



愛山林建設股份有限公司

106 年股東會議事錄

時間：中華民國 106 年 6 月 15 日（星期四）上午九時整。

地點：台北市市民大道一段 209 號 12 樓(會議廳)。

出席：出席股東及股東代理人所代表之股份共計 142,126,720 股，佔本公司已發行股份總數 146,600,000 股之 96.95%。

列席：董監事：祝園實業(股)公司-代表人徐永仁、尤志續(監察人)

財務長：黃文正

會計師：池世欽

律師：李宗霖



主席：祝文字

紀錄：林佩君



一、宣佈開會：（出席股份總數已逾法定股數，由主席宣佈開會）

二、主席致詞：（略）

三、報告事項

（一）本公司 105 年度營業報告（詳議事手冊）。

（二）監察人審查 105 年度決算表冊報告（詳議事手冊）。

（三）105 年度員工酬勞及董監酬勞分配情形報告（詳議事手冊）。

（四）其他報告事項。

四、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司 105 年度營業報告書及財務報表案，提請承認。

說明：一、本公司 105 年度個體財務報表暨合併財務報表業經董事會決議通過並經安侯建業聯合會計師事務所池世欽、簡蒂暖會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書，連同營業報告書經監察人審查認為尚無不符。

二、本公司 105 年度營業報告書、會計師查核報告書及財務報表、監察人審查報告書，請參閱本議事手冊第 6 頁~第 26 頁(附件一~附件四)。

三、敬請承認。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案

董事會提

案由：本公司 105 年度盈餘分配案，提請承認。

說明：一、本公司 105 年度稅後淨利為新台幣 260,463,105 元，期初未分配盈餘 213,750,849 元，依法提列 10%法定盈餘公積 26,046,311 元後，可供分配盈餘金額為 448,167,643 元。

二、為支應未來建案及代銷業務支出等之資金需求，擬將本期可供分配盈餘全數保留，不予分配。

三、盈餘分配表請參閱本議事手冊第 27 頁(附件五)。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

五、討論事項(一)

第一案

董事會提

案由：擬修訂本公司「公司章程」部分條文，提請討論。

說明：擬修訂本公司「公司章程」部分條文，修正條文對照表，請參閱本議事手冊第 28 頁(附件六)。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案

董事會提

案由：擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文，提請討論。

說明：一、依主管機關規定辦理修訂。

二、本公司「取得或處分資產處理程序」對照表，請參閱本議事手冊第 29 頁(附件七)。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第三案

董事會提

案由：擬修訂本公司「資金貸與他人作業程序」，提請討論。

說明：一、因應本公司實際作業需求修訂。

二、本公司「資金貸與他人作業程序」修正條文對照表，參閱本議事手冊第 35 頁(附件八)。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

五、選舉事項

案由：本公司董監事任期屆滿改選案，提請選舉。

說明：一、本公司董事及監察人任期至 106 年 6 月 17 日屆滿，配合本次股東常會提前全面改選。

二、本次選任董事七席(包含獨立董事二席)及監察人二席，任期自 106 年 6 月 15 日起至 109 年 6 月 14 日止，任期三年，連選得連任。

三、二席獨立董事，採候選人提名制，候選人名單及學經歷如下

姓名	學歷	經歷	現職	持有股數
蔡如君	輔仁大學畢業	建高開發(股)公司 美國區董事	建高開發(股)公 司美國區董事	0
張志弘	賓州印地安那大 學企管碩士	1. 大眾電信獨立 監察人 2. 民視民間全民電 視公司董事	翊峰科技股份有 限公司董事長	0

選舉結果：

董事

戶號或身份證字號	戶名或姓名	當選權數
72770	祝文字	162, 040, 424
72769	祝園實業股份有限公司代表人-張境在	143, 720, 424
72769	祝園實業股份有限公司代表人-徐永仁	139, 695, 424
72391	逸豐國際開發股份有限公司代表人-蘇同福	138, 115, 424
72391	逸豐國際開發股份有限公司代表人-鄭亞琦	136, 445, 424

獨立董事

戶號或身份證字號	戶名或姓名	當選權數
C22086XXXX	蔡如君	135, 785, 424
E12083XXXX	張志弘	135, 610, 424

監察人

戶號或身份證字號	戶名或姓名	當選權數
72768	祝藝	144, 860, 424
E12136XXXX	尤志續	138, 400, 424

陸、討論事項(二)

