行有擔保普通公司債270,000千元，票面利率為1.62%，每年付息一次，發行期間為三年；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股公司債500,000千元，票面利率分別為0.65%及4%，每年付息一次，發行期間為三年。民國一一二年度及一一一年度分別償還民國一一一年一月發行之有擔保公司債100,000千元、民國一〇九年發行之有擔保公司債300,000千元及民國一〇八年一月發行之有擔保公司債500,000千元。

2.應付公司債之擔保品

本公司以資產設定抵押及關係人提供擔保品供應付公司債之擔保情形，請詳附註七及八。

(十五)應付票據及帳款(含關係人)

	112.12.31	111.12.31
建設案	\$ 975,942	765,288
代銷案	631,136	242,695
其他	4,966	1,106
	<u>\$ 1,612,044</u>	<u>1,009,089</u>

(十六)租賃負債

本公司融資租賃負債如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ <u>28,028</u>	<u>16,301</u>
非流動	\$ <u>359,365</u>	<u>349,851</u>

到期分析請詳附註六(二十六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	112年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>10,839</u>	<u>8,539</u>
短期租賃之費用	\$ <u>1,021</u>	<u>1,006</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>38,982</u>	<u>23,141</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一一二年度及一一一年度承租地上權、土地、房屋及建築及運輸設備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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
低於一年	\$ 78,379	17,426
一至二年	78,379	17,077
二至三年	78,379	17,077
三至四年	76,956	17,077
四至五年	60,793	2,846
五年以上	<u>166,184</u>	<u>-</u>
未折現租賃給付總額	<u><u>\$ 539,070</u></u>	<u><u>71,503</u></u>

民國一一二年度及一一一年度由不動產產生之租金收入分別為33,038千元及19,487千元。

(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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u><u>\$ 4,407</u></u>	<u><u>4,801</u></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。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,841千元及6,168千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 396,301	151,888
調整前期之當期所得稅	13,527	(1,050)
土地增值稅	<u>2,116</u>	<u>-</u>
	<u>411,944</u>	<u>150,838</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>7,353</u>	<u>(15,152)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u><u>\$ 419,297</u></u>	<u><u>135,686</u></u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	\$ 1,926,965	580,301
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 385,393	116,060
遞延利息支出之財稅差異	3,187	18,121
權益法認列之國內投資損失(利益)	14,719	(9,051)
金融資產評價利益	(2,240)	-
前期(高)低估	13,527	(1,050)
土地增值稅	2,116	2,446
其他	2,595	9,160
	<u>\$ 419,297</u>	<u>135,686</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

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延廣告費	呆帳損失	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>			
民國112年1月1日餘額	\$ 36,644	2,743	39,387
貸記損益表	12,483	1,822	14,305
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 49,127</u>	<u>1,822</u>	<u>53,692</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>\$ 36,644</u>	<u>2,743</u>	<u>39,387</u>

遞延所得稅負債：

	<u>勞務成本暫時性差異</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 4,756
借記損益表	21,658
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 26,414</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 7,281
貸記損益表	(2,525)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 4,756</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一一〇年度。

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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為8,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，分別為800,000千股及500,000千股，已發行股份分別為391,607千股及266,079千股。

1.普通股之發行

本公司於民國一一一年十二月九日經董事會決議辦理現金增資24,000千股，每股面額10元，計240,000千元，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，所有發行股份之股款均已收取，且以民國一一二年三月三十日為增資基準日，該項增資案業經主管機關核准生效，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	266,079	161,260
盈餘轉增資	72,520	96,756
資本公積轉增資	29,008	8,063
現金增資	24,000	-
12月31日期末餘額	<u><u>391,607</u></u>	<u><u>266,079</u></u>

本公司分別於民國一一二年六月三十日及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分別為290,079千元及80,630千元，以及盈餘發放股票股利分別為725,198千元及967,560千元，該項增資案業經主管機關核准生效，並分別以民國一一二年九月九日及一一一年九月二十五日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 2,208,631	1,293,675
庫藏股票交易	5,556	5,556
已失效認股權	4,406	-
	<u><u>\$ 2,218,593</u></u>	<u><u>1,299,231</u></u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一二年四月十二日經董事會決議，以資本公積發放現金股利290,790千元及於民國一一二年六月三十日經股東會決議以資本公積發放股票股利290,790元。

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。

3.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未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，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司於民國一一二年四月十二日經董事會決議民國一一一年度盈餘分配案之現金股利金額並於民國一一二年六月三十日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案之股票股利金額及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派案之股票股利金額，有關分派予業主之股利如下：

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	111年度		110年度	
	配股率(元)	金 額	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ 0.50	145,039	1.00	161,260
股 票	2.50	<u>725,198</u>	6.00	<u>967,560</u>
合 計		<u>\$ 870,237</u>		<u>1,128,820</u>

(二十一)股份基礎給付

本公司於民國一一二年二月九日經董事會決議現金增資發行新股保留2,880千股予本公司及從屬公司員工認購，本公司於民國一一二年十二月三十一日止有下列股份基礎給付交易：

	權益交割 現金增資保留 與員工認購
給與日	112.2.23
給與數量	2,880千股
合約期間	-
授予對象	本公司及從屬公司之員工
既得條件	立即既得

上述現金增資保留予員工認購，本公司於民國一一二年度認列之酬勞成本為5,112千元。

(二十二)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：

	112年度	111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	\$ <u>1,507,668</u>	<u>444,615</u>
1月1日流通在外普通股(註)	<u>385,820</u>	<u>367,607</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	<u>385,820</u>	<u>367,607</u>
	\$ <u>3.91</u>	<u>1.21</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,507,668</u>	<u>444,615</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	<u>385,820</u>	<u>367,607</u>
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	<u>496</u>	<u>227</u>
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>386,316</u>	<u>367,834</u>
	\$ <u>3.90</u>	<u>1.21</u>

註：本公司民國一一二年度以資本公積轉增資29,008千股及盈餘轉增資72,520千股，爰追溯調整民國一一一年度之流通在外普通股為367,607千股。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

112年度				
	建設部門	代銷部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
亞 洲	\$ <u>613,899</u>	<u>4,843,309</u>	<u>30,031</u>	<u>5,487,239</u>
主要產品/服務線：				
房地收入	\$ 613,899	-	-	613,899
勞務提供收入	-	4,843,309	-	4,843,309
租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,031</u>	<u>30,031</u>
	<u>\$ 613,899</u>	<u>4,843,309</u>	<u>30,031</u>	<u>5,487,239</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品 及勞務	\$ <u>613,899</u>	<u>4,843,309</u>	<u>30,031</u>	<u>5,487,239</u>

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	\$ <u>391,795</u>	<u>2,388,259</u>	<u>3,167</u>	<u>2,783,221</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,167</u>	<u>3,167</u>
	<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>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據	\$ 38,198	20,583	93,290
應收票據－關係人	-	640	-
應收帳款	1,992,068	1,216,410	1,170,188
應收帳款－關係人	112,544	21,977	118,672
減：備抵損失	(44,253)	(24,628)	(9,469)
合 計	\$ 2,098,557	1,234,982	1,372,681
合約負債－勞務提供	\$ 163,434	146,725	67,124
合約負債－房地銷售	3,283,221	2,141,361	1,174,460
合 計	\$ 3,446,655	2,288,086	1,241,584

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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間點與客戶付款時間點之差異，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動之情形。

(二十四)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

本公司員工及董事、監察人酬勞之估列基礎係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。爰民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為40,224千元及11,904千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為10,056千元及2,976千元。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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額分別為11,904千元及29,701千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為2,976千元及7,425千元，民國一一一年度提列金額與實際分派金額無差異，另民國一一〇年度提列金額與實際分派金額低估650千元，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之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 10,923	2,459
押金息	87	20
應收帳款折現	5,001	-
	<u>\$ 16,011</u>	<u>2,479</u>

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
租金收入	<u>\$ 4,638</u>	<u>19,001</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他收入	\$ 85,029	115,156
其他支出	(1)	-
股利收入	16	-
透過損益按公允價值變動列入損益	11,476	-
處分採權益法評價之投資損失	-	(742)
處分不動產、廠房及設備損失	(106)	-
處分投資性不動產之利益	-	18,745
外幣兌換利益	1	-
	<u>\$ 96,415</u>	<u>133,159</u>

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 385,176	231,283
租賃負債之利息費用	10,839	8,539
公司債利息	32,432	22,304
應收帳款折現	-	13,332
財務費用	87,960	45,336
資金貸與息	20,139	3,233
押金設算息	105	37
減：利息資本化	(105,307)	(71,234)
	<u>\$ 431,344</u>	<u>252,830</u>

(二十六)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。本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有61%及58%係由5家客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(五))。

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
112年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 12,774,412	14,425,266	4,912,745	4,076,611	5,435,910
固定利率工具	4,645,095	4,967,526	2,724,424	1,745,608	497,494
無附息負債	<u>2,980,945</u>	<u>2,980,945</u>	<u>2,980,945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 20,400,452</u>	<u>22,373,737</u>	<u>10,618,114</u>	<u>5,822,219</u>	<u>5,933,404</u>
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	<u>1,998,453</u>	<u>1,998,453</u>	<u>1,998,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<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>

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，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加63,872千元及53,380千元，主因係本公司之浮動利率借款。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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:

		112.12.31			
		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	\$ 399,758	-	-	399,758	399,758
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	\$ 714,331	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	2,098,557	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	29,107	-	-	-	-
其他金融資產—流動	2,522,195	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	384,711	-	-	-	-
小計	5,748,901	-	-	-	-
合計	\$ 6,154,055	-	-	405,154	405,154
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 11,268,431	-	-	-	-
應付短期票券	1,987,702	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	1,612,044	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	1,287,532	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,270,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期)	1,505,981	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	387,393	-	-	-	-
存入保證金	31,369	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 20,400,452	-	-	-	-

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					
	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
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	-	-	-	-

(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個體財務報告附註(續)

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。

(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	
	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	合 計
民國112年1月1日	\$ 188,560	5,396	193,956
總利益或損失			
認列於損益	11,198	-	11,198
購買	200,000	-	200,000
民國112年12月31日	<u>\$ 399,758</u>	<u>5,396</u>	<u>405,154</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 188,560</u>	<u>5,396</u>	<u>193,956</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 188,560</u>	<u>5,396</u>	<u>193,956</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於損益(列報於「其他利益及損失」)	<u>\$ 11,198</u>	<u>-</u>
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)」)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(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。

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 (112.12.31及111.12.31分別為4.8302%及12.5392%)	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 (112.12.31及111.12.31分別為1.70~1.76及1.64~1.79) - 缺乏市場流通性折價 (112.12.31及111.12.31皆為30%)	- 乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高 - 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 - 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)各等級間的移轉

本公司持有之股票因無活絡市場之公開報價而被歸類於第三等級，且於民國一一二年度及一一一年度並無重大變動，故於民國一一二年度及一一一年度並無各等級移轉之情形。

(二十七)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投 資

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

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予符合本公司「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之公司。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)信用風險管理

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

(二十八)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)。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 24,242,503	19,419,268
減：現金及約當現金	(714,331)	(435,794)
淨負債	<u>\$ 23,528,172</u>	<u>18,983,474</u>
權益總額	8,948,219	6,136,149
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 8,948,219</u>	<u>6,136,149</u>
負債資本比率	<u>262.94%</u>	<u>309.37%</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

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

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	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
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	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
專住廣告股份有限公司	其董事為本公司董事長之二等親內關係
旺馬廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶

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
廣泰基建設股份有限公司	其董事長為本公司經理人
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	其理事長為本公司之董事長(自民國111年11月卸任)
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)
祝文宇	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

(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	112年度	111年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 360,376	34,057
	甲士林建設(股)公司	82,429	1,531
	甲山林娛樂(股)公司	-	11,890
	宏大地建設(股)公司	8,794	25,747
	華疆國際開發(股)公司	70,159	(460)
	其他關係人	18,919	-
		<u>\$ 540,677</u>	<u>72,765</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (1)本公司提供勞務合約予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同。其收款條件亦與其他公司之條件相當。
- (2)本公司與其他關係人分別簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-273	107.10.01	107.10.01起至取得使用執照後三個月
代銷案-307	109.06	自簽約日至113.12.31
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使用執照後三個月止(延長至全部完銷)
代銷案-392	112.01.07	112.01.07至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-432	112.03.01	112.03.01至取得使用執照後六個月(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至取得使用執照後六個月(得延長)

2.進貨

代銷：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	112年度	111年度
其他關係人	\$ 5,788	27,576
子公司	148,577	170,107
	\$ 154,365	197,683

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：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	112年度	111年度
其他關係人	\$ 31,481	28,524
子公司	15,592	-
	\$ 47,073	28,524