第一案

董事會

案由：解除本公司第十三屆董事及其代表人競業禁止限制案，提請討論。

說明：一、依公司法第 209 條之規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為時，應對股東會說明其行為之重要內容並取得許可。

二、為配合業務需要且在無損及公司利益之前提下，爰依公司法第 209 條規定，提請股東常會同意解除全體董事競業禁止之限制。

愛山林建設開發股份有限公司

106 年股東常會解除董事競業情形如下：

本公司職稱	姓名	目前兼任其他公司之職稱	兼任公司所營事業項目
董事長	祝文宇	甲山林房屋仲介(股)公司-董事長	1. 不動產仲介經紀業。 2. 不動產代銷經紀業。 3. 一般廣告服務業。 4. 人力派遣業。
		高巢實業(股)公司-董事長	1. 建材批發業。 2. 機械批發業。 3. 建材零售業。 4. 機械器具零售業。 5. 國際貿易業。 6. 一般廣告服務業。 7. 室內裝潢業。 8. 不動產仲介經紀業。 9. 不動產代銷經紀業。
		祝園實業(股)公司-董事長	1. 一般進出口貿易業務(期貨除外)(許可業務除外)。 2. 非鐵金屬類之批發零售及買賣。 3. 機車汽車材料之批發零售及買賣。 4. 文具事務機器之批發零售及買賣。 5. 橡膠輪胎橡膠布橡膠鞋等橡膠製品之批發零售及買賣。 6. 染料香料等化工原料(管制品及有毒品除外)之批發零售及買賣。 7. 委託營造廠商興建國民住宅出租出售業務。 8. 建材及建設機械之批發、零售及買賣。 9. 室內裝潢之設計及施工業務。 10. 前項有關產品之代理報價及投標。 11. 餐廳業務之經營。 12. 國內外報紙、雜誌、戶外廣告等企畫製作與代理業務-(特許業務除外)。 13. 前項有關廣告工程之設計及施工(現赴客戶現場作業)。
		漢洋建設(股)公司-董事長	1. 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務。 2. 房屋租售之介紹業務。 3. 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發、租售及管理業務(營造業除外)。 4. 投資興建都是計畫範圍內停車場。

			5. 不動產投資計畫分析診斷顧問業務。
		兆鴻建設(股)公司-董事長	1. 委託營造廠商興建商業大樓出租出售業務。 2. 房屋租售之介紹業務。 3. 建築機械出租出售業務。 4. 逾期應收帳款管理服務業。 5. 金融機構金錢債權收買業務。 6. 辦理金融機構金錢債權管理服務業務。
		甲山林建設(股)公司-董事	1. 住宅及大樓開發租售業。 2. 工業廠房開發租售業。 3. 都市更新業。 4. 不動產買賣業。 5. 不動產租賃業。 6. 金融機構金錢債權收買業務。 7. 建材批發業。 8. 耐火材料批發業。 9. 耐火材料零售業。 10. 國際貿易業。 11. 室內裝潢業。 12. 租賃業。
董事	逸豐國際開發(股)公司 代表人-鄭亞琦	水立方國際開發(股)公司-董事	1. 國際貿易業。 2. 不動產代銷經紀業。 3. 一般廣告服務業。 4. 租賃業。 5. 仲介服務業。
		甲山林娛樂(股)公司-董事	1. 住宅及大樓開發租售業。 2. 不動產買賣業。 3. 不動產租賃業。
董事	逸豐國際開發(股)公司 代表人-蘇同福	水立方國際開發(股)公司-董事長	1. 國際貿易業。 2. 不動產代銷經紀業。 3. 一般廣告服務業。 4. 租賃業。 5. 仲介服務業。
		甲山林娛樂(股)公司-董事長	1. 住宅及大樓開發租售業。 2. 不動產買賣業。 3. 不動產租賃業。
董事	祝園實業(股)公司- 代表人張境在	住易實業(股)公司-董事長	1. 不動產代銷經紀業。 2. 一般進出口貿易業務許可業務除外 3. 委託營造廠商興建國民住宅出租出售業務。 4. 室內裝潢之設計及施工業務。 5. 建材及建設機械之批發零售及買賣。 6. 前項有關產品之代理報價及投標。 7. 國內外報紙雜誌戶外廣告等之企劃製作與代理業務許可業務除外。 8. 前項有關廣告工程之設計及施工許可業務除外。
		甲山林廣告(股)公司-董事	1. 不動產代銷經紀業。 2. 國內外新聞報紙雜誌戶外廣告等之企劃製作與代理業務—特許業務除外。 3. 承辦前項有關廣告工程之設計。 4. 前各項廣告材料有關廠商產品之代理報價投標經銷期貨除外。 5. 前各項有關產品之進出口貿易業務。 6. 室內裝潢業。 7. 景觀工程業。