- (1)本公司於民國一一二年八月間向其他關係人取得新北市三重區五谷王段331地號部分持份土地，合約價款31,481千元，截至民國一一二年十二月三十一日止已支付完畢，並完成過戶之相關程序。
- (2)本公司於民國一一二年八月間向子公司取得新北市三重區五谷王段331地號部分持份土地，合約價款15,592千元，截至民國一一二年十二月三十一日止已支付完畢，並完成過戶之相關程序。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)發包工程

本公司將龍江路、帝景2號、帝景3號、帝景5號、帝景6號、圓山帝寶、花園帝寶、新竹寶香段、市政官邸1號、市政官邸3號及市政愛悅新建工程發包予關係人－祝旺開發(股)公司金額(未稅)如下：

帳列項目	112年度	案名	合約總價 (未稅)	本期計價 (未稅)	累積計價 金額 (未稅)
不動產、廠房 及設備	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	龍江路	\$ 458,802	125,581	458,802
存貨	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	帝景案2號	912,702	214,485	497,423
	"	帝景案3號	343,952	88,568	297,519
	"	帝景案5號	886,751	186,219	727,136
		帝景案6號	631,716	-	-
	"	圓山帝寶	1,328,276	159,393	425,048
	"	花園帝寶	2,046,876	1,031,966	1,751,785
	"	新竹寶香段	4,798,826	837,777	1,059,493
	"	市政官邸1號	503,497	110,769	211,468
		市政官邸3號	1,447,489	-	-
	"	市政愛悅	303,004	115,141	115,141
			<u>\$ 13,661,891</u>	<u>2,869,899</u>	<u>5,543,815</u>
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)

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	112.12.31	111.12.31
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	12,484	11,890
	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	57,883	10,087
	甲士林建設(股)公司	15,487	-
	祝園實業(股)公司	18,919	-
	關聯企業	7,771	-
		<u>\$ 112,544</u>	<u>21,977</u>
其他應收款	其他關係人：		
	甲山林廣告(股)公司	\$ 2,323	6,836
	丰雲廣告有限公司	21,345	8,152
	其他關係人	1,080	4,062
其他應收款	子公司：		
	水立方國際開發(股)公司	3,843	141
	甲山林娛樂(股)公司	285	1,351
		<u>\$ 28,876</u>	<u>20,542</u>

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	112.12.31	111.12.31
應付帳款	子公司：		
	祝旺開發(股)公司	\$ 297,329	90,961
	愛山林食藝創作(股)公司	3,915	5,538
	愛山林國際開發(股)公司	586	1,520
	水立方國際開發(股)公司	208,462	46,959
	其他關係人	686	6,151
		<u>\$ 510,978</u>	<u>151,129</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	關係人類別	112.12.31	111.12.31
其他應付款	子公司：		
	水立方國際開發(股)公司	\$ 34,538	91,685
	祝旺開發(股)公司	3,578	5,447
	其他	89	1,380
	其他關係人：		
	丰雲廣告有限公司	23,178	33,174
	其他關係人	2,949	20,091
	主要管理階層(註)	-	211,440
		<u>\$ 64,332</u>	<u>363,217</u>

註：係代付土地款。

5.對關係人放款

本公司民國一一二年度及一一一年度對關係人放款，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)	
		112 年度	111 年度	112 年度	111 年度	112.12.31	111.12.31
其他應收款－關係人	子公司：						
	祝旺開發(股)公司	\$ -	200,000	-	-	-	-

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，故於民國一一二年度及一一一年度依約收取之利息收入均為零元。

6.資金融通情形

本公司民國一一二年度及一一一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：

112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	\$ 990,000	890,000	0.21%~3.00%	20,139	-
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	-

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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一流動項下，其明細如下：

關係人名稱	案 名	銷售期間	累計已計價	
			112.12.31	111.12.31
子公司：				
水立方國際開發(股)公司	新竹帝寶8-2區	112.03.01至取得使用執照後六個月止	\$ 150,678	-
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
"	花園帝寶	110.8.10至113.07.31止	155,320	151,540
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	58,410	23,754
"	市政官邸2號	112.09.20至取得使用執照後一個月	17,253	-
"	市政愛悅	111.06.01至取得使用執照後一個月	19,429	9,419
			<u>\$ 401,090</u>	<u>212,490</u>

8. 租 賃
承租

(1)本公司向關係人租用建築物及辦公處所，相關資訊如下：

		使用權資產	利息支出	租賃負債餘額
關係人名稱	期間	112.12.31	112年度	112.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 4,584	125	4,855
〃	112.04.01-116.03.31	\$ 58,861	1,383	59,489
		使用權資產	利息支出	租賃負債餘額
關係人名稱	期間	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

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，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日其背書保證金額分別為278,910千元及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。

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)本公司於民國一一一年十二月間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。本公司業於民國一一二年四月間清償該借款，銀行亦同時終止借款額度，並解除擔保品質押。
- (4)本公司暖暖區金華段建案於民國一一二年六月由子公司祝旺開發(股)公司依消費者保護法規範，提供本公司預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保，保證金額為712,141千元，實際動支金額為零元。

10.其他

- (1)本公司於民國一一二年度取得新竹寶香段2筆土地、民國一一一年度取得新竹寶香段6筆土地及土城區柑林段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)本公司於民國一一二年度及一一一年度委託子公司提供之人力支援，而支付之服務費分別為20,446千元及17,590千元，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，民國一一二年度及一一一年度支付子公司分別為352,435千元及198,303千元，分別列為營業成本311,503千元、157,438千元及營業費用40,932千元、40,865千元項下。
- (4)本公司於民國一一二年度及一一一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零千元及634千元，帳列「推銷費用」項下。
- (5)本公司本著培育國家體育優秀人才之理念，於民國一一一年度捐贈及贊助4,000千元予其他關係人。
- (6)本公司提供支援服務予子公司及其他關係人，於民國一一二年度及一一一年度收取之服務費收入(帳列其他利益及損失項下)如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
子公司	\$ 1,255	14,043
其他關係人	<u>74,895</u>	<u>100,399</u>
	<u>\$ 76,150</u>	<u>114,442</u>

- (7)本公司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%。
- (9)本公司於民國一一二年五月間對子公司祝旺開發(股)公司增資250,000千元。

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

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 148,984	101,483
退職後福利	1,076	1,099
	<u>\$ 150,060</u>	<u>102,582</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	112.12.31	111.12.31
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	\$ 1,610,957	1,217,737
存貨—建設業	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	19,893,891	13,988,183
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	28,209	840,998
投資性不動產淨額	應付短期票券、長期借	809,420	-
使用權資產	長期借款	979,170	1,034,992
		<u>\$ 23,321,647</u>	<u>17,081,910</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：