		旺馬廣告(股)公司-董事	1. 一般廣告服務業。 2. 室內裝潢業。 3. 國際貿易業。 4. 不動產仲介經紀業。 5. 不動產代銷經紀業。
		藏富實業(股)公司-董事	1. 不動產買賣業。 2. 不動產租賃業。 3. 室內裝潢業。 4. 一般廣告服務業。 5. 景觀、室內設計業。 6. 國際貿易業。
		專住廣告(股)公司-董事	1. 一般廣告服務業。 2. 室內裝潢業。 3. 國際貿易業。 4. 不動產仲介經紀業。 5. 不動產代銷經紀業。
		高巢實業(股)公司-董事	1. 建材批發業。 2. 機械批發業。 3. 建材零售業。 4. 機械器具零售業。 5. 國際貿易業。 6. 一般廣告服務業。 7. 室內裝潢業。 8. 不動產仲介經紀業。 9. 不動產代銷經紀業。
		甲山林房屋仲介(股)公司-董事	1. 不動產仲介經紀業。 2. 不動產代銷經紀業。 3. 一般廣告服務業。 4. 人力派遣業。
		甲士林建設(股)公司-董事	1. 住宅及大樓開發租售業。 2. 工業廠房開發租售業。 3. 建材批發業。 4. 室內裝潢業。 5. 租賃業。 6. 逾期應收帳款管理服務業。 7. 應收帳款收買業務。 8. 金融機構金錢債權收買業務。 9. 辦理金融機構金錢債權管理服務業務。
		山林國際實業(股)公司-董事	1. 不動產買賣業。 2. 不動產租賃業。 3. 室內裝潢業。 4. 一般廣告服務業。 5. 景觀、室內設計業。 6. 國際貿易業。

		宏大地建設(股)公司-董事	1. 室內裝潢業。 2. 建材批發業。 3. 耐火材料批發業。 4. 耐火材料零售業。 5. 國際貿易業。 6. 住宅及大樓開發租售業。 7. 工業廠房開發租售業。 8. 都市更新重建業。 9. 都市更新整建維護業。 10. 不動產租賃業。 11. 金融機構金錢債權收買業務。 12. 租賃業。
		宏善開發(股)公司-董事長	1. 住宅及大樓開發租售業。 2. 特定專業區開發業。 3. 投資興建公共建設業。 4. 新市鎮、新社區開發業。 5. 都市更新重建業。 6. 都市更新整建維護業。 7. 不動產買賣業。 8. 不動產租賃業。
董事	祝園實業(股)公司代表人-徐永仁	傳山林廣告(股)公司-董事長	1. 一般廣告服務業。 2. 室內裝潢業。 3. 不動產仲介經紀業。 4. 不動產代銷經紀業。
		藏富實業(股)公司-董事長	1. 不動產買賣業。 2. 不動產租賃業。 3. 室內裝潢業。 4. 一般廣告服務業。 5. 景觀、室內設計業。 6. 國際貿易業。
		天弘國際開發有限公司-董事長	1. 一般投資業。 2. 創業投資業。 3. 住宅及大樓開發租售業。 4. 工業廠房開發租售業。 5. 投資興建公共建設業。 6. 新市鎮、新社區開發業。 7. 不動產買賣業。 8. 不動產租賃業。 9. 投資顧問業。 10. 管理顧問業。 11. 租賃業。
		山林國際實業(股)公司-董事	1. 不動產買賣業。 2. 不動產租賃業。 3. 室內裝潢業。 4. 一般廣告服務業。 5. 景觀、室內設計業。 6. 國際貿易業。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