	112.12.31	111.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 1,353,636</u>	<u>1,505,152</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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 25,121,731</u>	<u>16,297,993</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 3,283,221</u>	<u>2,141,361</u>

3.本公司因與地主簽訂合作興建，於民國一一二年及一一一年十二月三十一日所支付之保證金分別為1,247,474千元及1,345,190千元，帳列其他金融資產-流動項下。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本公司截至民國一十二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-307	109.06.01	自簽約日至113.12.31
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止(延長至全部完銷)
代銷案-362	109	自建照取得後銷售一年(延長至113.06.30)
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)(延長至113.12.31)
代銷案-3720	108.10.01	108.10.01至使照取得後一個月(得延長)
代銷案-3723	108.10.01	108.10.01至使照取得後一個月(得延長)
代銷案-3724	108.10.01	108.10.01至使照取得後一個月(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-392	112.01.07	112.01.07至取得使用執照後六個月終止(得延長)
代銷案-401	110.03.16	110.03.16至113.03.31(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113.12.31(得延長)
代銷案-406	110.11	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(延長至113.02.10)
代銷案-410	110.10.15	110.10.15至114.07.31(得延長)
代銷案-414	110.09.15	建照取得後開始銷售至113.06.30止(得延長)
代銷案-415	111.04.01	111.04.01至113.03.31為止(得延長)
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-418	112	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-421	111.02	111.02.16至113.02.16止(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至使照取得後一個月止(得延長)
代銷案-425	111.06.15	111.06.15起至使照取得後十二個月(得延長)
代銷案-426	111.07.01	111.07.01至使照後六個月止得延長
代銷案-427	111.12.16	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-429	111.09.15	111.09.15至115.12.31止(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)
代銷案-432	112.03.01	112.03.01至使照取得後六個月(得延長)止
代銷案-433	112.04.01	112.04.01至113.03.31(得延長)
代銷案-434	112.07.01	112.07.01至116.12.31(得延長)
代銷案-436	112.08.08	112.08.10至113.07.31(得延長)
代銷案-438	112.09.20	112.09.20至使照取得後六個月(得延長)
代銷案-440	112.01.09	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(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

本公司於民國一一二年十二月十八日經董事會決議通過變更辦理現金增資股數為25,000千股，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一一三年一月十七日核准申報生效，以每股80元發行，擬訂於民國一一三年二月二十一日為增資基準日。

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	112年度			111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	118,334	373,479	491,813	74,335	205,186	279,521
勞健保費用	3,875	11,180	15,055	3,045	10,730	13,775
退休金費用	2,819	4,022	6,841	2,056	4,112	6,168
董事酬金	-	10,056	10,056	-	2,976	2,976
其他員工福利費用	1,140	9,696	10,836	1,144	5,802	6,946
折舊費用	23,214	16,537	39,751	7,590	22,843	30,433
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	322	322	-	316	316

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	<u>92</u>	<u>101</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>5,894</u>	\$ <u>3,127</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>5,526</u>	\$ <u>2,852</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>93.76 %</u>	<u>0.74 %</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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

數額。

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

2.經理人及員工

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

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

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。本公司於民國一一一年九月二十二日向臺北地方檢察署聲請發還犯罪所得，檢察官並已實際扣得林鴻明收取之犯罪所得，但尚未准予發還犯罪所得予本公司；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，臺灣高等法院民事庭已於民國一一三年一月三十日作成駁回本公司損害賠償請求之判決，本公司於受到判決後，已於民國一一三年三月六日向最高法院提起上訴。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一二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一一二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

民國一一二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	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	-	-	0.21	1	6,184,871	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089
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	-	-	2.188	1	6,184,871	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089
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	900,000	900,000	890,000	3.000	1	7,069,706	-	-	-	-	13,203,089	13,203,089

註1：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2：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	以資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	愛山林建設股份有限公司	7	5,425,534	712,141	712,141	-	-	131.26 %	10,851,068	N	Y	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	563,389	302,565	278,910	278,910	278,910	990.13 %	563,389	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	持股比率	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	197,219	- %	197,219	註
本公司	乙種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	"	20,000	202,539	- %	202,539	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 %	1,190	
本公司	股票-鴻順興置業(股)公司	-	"	500	4,995	3.33 %	5,511	

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：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	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	銷貨	360,376	6.57 %	依合約逐期收款	-	無顯著不同	57,883	2.76 %	
本公司	祝旺開發股份有限公司	子公司	發包工程	2,869,899	27.15 %	依合約逐期收款	-	無顯著不同	(297,329)	18.44 %	
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(2,822,744)	(54.45)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	297,329	26.10 %	註1
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶	銷貨	(724,030)	(13.97)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	114,963	12.67 %	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	銷貨	(188,348)	(3.63) %	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	銷貨	(117,865)	(2.27) %	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	- %	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。

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關 係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金 額	處理方式		
祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發(股)公司	子公司	297,329	14.59	-	-	297,329	-
"	甲山林建設(股)公司	其董事長為本公司董事長之配偶	114,963	10.62	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

9. 從事衍生工具交易：無。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二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 %	50,817	(1,795)	(2,000)	
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 %	77,931	169,990	23,079	
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 %	243,610	5	5	
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 %	9,183	3,780	3,780	
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 %	6,477	2,767	2,767	
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	457,350	207,350	660	100.00 %	285,312	88,851	(101,224)	

(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
祝園實業股份有限公司		74,898,228	19.13 %
丰雲廣告有限公司		74,234,446	18.96 %
甲山林廣告股份有限公司		67,014,308	17.11 %
祝文字		47,822,750	12.21 %
仰山林廣告有限公司		33,121,625	8.46 %

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

愛山林建設開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
甲公司	應收代銷合約款	\$ 631,769	代銷案-418
乙公司	"	189,975	代銷案-405、426、436
丙公司	"	115,908	代銷案-434
丁公司	"	112,843	代銷案-425、433
戊公司	"	106,858	代銷案-398
其他	"	790,462	未達5%以上之客戶
		<u>\$ 1,947,815</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付土地款	代天府段	\$ 183,430
	承德路都更案	1,000
	屏東香揚段	50,000
	其他	<u>1,299</u>
小計		<u>235,729</u>
營建用地	新北市淡水區海天段	227,794
	A7善捷段	1,007,136
	土城區柑林段	328,911
	新竹寶香段	2,300,854
	塹仔圳	511,572
	新北市板翠段	390,127
	新北市五谷王段	2,386,185
	基隆市深澳段	267,706
	其他	<u>25,695</u>
小計		<u>7,445,980</u>
在建房地	承德路都更案	2,261,473
	新竹寶香段	2,126,033
	新北市江翠段	1,289,419
	新北市板翠段	666,921
	新北市新都段	857,531
	新北市五谷王段	2,721,595
	屏東香揚段	2,442,298
	暖暖區金華段	1,225,157
	其他	<u>340,999</u>
小計		<u>13,931,426</u>
待售房地	海上皇宮	<u>1,129,388</u>
合計		<u>\$ 22,742,523</u>

愛山林建設開發股份有限公司

其他金融資產－流動明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	備 註
受限制銀行存款	\$ 1,249,367	預售價金信託及發行公司債提存等
合建保證金	1,247,474	
其他	25,354	
	<u>\$ 2,522,195</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 1,742,938	103.06.21~114.12.31	2.600%~3.500%	在建房地	
"	金融機構	55,100	109.11.10~114.07.07	2.650%	在建房地	
"	金融機構	475,746	112.07.27~113.12.28	3.260%	營建用地	
"	金融機構	563,840	112.05.29~117.05.29	3.300%~3.376%	在建房地	
"	金融機構	391,900	111.04.20~113.08.09	2.752%	營建用地	
"	金融機構	312,990	110.11.23~115.03.09	2.700%	在建房地	
"	金融機構	176,130	110.09.28~114.08.17	2.850%	在建房地	
"	金融機構	457,990	110.10.05~114.12.04	2.700%	在建房地	
"	金融機構	189,650	111.05.20~115.04.22	2.700%	在建房地	
"	金融機構	377,000	109.04.17~116.03.31	2.752%	在建房地	
"	金融機構	270,751	110.06.29~114.06.29	2.620%~3.440%	在建房地	
"	金融機構	67,698	112.03.10~114.04.30	3.338%	在建房地	
"	金融機構	260,860	110.10.22~115.04.22	2.745%	營建用地	
"	金融機構	169,310	112.06.17~115.06.17	3.000%	營建用地	
"	金融機構	207,321	111.03.30~113.03.30	3.125%	待售房地	
"	金融機構	688,280	111.01.21~116.01.21	2.550%~2.650%	在建房地	
"	金融機構	187,553	112.03.30~115.03.30	2.620%	待售房地	
"	金融機構	2,882,029	112.06.30~117.06.30	3.180%	營建用地	
"	金融機構	112,000	112.09.12~115.09.12	3.250%	營建用地	
"	金融機構	93,800	112.09.12~117.06.30	3.050%	營建用地	
		<u>9,682,886</u>				
信用借款	金融機構	81,124	112.12.25~113.12.25	3.000%	無	
"	金融機構	51,218	112.07.31~113.01.26	2.765%	"	
"	金融機構	64,280	112.09.14~113.06.25	2.812%	"	
"	金融機構	167,311	112.09.28~113.06.29	3.055%	"	
"	金融機構	93,762	112.08.30~113.02.26	2.953%~3.059%	"	
"	金融機構	200,000	112.11.14~113.05.14	3.000%	"	
"	金融機構	150,000	112.12.08~113.06.05	3.010%	"	
"	金融機構	138,000	112.12.25~113.12.25	2.700%	"	
"	金融機構	369,850	112.10.13~113.10.13	2.403%	"	
"	金融機構	30,000	111.10.18~114.04.18	3.275%	"	
"	金融機構	240,000	111.10.03~113.10.03	2.800%	"	
		<u>1,585,545</u>				
		<u>\$ 11,268,431</u>				

愛山林建設開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備 註
				發行金額	未攤銷應 付商業本 票折價	帳面金額	
應付短期 票券	金融機構	112.12.06~113.03.05	3.038%	\$ 585,000	(3,116)	581,884	-
"	"	112.10.30~113.03.05	3.188%	1,262,800	(6,801)	1,255,999	-
"	"	112.11.24~113.01.23	3.626%	150,000	(181)	149,819	-
				<u>\$ 1,997,800</u>	<u>(10,098)</u>	<u>1,987,702</u>	

合約負債—流動明細表

相關資訊請參閱附註六(二十三)。

愛山林建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行總額	已還數額	期末餘額	一年內到期	帳面價值	償還辦法	擔保情形
有擔保普通公司債	金融機構	110.07	年付	\$ 500,000	-	500,000	(500,000)	-	到期日一次還本	銀行保證及土地(管理階層提供)
"	金融機構	110.11	"	600,000	-	600,000	-	600,000	到期日一次還本	銀行保證
"	金融機構	111.01	"	500,000	(100,000)	400,000	(100,000)	300,000	屆滿一年後償還總額五分之一，屆滿兩年後償還總額五分之一，屆滿三年後償還總額五分之三	銀行保證
"	金融機構	112.09	"	270,000	-	270,000	(40,500)	229,500	屆滿一年後償還總額百分之十五，屆滿兩年後償還總額百分之十五，屆滿三年後償還總額百分之七十	銀行保證及營建用地(子公司提供)
無擔保普通公司債	金融機構	111.07	"	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>500,000</u>	到期日一次還本	無
				<u>\$ 2,370,000</u>	<u>(100,000)</u>	<u>2,270,000</u>	<u>(640,500)</u>	<u>1,629,500</u>		

愛山林建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 660,830	104.12.16~124.12.15	2.453%	投資性不動產	
"	金融機構	828,460	103.05.16~113.12.31	3.02% ~3.12%	使用權資產(地上權)及 不動產、廠房及設備	
"	金融機構	<u>16,691</u>	106.01.26~126.01.25	2.36%	不動產、廠房及設備	
	小計	1,505,981				
	減：一年內到期	<u>(841,562)</u>				
	合計	<u>\$ 664,419</u>				

營業收入明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(二十三)。

愛山林建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
勞務合約成本	代銷案	\$ 2,051,458	
營建成本	建設案	425,993	
租賃成本	投資性不動產折舊	2,860	
		<u>\$ 2,480,311</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 228,765	
廣告費		66,895	
其他費用		54,836	
		<u>\$ 350,496</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

管理費用明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 154,770	
保險費		8,405	
交際費		10,177	
捐贈		12,129	
稅捐		36,499	
折舊		16,464	
職工福利		8,230	
勞務費		20,802	
雜費		17,930	
其他費用		<u>36,563</u>	
		<u>\$ 321,969</u>	

其他收入明細表

相關資訊請參閱附註六(二十五)。

愛山林建設開發股份有限公司

其他利益及損失淨額明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(二十五)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(二十五)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130288 號

會員姓名：
(1) 池世欽
(2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 22190686

會員書字號：
(1) 北市會證字第 3530 號
(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 愛山林建設開發股份有限公司