臨時動議：無。

散會：經由主席宣佈散會。

(本次股東常會之詳盡內容仍以會議影音記錄為準)

壹、營業報告

一、本公司 105 年度營業報告

(一)經營成果報告：

1. 收入總額：

- (1)本公司 105 年度合併營業收入為新台幣(以下同)1,158,313 仟元較上一年度 838,336 仟元，增加 319,977 仟元。
- (2)105 年度合併營業外收入為 2,292 仟元，佔合併營業收入之 0.20%。

2. 支出總額：

- (1)105 年度合併營業成本為 459,227 仟元，佔合併營業收入之 39.65%。
- (2)105 年度合併營業費用為 259,260 仟元，佔合併營業收入之 22.38%。
- (3)105 年度合併營業外支出為 106,529 仟元，佔合併營業收入之 9.20%。

3. 本期合併綜合損益：260,463 仟元。

(二)預算執行情形報告：

依據「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司 105 年度毋需編製財務預測，故不適用。

(三)財務收支及獲利能力分析：

1. 財務收支情形：

本公司近二年度合併財務收支情形如下：

單位：新台幣仟元

項 目	105 年度	104 年度
營業淨利	439,826	284,266
營業外收入及支出淨額	(104,237)	(33,151)
本期綜合損益	260,463	214,675

2. 本公司近二年度合併獲利能力分析彙整如下：

項 目		105 年度	104 年度
資產報酬率%		3.63	3.48
股東權益報酬率%		6.66	5.84
占實收資本比率%	營業利益	30.00	19.39
	稅前純益	22.89	17.12
純益率%		22.48	25.60
基本每股盈餘（元）		1.78	1.46

(四)研究發展狀況：

- (1)業務研究發展方面：確實掌握土地、房屋市場資訊，並定期研討分析，以作為產品定位及行銷策略之參考依據，期望締造更高之銷售佳績。
- (2)規劃設計方面：禮聘知名建築師及設計群以創新思維規劃產品，並配合個案區域特性，擘劃優質建築，提高區域競爭力並創造住居新文明及市場價值。
- (3)營建管理方面：針對型態不同的產品，研擬最適宜之工法及工程管理；嚴格控管施工品質，確實掌握工程進度及成本控制，並確保工地安全。

二、106 年營運展望

(一)經營方針

- (1)代銷業務接案以符合消費者需求，具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，期能創造銷售佳績。
- (2)積極進行目前營建個案之開發，並開拓優質區域新營建個案，期可掌握都市發展趨勢，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，增加獲利來源。
- (3)投入旅館開發經營等穩定收益業務，奠定長期穩健獲利基礎。
- (4)轉投資發展遊戲資訊軟體業，期增加獲利來源。

(二)重要之產銷政策

- (1)發揮不動產銷售及開發之專業，推出具產品特色並符合市場需求之產品。
- (2)憑藉產品規劃專業，推出優質產品，建立客戶品牌認同。
- (3)建立多元之行銷通路。

(三)未來公司發展策略

- (1)深耕不動產代銷及開發本業，堅實獲利基礎。
- (2)持續發展不動產相關業務，以提供不動產業全方位服務為目標。
- (3)跨足遊戲資訊軟體業，增加獲利來源，並結合不動產銷售為目標。

(四)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

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

董事長：



經理人：



會計主管



愛山林建設開發股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送本公司及合併子公司一〇五年度個體財務報告、合併財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所池世欽會計師與簡蒂暖會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分派議案，經本監察人查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定繕具報告，敬請 鑒核。

此 致

愛山林建設開發股份有限公司一〇六年股東常會

監察人：尤志績



監察人：祝藝



中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 二 十 七 日

會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達愛山林建設開發股份有限公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇五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(四)存貨及(廿一)收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林建設開發股份有限公司目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇五年度勞務合約收入為810,905千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林建設開發股份有限公司重大審計風險之考量。因此，收入認列之測試為本會計師執行愛山林建設開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳個體財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為6,343,085千元，占總資產63%，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、長期預付租金之減損評估

有關長期預付租金認列及衡量之會計政策，請詳個體財務報告附註四(十二)；於財務報導日有關長期預付租金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；有關長期預付租金項目說明，請詳個體財務報告附註六(十)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司所持有之長期預付租金金額為809,456千元，占總資產8%，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，長期預付租金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(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使愛山林建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致愛山林建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張世欽

簡希暹



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇六年三月二十七日



愛山建設股份有限公司

資本公積金

民國一〇五年一月三十一日

單位：新台幣千元

		105.12.31		104.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 133,027	1	41,783	-
1150	應收票據淨額(附註六(三))	16,167	-	7,837	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	174,073	2	54,581	1
1180	應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	171,416	2	46,026	1
1190	應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	308,473	3	276,615	3
1200	其他應收款(附註六(三)及七)	2,347	-	679	-
1210	其他應收款-關係人(附註六(三)及七)	31,486	-	1,066	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	6,343,085	63	5,976,844	65
1410	預付款項(附註六(五)及七)	276,402	3	350,333	4
1476	其他金融資產-流動(附註八)	91,294	1	62,094	1
1479	其他流動資產-其他	1,728	-	252	-
		7,549,498	75	6,818,110	75
非流動資產：					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及(七))	366,074	4	405,113	5
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	840,713	8	835,303	9
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	261,092	3	126,551	1
1780	無形資產	184	-	867	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))	1,007	-	11,607	-
1980	其他金融資產-非流動(附註九)	156,029	2	104,357	1
1937	催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-
1985	長期預付租金(附註六(十)及八)	809,456	8	826,656	9
		2,441,791	25	2,317,690	25
		<u>\$ 9,991,289</u>	<u>100</u>	<u>9,135,800</u>	<u>100</u>
負債及權益總計					
負債：					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(十一))	2100			
2110	應付短期票券(附註六(十一))	2110			
2150	應付票據(附註六(十四))	2150			
2170	應付帳款(附註六(十四))	2170			
2190	應付勞務合約款(附註六(四))	2190			
2200	其他應付款	2200			
2220	其他應付款項-關係人(附註七)	2220			
2230	本期所得稅負債(附註六(十八))	2230			
2251	員工福利負債準備(附註六(十七))	2251			
2310	預收款項(附註六(四)及(十五))	2310			
2399	其他流動負債-其他	2399			
		4,118,839	40	4,023,887	44
非流動負債：					
2530	應付公司債(附註六(十三))	2530			
2540	長期借款(附註六(十二))	2540			
2645	存入保證金	2645			
2670	其他非流動負債-其他(附註六(九))	2670			
		500,000	5	-	-
		1,280,830	13	1,280,830	14
		1,880	-	1,750	-
		50,219	1	50,275	1
		1,832,929	19	1,332,855	15
		5,951,768	59	5,356,742	59
權益(附註六(十九))：					
3110	普通股股本	3110			
3210	資本公積-發行溢價	3210			
3220	資本公積-庫藏股票交易	3220			
3300	保留盈餘	3300			
		1,466,000	15	1,466,000	16
		2,070,000	21	2,070,000	23
		5,556	-	5,556	-
		497,965	5	237,502	2
		4,039,521	41	3,779,058	41
		<u>\$ 9,991,289</u>	<u>100</u>	<u>9,135,800</u>	<u>100</u>

董事長：祝文宇



經理人：張境在

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105年度		104年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(廿一)及七)	\$ 1,033,074	100	709,546	100
5000	營業成本(附註六(四)及七)	422,124	41	264,114	37
	營業毛利	610,950	59	445,432	63
	營業費用(附註六(廿二)及七)：				
6100	推銷費用	41,932	4	68,334	10
6200	管理費用	108,845	10	143,721	20
		150,777	14	212,055	30
	營業淨利	460,173	45	233,377	33
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿三)及七)	1,262	-	2,272	-
7020	其他利益及損失(附註六(廿三))	929	-	226	-
7050	財務成本(附註六(廿三)及七)	(107,174)	(10)	(39,679)	(6)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(17,765)	(2)	49,839	7
		(122,748)	(12)	12,658	1
7900	稅前淨利	337,425	33	246,035	34
7950	減：所得稅費用(附註六(十八))	76,962	8	31,360	4
	本期淨利	260,463	25	214,675	30
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 260,463	25	214,675	30
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.78		1.46	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.77		1.46	

(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：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司