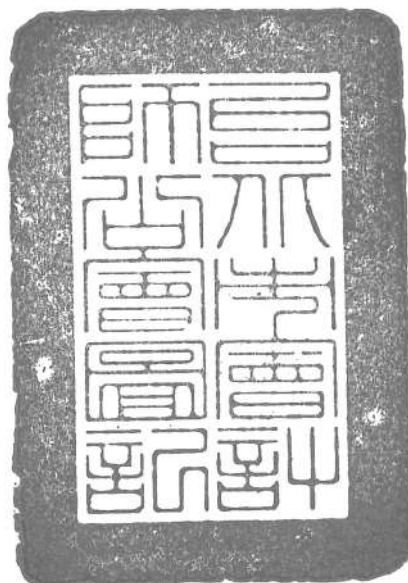
112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 113 年 01 月 10 日

附件七

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：113年3月15日

本公司民國112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112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113年3月15日董事會通過，出席董事5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：祝文字



簽章

總經理：張境在



簽章

附件八

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林或該公司)本次為辦理現金增資發行普通股50,000千股，每股面額新臺幣壹拾元，合計發行總面額為新臺幣500,000千元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，愛山林本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

國泰綜合證券股份有限公司



代 表 人：莊順裕



承銷部門主管：林聖斌



附件九

律師法律意見書



必詠盛法律事務所
BEOUWIN Law Firm

1F., No. 274, Sec. 1, Zhonghua W. Rd.,
South Dist., Tainan City 702014, Taiwan (R.O.C.)

TEL: (06) 261-5606

FAX: (06) 261-5610

E-mail: haoou@beouwin.com

律師法律意見書

愛山林建設開發股份有限公司本次為募集與發行普通股 50,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，發行總面額新臺幣 500,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

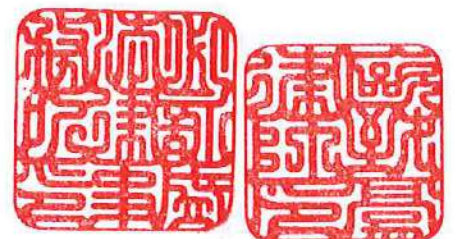
依本律師意見，愛山林建設開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

愛山林建設開發股份有限公司

歐致豪律師

必詠盛法律事務所



中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月 4 日

附件十

不得退還或收取承銷相關費用聲明書

聲 明 書

本公司、本公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

發行公司：愛山林建設開發股份有限公司



負 責 人：祝文宇



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本公司係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事長及大股東，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事長及大股東：祝園實業股份有限公司



負 責 人：祝文字



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事長代表人，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事長及大股東：祝園實業股份有限公司



法人董事長代表人：祝文宇



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本公司係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事及大股東，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事及大股東：甲山林廣告股份有限公司



負 責 人：張瀛珠



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事代表人，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人：

法人董事及大股東：甲山林廣告股份有限公司



法人董事代表人：張瀛珠



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本公司係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事及大股東，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事及大股東：丰雲廣告有限公司



負 責 人：祝藝



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事代表人，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事及大股東：丰雲廣告有限公司



法人董事代表人：王阿鄭



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本公司係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事及大股東，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事及大股東：仰山林廣告有限公司



負 責 人：祝藝



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之法人董事代表人，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

法人董事及大股東：仰山林廣告有限公司



法人董事代表人：祝藝



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之獨立董事，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：蔡如君



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之獨立董事，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：張志弘



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人係愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)之獨立董事，就愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

獨立董事：胡湘麒



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

聲 明 書

本人於愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱愛山林公司)申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予愛山林公司及愛山林公司之董事及獨立董事、總經理、財務或會計主管以及與愛山林公司申報募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

總經理：祝藝



財務部副總經理：王阿鄭



財務及會計主管：楊美津



經 理 人：林志峯



受 僱 人：張瀛珠



經 理 人：謝秉翰



受 僱 人：林佩君



經 理 人：王基翰



受 僱 人：李政軒



經 理 人：陳美瑟



經 理 人：王偉峻



聲 明 書

本公司受愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林）委託，擔任愛山林募集與發行 113 年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、愛山林本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等、
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

證券承銷商：國泰綜合證券股份有限公司



代 表 人：莊 順 裕



中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

附件十一

通過本次現金增資議案之董事會議事錄

愛山林建設開發股份有限公司
第十五屆第十五次董事會議事錄(節錄版)

- 一、開會時間：中華民國（下同）113 年 11 月 11 日(星期一)上午 11 點 45 分
- 二、開會地點：台北市中山區興安街 60 號 B2
- 三、出席董事：董事祝園實業股份有限公司代表人-祝文字、董事甲山林廣告股份有限公司代表人-張瀛珠、董事丰雲廣告有限公司代表人-張境在、董事仰山林廣告有限公司代表人-祝藝、獨立董事胡湘麒、獨立董事張志弘、獨立董事蔡如君等 7 人。
- 四、主請假及缺席董事：無。
- 五、列席人員：財務長-楊美津、財務部副總-王阿鄭、稽核主管-林佩君、會計部經理-李玉娟
- 六、主 席：祝文字  記錄：林佩君 
- 七、開會時間：截至上午 11 點 45 分，出席董事已達法令規定二分之一以上，經主席依法宣布開會。
- 八、報告事項：
- (一)上次會議紀錄及執行情形：略。
- (二)內部稽核業務報告：略。
- (三)重要財務業務報告：無。
- (四)其他重要報告事項：略。
- 九、承認及討論事項：
- 上次會議保留事項：無。
- 本次會議討論事項：

第二案

案 由：本公司擬辦理國內 113 年度現金增資發行新股案，提請討論。

- 說 明：一、本公司為充實營運資金及償還金融機構借款與償還 111 年度第一次無擔保普通公司債到期本金，擬辦理現金增資發行普通股，並以不超過 50,000 仟股為限，每股面額新台幣壹拾元整。
- 二、本次現金增資除依公司法第 267 條規定，保留發行股數之 10%~15%，供員工認購外，另依證券交易法第 28 條之 1 提撥 10%，對外公開承銷，其餘 75%~80%，由原股東按認股基準日股東名簿記載之股東及其持有股份比例認購之，認購不足一股之畸零股，股東得於停止過戶日起五日內自行拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- 三、本次現金增資依實際發行價格將於案件申報生效後，視市場變動狀況依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第 6 條第 1 項規定，以不低於向金管會申報案件及定價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之 80%至 92%之範圍內，並授權董事長洽承銷商依當時市場狀況議定之。
- 四、本次現金增資發行普通股，如每股實際發行價格因市場變動而與暫訂發行價格不同，致募集資金不足時，其差額本公司將以自有資金支應，惟若實際募集資金超過原預計募集金額時，募集增加之資金將作為充實營運資金之用。
- 五、本次現金增資發行之普通股其權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- 六、本次現金增資於呈奉主管機關申報生效後，擬授權董事長訂定認股基準日、增資基準日及其他辦理新股發行之相關事宜。
- 七、本次辦理現金增資之資金來源、發行股數、計畫項目、預定資金運用進度、預計可能產生效益等，詳附件四，惟本次現金增資計畫、發行程序及其他發行相關事宜，如遇法令