民國一〇五年及一〇四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	保留盈餘		權益總計
			法定盈 餘公積	未分配 盈餘	
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	-	22,829	3,564,385
本期綜合損益總額	-	-	-	214,675	214,675
盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	2,283	(2,283)	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(2)	(2)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	1,466,000	2,075,556	2,283	235,219	3,779,058
本期綜合損益總額	-	-	-	260,463	260,463
盈餘指撥及分配：					
法定盈餘公積	-	-	21,467	(21,467)	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	23,750	474,215	4,039,521

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為0千元及0千元、員工酬勞分別為6,914千元及5,872千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

董事長：祝文宇

經理人：張境在

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 337,425	246,035
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,941	1,700
攤銷費用	683	711
財務成本	107,174	39,679
利息收入	(509)	(813)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	17,765	(49,839)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	25
長期預付租金攤銷	2,867	17,200
收益費損項目合計	131,921	8,663
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	(8,330)	60,816
應收帳款	(119,492)	273,958
應收帳款-關係人	(125,390)	(38,957)
應收勞務合約款	(31,858)	3,792
其他應收款	(602)	(1,689)
其他應收款-關係人	(1,482)	-
當期所得稅資產	-	62
存貨	(390,921)	(2,202,300)
預付款項	73,931	(59,856)
其他金融資產-流動	(29,177)	34,888
其他流動資產-其他	(1,476)	(90)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(634,797)	(1,929,376)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	8,741	(94,856)
應付帳款	(1,852,806)	(41,875)
應付帳款-關係人	(12,559)	(11,405)
應付勞務合約款	-	(66,872)
其他應付款	7,617	2,920
預收款項	36,622	20,136
其他流動負債	(222)	(1,197)
員工福利負債準備	690	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,811,917)	(193,149)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,446,714)	(2,122,525)
調整項目合計	(2,314,793)	(2,113,862)
營運產生之現金流出	(1,977,368)	(1,867,827)
收取之利息	482	714
支付之利息	(126,881)	(42,585)
支付之所得稅	(27,992)	(22,044)
營業活動之淨現金流出	(2,131,759)	(1,931,742)

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(245,350)
取得不動產、廠房及設備	(20,348)	(727,537)
處分不動產、廠房及設備	-	14
其他應收款-關係人	(30,000)	-
取得投資性不動產	(727)	(1,733)
存出保證金增加	-	(100,617)
其他金融資產-非流動增加	(151,672)	-
收取之股利	21,274	-
投資活動之淨現金流出	(181,473)	(1,075,223)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,452,916	1,397,775
短期借款減少	(578,570)	(369,273)
應付短期票券增加	410,000	200,000
應付短期票券減少	(410,000)	(150,000)
發行公司債	500,000	-
舉借長期借款	-	678,830
存入保證金增加	130	400
其他應付款-關係人	30,000	-
籌資活動之淨現金流入	2,404,476	1,757,732
本期現金及約當現金增加(減少)數	91,244	(1,249,233)
期初現金及約當現金餘額	41,783	1,291,016
期末現金及約當現金餘額	\$ 133,027	41,783

(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：黃文正



會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達愛山林集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林集團民國一〇五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(十四)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(四)存貨及(二十)收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林集團目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇五年度合併勞務合約收入為932,144千元，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(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為6,592,949千元，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、長期預付租金之減損評估

有關長期預付租金認列及衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)；於財務報導日有關長期預付租金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；有關長期預付租金項目說明，請詳合併財務報告附註六(九)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林集團所持有之長期預付租金金額為809,456千元，占合併總資產8%，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，長期預付租金之減損為會計師執行愛山林集團查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

愛山林建設開發股份有限公司已編製民國一〇五年度及一〇四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(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對愛山林集團民國一〇五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：

謝世欽

簡希暹



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇六年三月二十七日

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105.12.31	104.12.31
	金額	金額
資產		
流動資產：		
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 187,296	2 60,833
應收票據淨額(附註六(三))	16,167	- 14,594
應收帳款淨額(附註六(三))	194,249	2 162,337
應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	179,503	2 38,393
應收票據合約款(附註六(四)及七)	385,759	4 346,474
其他應收款(附註六(三))	2,627	- 965
其他應收款-關係人(附註六(三)及七)	1,482	- 686
本期所得稅資產	1,316	- 1,314
存貨(建設業適用)(附註六(四)、(六)及八)	6,592,949	65 6,226,628
預付款項(附註六(五)及七)	270,849	3 341,914
其他金融資產-流動(附註八)	91,293	1 62,094
其他流動資產-其他	1,800	- 251
	7,925,290	79 7,256,483
非流動資產：		
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	- 5,906
不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	842,239	8 835,303
投資性不動產淨額(附註六(八)及九)	261,092	3 126,551
無形資產	810	- 867
遞延所得稅資產(附註六(十七))	14,424	- 17,027
其他金融資產-非流動(附註七、八及九)	159,416	2 108,062
催收款項(附註六(三))	1,330	- 1,330
長期預付租金(附註六(九)及八)	809,456	8 826,656
	2,094,673	21 1,921,702
	\$ 10,019,963	100 9,178,185
負債及權益總計		
負債：		
應付公司債(附註六(十二))	2530	
長期借款(附註六(十一))	2540	
遞延所得稅負債(附註六(六))	2570	
存入保證金	2645	
其他非流動負債-其他(附註六(八))	2670	
負債總計		
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：		
普通股股本	3110	
資本公積-發行溢價	3210	
資本公積-庫藏股票交易	3220	
保留盈餘	3300	
歸屬母公司業主權益合計	36XX	
非控制權益		
權益總計		
負債及權益總計		
	\$ 10,019,963	100 9,178,185
	\$ 10,019,963	100 9,178,185

董事長：祝文宇



經理人：張境在



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105年度		104年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(二十)及七)	\$ 1,158,313	100	838,336	100
5000	營業成本(附註六(四)及七)	459,227	40	334,500	40
	營業毛利	699,086	60	503,836	60
	營業費用：				
6100	推銷費用	87,177	7	73,156	9
6200	管理費用(附註六(廿一)及七)	171,238	15	146,413	17
6300	研究發展費用(附註七)	845	-	1	-
		259,260	22	219,570	26
	營業淨利	439,826	38	284,266	34
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿二)及七)	1,200	-	2,359	-
7020	其他利益及損失(附註六(廿二))	1,092	-	4,169	1
7050	財務成本(附註六(廿二))	(106,529)	(9)	(39,679)	(5)
		(104,237)	(9)	(33,151)	(4)
7900	稅前淨利	335,589	29	251,115	30
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	75,126	6	36,440	4
	本期淨利	260,463	23	214,675	26
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 260,463	23	214,675	26
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 260,463	23	214,675	26
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 260,463	23	214,675	26
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 260,463	23	214,675	26
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 260,463	23	214,675	26
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.78		1.46	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.77		1.46	

(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：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母		非控制	權益總額
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	公司業主權益總計	權益		
				未分配盈餘				
\$	1,466,000	2,075,556	-	22,829	3,564,385	664		3,565,049
	-	-	-	214,675	214,675	-		214,675
	-	-	-	-	-	-		-
	-	-	-	214,675	214,675	-		214,675
	-	-	2,283	(2,283)	-	-		-
	-	-	-	(2)	(2)	(348)		(350)
	1,466,000	2,075,556	2,283	235,219	3,779,058	316		3,779,374
	-	-	-	260,463	260,463	-		260,463
	-	-	-	-	-	-		-
	-	-	-	260,463	260,463	-		260,463
	-	-	21,467	(21,467)	-	-		-
\$	1,466,000	2,075,556	23,750	474,215	4,039,521	316		4,039,837

民國一〇四年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇四年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

民國一〇五年十二月三十一日餘額

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：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 335,589	251,115
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,130	1,700
攤銷費用	902	711
財務成本	106,529	39,679
利息收入	(447)	(900)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	25
長期預付租金攤銷	2,867	17,200
收益費損項目合計	113,981	58,415
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	(1,573)	59,240
應收帳款	(31,912)	213,336
應收帳款-關係人	(141,110)	(31,324)
應收勞務合約款	(39,285)	2,064
其他應收款	(1,639)	(412)
其他應收款-關係人	(796)	-
當期所得稅資產	-	63
存貨	(391,001)	(2,210,600)
預付款項	71,065	(53,435)
其他金融資產-流動	(29,199)	34,887
其他流動資產-其他	(1,549)	(89)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(566,999)	(1,986,270)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	9,977	(102,295)
應付帳款	(1,854,580)	(51,759)
應付帳款-關係人	14	(737)
應付勞務合約款	(23,325)	(55,686)
其他應付款	34,449	6,409
員工福利負債準備	1,419	-
預收款項	36,622	20,136
其他流動負債	217	(716)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,795,207)	(184,648)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,362,206)	(2,170,918)
調整項目合計	(2,248,225)	(2,112,503)
營運產生之現金流出	(1,912,636)	(1,861,388)
收取之利息	424	802
支付之利息	(126,236)	(42,585)
支付之所得稅	(34,576)	(29,305)
營業活動之淨現金流出	(2,073,024)	(1,932,476)