變更，經主管機關修正及基於營運評估或因應客觀環境而須訂定或修正時，擬授權董事長全權處理。

八、為配合本次現金增資相關發行事宜，擬授權董事長代表公司簽署一切有關辦理現金增資契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

九、本案業經審計委員會審議通過，提請董事會討論。

十、敬請 審議。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議，照案通過。

十、臨時動議：無。

十一、散會

附件十二

公司章程新舊條文對照表



第一章 總則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為愛山林建設開發股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

1. F113010 機械批發業。
2. A101020 農作物栽培業。
3. A201010 造林業。
4. A401020 家畜禽飼育業。
5. E801010 室內裝潢業。
6. F301020 超級市場業。
7. J602010 演藝活動業。
8. I401010 一般廣告服務業。
9. F106010 五金批發業。
10. F102030 菸酒批發業。
11. J101060 廢(污)水處理業。
12. F113020 電器批發業。
13. F113030 精密儀器批發業。
14. F113070 電信器材批發業。
15. F114030 汽、機車零件配備批發業。
16. F107030 清潔用品批發業。
17. F118010 資訊軟體批發業。
18. A301010 遠洋漁撈業。
19. J701040 休閒活動場館業。
20. J701020 遊樂園業。
21. F107010 漆料、塗料批發業。
22. C501040 組合木材製造業。
23. CC01030 電器及視聽電子產品製造業。
24. E601020 電器安裝業。
25. F107200 化學原料批發業。
26. F109070 文教、樂器、育樂用品批發業。
27. F110010 鐘錶批發業。
28. F113050 電腦及事務性機器設備批發業。
29. F119010 電子材料批發業。
30. F401010 國際貿易業。
31. G801010 倉儲業。
32. H701010 住宅及大樓開發租售業。
33. H701020 工業廠房開發租售業。
34. H701050 投資興建公共建設業。
35. H703090 不動產買賣業。
36. H703100 不動產租賃業。

37. I501010 產品設計業。
38. J801030 競技及休閒運動場館業。
39. JA02010 電器及電子產品修理業。
40. JE01010 租賃業。
41. F111090 建材批發業。
42. A202040 伐木業。
43. JD01010 工商徵信服務業。
44. I103060 管理顧問業。
45. F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
46. F107990 其他化學製品批發業。
47. F106020 日常用品批發業。
48. F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
49. F102050 茶葉批發業。
50. F102170 食品什貨批發業。
51. F199990 其他批發業。
52. F501060 餐館業。
53. A301020 近海沿岸及內陸漁撈業。
54. F107020 染料、顏料批發業。
55. A102060 糧商業。
56. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
57. I301020 資料處理服務業。
58. I301030 電子資訊供應服務業。
59. F601010 智慧財產權業。
60. I199990 其他顧問服務業。
61. H704031 不動產仲介經紀業。
62. H704041 不動產代銷經紀業。
63. H701060 新市鎮、新社區開發業
64. H701070 區段徵收及市地重劃業務
65. H701080 都市更新重建業
66. H701090 都市更新重建維護業

第二條之一：前項轉投資事業，其投資金額占本公司實收資本額比例不受公司法第十三條規範。唯證券主管機關另有規定者，依其規定。

第三條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司為業務需要得對外保證。

第五條：本公司之公告方法依照公司法及其他相關法令規定辦理。

第二章 股份

第六條：本公司資本總額定為新台幣捌拾億元整，分為捌億股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行。

前項資本總額內保留新台幣貳億元，供發行員工認股權憑證共計貳仟萬股，每股面額新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行。

第七條：本公司得應台灣證券集中保管股份有限公司之請求，合併換發大面額股票。

第八條：本公司股票概為記名式由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。本公司得免印製股票，採無實體發行，惟應洽臺灣集中保管結

算所登錄。

- 第九條：股票轉讓、繼承、贈與或其他原因取得股份，欲申請過戶者，應填具轉讓股份申請書，由轉讓人及受讓人署名簽章，連同股票及證明文件向本公司申請過戶，非經記載於本公司股東名簿者，不得以其轉讓對抗本公司。
- 第十條：股票如因遺失毀滅，須以書面通知本公司掛失，並依金融監督管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則第二十六條」之規定辦理，始得申請補發。
- 第十一條：本公司股東應填留印鑑存於本公司，以憑領取股利及行使股東權利，如欲改換或變更住址，應備函通知本公司，並於函內蓋用原印鑑方為有效，如有遺失或毀滅時，應依金融監督管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則」之規定辦理更換新印鑑。
- 第十二條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日五日內均停止之。

第三章 股東會

- 第十三條：股東會分常會及臨時會二種，除法令另有規定外，均由董事會依法召集。常會於每會計年度終了後六個月內召開之。股東臨時會於必要時依法召集之。
- 本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。但因天災、事變或其他不可抗力情事，中央主管機關得公告公司於一定期間內，不經章程訂明，以視訊會議或其公告之方式開會。
- 股東會開會時，如以視訊會議為之，其股東以視訊參與會議視為親自出席。
- 前二項規定，證券主管機關另有規定者，從其規定。
- 股東會之召集應編製議事手冊。股東常會之召集應於開會前三十日，股東臨時會之召集應於開會前十五日，將開會日期、地點及召集事由通知各股東，其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。
- 前項股東會召集之通知，對於持有記名股票未滿一千股股東，得以公告方式為之。
- 第十四條：股東因故不能出席股東會時，得出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會。
- 一股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。
- 委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過發行股份總數百分之三，超過時其超過部份之表決權不予計算。
- 第十五條：本公司各股東，除有公司法第179條規定之股份無表決之情形外，每股有一表決權。
- 本公司召開股東會時，得採行以書面或電子方式行使其表決權（依公司法第一百七十七條之一第一項但書應採行電子投票之公司：本公司召開股東會時，應採行以電子方式並得採行以書面方式行使其表決權）；其以書面或電子方式行使表決權時，其行使方法應載明於股東會召集通知。以書面或電子方式行使表決權之股東，視為親自出席股東會。但就該次股東會之臨時動議及原議案之修訂，視為棄權，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修訂。
- 前項以書面或電子方式行使表決權者，其意思表示應於股東會開會二日前送達公司，意思表示有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前意思表示者，不在此限。
- 股東以書面或電子方式行使表決權後，如欲親自出席股東會者，應於股東會開會二日前以與行使表決權相同之方式撤銷前項行使表決權之意思表示；逾期撤銷者，以書面或電子方式行使之表決權為準。如以書面或電子方式行使表決權並以委託書委託代理人出席股東會者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
- 議案之表決，除公司法及本公司章程另有規定外，以出席股東表決權過半數之同意通過

之。表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會召開後當日，將股東同意、反對或棄權之結果輸入公開資訊觀測站。

同一議案有修訂案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並作成紀錄。

第十六條：股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。本公司股東亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。股東會之決議事項，應作成議事錄。由股東會主席簽名或蓋章，並依公司法第一八三條第三項規定，股東會議事錄得以公告方式為之。

第四章 董事

第十七條：本公司設董事七~九人採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之，任期均為三年，連選得連任。

前述董事名額中獨立董事名額至少三人且不得少於董事席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應行遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。全體董事所持有記名股票之股份總額應依主管機關所公佈之「公開發行公司董事及監察人股權查核實施規則」辦理。

第十八條：董事會由董事組織之，由三分之二以上之董事出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，並得視業務需要選副董事長一人，除法律另有規定外董事會由董事長召集之，惟每屆第一次董事會，應依公司法 203 條召集之。召集通知應載明事由以書面，電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。開會時以董事長為主席。

第十九條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。其召集之通知，得以書面、電子郵件或傳真方式為之。

第十九條之一：董事因故無法出席董事會時，依公司法第二百零五條規定：得出具委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託其他董事代理出席。

第十九條之二：本公司依證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成其人數不少於三人，其中一人為召集人，審計委員會或其成員負責執行公司法、證券交易法及其他法令規定監察人之職權。

第二十條：全體董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。

獨立董事之報酬，由董事會依前項原則議定固定報酬，不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

本公司得於董事、重要職員任期內，就其執行業務範圍依法應負之賠償責任，為其購買責任保險。有關投保事宜，授權董事會全權處理。

第五章 經理人

廿一條：本公司得設總經理一人，副總經理及經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第廿九條規定辦理。

第六章 會計

廿二條：本公司當年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一

定條件授權董事會決定之。

本公司應於每會計年度終了，由董事會造具下列各項表冊，於股東會開會三十日前送交審計委員會查核後，提交股東常會請求承認（一）營業報告書（二）財務報表（三）盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊。

第廿二條之一：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。

第廿三條：本公司當年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。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。

第廿三條之一：本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，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。分派盈餘時，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10%。

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。

本公司將視營運規模及市場經濟環境變化，董事會於擬定盈餘分派案時，應考量公司未來營運規模及現金流量之需求，決定最適當之股利政策發放方式。

第廿三條之二：本公司發行員工認股權憑證、發行限制員工權利新股、發行新股承購股份之員工或依法買回股份轉讓予員工，其發給或轉讓對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件及承購方式授權董事會決定之。

第七章 附則

第廿四條：本章程未盡事宜悉依照公司法之規定辦理。

第廿五條：本章程訂立於中華民國七十五年六月二十七日。

第一次修訂於民國七十五年十月九日。

第二次修訂於民國七十五年十一月十五日。

第三次修訂於民國七十六年四月十六日。

第四次修訂於民國七十六年十二月卅一日。

第五次修訂於民國七十七年三月十六日。

第六次修訂於民國七十七年六月十日。

第七次修訂於民國七十七年十月三日。

第八次修訂於民國七十七年十二月十二日。

第九次修訂於民國七十八年一月五日。

第十次修訂於民國七十八年二月十六日。

第十一次修訂於民國七十八年三月一日。

第十二次修訂於民國七十八年九月六日。

第十三次修訂於民國七十八年十二月十八日。

第十四次修訂於民國七十九年四月二十日。

第十五次修訂於民國八十年六月二十日。

第十六次修訂於民國八十一年五月一日。
第十七次修訂於民國八十二年五月二十九日。
第十八次修訂於民國八十三年六月二十七日。
第十九次修訂於民國八十三年九月五日。
第二十次修訂於民國八十四年六月十九日。
第二十一次修訂於民國八十五年六月二十七日。
第二十二次修訂於民國八十六年五月三十日。
第二十三次修訂於民國八十七年七月二十七日。
第二十四次修訂於民國八十八年六月二十八日。
第二十五次修訂於民國八十八年八月二十六日。
第二十六次修訂於民國八十九年六月九日。
第二十七次修訂於民國九十年六月二十七日。
第二十八次修訂於民國九十二年六月二十七日。
第二十九次修訂於民國九十三年六月十一日。
第三十次修訂於民國九十三年六月十一日。
第三十一次修訂於民國九十四年八月二十九日。
第三十二次修訂於民國九十五年六月三十日。
第三十三次修訂於民國九十六年六月十五日但第二十三條第一項第六款修訂後條文自主
管機關發布實施日期（中華民國九十七年一月一日）起適用。
第三十四次修訂於民國九十七年六月二十日。
第三十五次修訂於民國九十八年六月二十六日。
第三十六次修訂於民國一〇一年六月二十二日。
第三十七次修訂於民國一〇二年六月二十四日。
第三十八次修訂於民國一〇二年九月六日。
第三十九次修訂於民國一〇三年六月十八日。
第四十次修訂於民國一〇四年六月二十二日。
第四十一次修訂於民國一〇五年六月二十二日。
第四十二次修訂於民國一〇六年六月十五日。
第四十三次修訂於民國一〇七年六月十四日。
第四十四次修訂於民國一〇八年六月二十八日。
第四十五次修訂於民國一〇九年六月二十四日。
第四十六次修正於民國一一〇年八月二十七日。
第四十七次修正於民國一一一年六月三十日。
第四十八次修訂於民國一一二年六月三十日。
第四十九次修訂於民國一一三年六月二十八日。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長：祝 文 宇



愛山林建設開發股份有限公司

公司章程修訂條文對照表

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

附件十三

盈餘分配表

愛山林建設開發股份有限公司



盈餘分配表

民國 112 年度

單位：新台幣元

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

董事長：



經理人：



會計主管：



愛山林建設開發股份有限公司



負責人：祝文宇