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
對子公司之收購	-	(234,999)
取得不動產、廠房及設備	(22,063)	(727,537)
處分不動產、廠房及設備	-	14
取得無形資產	(845)	-
其他金融資產-非流動	(151,354)	(100,527)
取得投資性不動產	(727)	(1,733)
投資活動之淨現金流出	(174,989)	(1,064,782)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,452,916	1,397,775
短期借款減少	(578,570)	(369,273)
應付短期票券增加	410,000	200,000
應付短期票券減少	(410,000)	(150,000)
舉借長期借款	-	678,830
發行公司債	500,000	-
存入保證金增加	130	400
取得子公司股權	-	(350)
籌資活動之淨現金流入	2,374,476	1,757,382
本期現金及約當現金增加(減少)數	126,463	(1,239,876)
期初現金及約當現金餘額	60,833	1,300,709
期末現金及約當現金餘額	\$ 187,296	60,833

(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：黃文正



愛山林建設股份有限公司
盈餘分配表
民國105年度

單位：新台幣元

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		213,750,849
加：本期稅後淨利	260,463,105	
減：提列法定盈餘公積	(26,046,311)	
可供分配盈餘		448,167,643
期末未分配盈餘		448,167,643

董事長：



經理人：



會計主管：



愛山林建設開發股份有限公司

公司章程修訂條文對照表

附件六

條次	原條文	修正後條文	修正理由
第 六 條	本公司資本總額定為新台幣叁拾億元整，分為叁億股，每股金額新台幣壹拾元，分次發行。	本公司資本總額定為新台幣叁拾億元整，分為叁億股，每股面額新台幣壹拾元整， <u>其中未發行股份，授權董事會分次發行。</u> <u>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。</u>	因應公司實際需要修訂
第廿三條之一	本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議之。股東紅利現金部分不低於 <u>股東紅利</u> 分配數之百分之十。 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。	本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議之。股東紅利現金部分不低於 <u>股利總額</u> 之百分之十。 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。	配合主管機關法令修正。
第二十五條	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十。…………… 第四十一次修正於民國一〇五年六月二十二日。	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十。…………… 第四十二次修正於民國一〇六年六月十五日。	增列修訂日期

愛山林建設開發股份有限公司

取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
第二條	資產之適用範圍如下： 一、有價證券：包括股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、~~海外共同基金~~、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權、營建業之存貨）及設備。 三、會員證。 四、~~無形資產：包括專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。~~ 五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 六、衍生性商品。 七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 八、其他重要資產。	資產之適用範圍如下： 一、有價證券：包括股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購（售）權證、受益證券及資產基礎證券等投資。 二、不動產（含土地、房屋及建築、投資性不動產、土地使用權、營建業之存貨）及設備。 三、會員證。 四、專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。 五、金融機構之債權（含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項）。 六、衍生性商品。 七、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。 八、其他重要資產。	配合主管機關法令修改
第三條	(四)辦理合併、分割、收購或股份受讓 1. 本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時宜委請律師、會計師及承銷商等共同研議法定程序預計時間表，且組織專案小組依照法定程序執行之。並於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。	(四)辦理合併、分割、收購或股份受讓 1. 本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時宜委請律師、會計師及承銷商等共同研議法定程序預計時間表，且組織專案小組依照法定程序執行之。並於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。 <u>但本公司合併其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。</u>	配合主管機關法令修改

愛山林建設開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
第三條	二、價格決定方式及參考依據： (二)本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (三)本公司取得或處分會員證或無形資產 本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與政府機構交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	二、價格決定方式及參考依據： (二)本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (三)本公司取得或處分會員證或無形資產 本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。	配合主管機關文字修改

愛山林建設開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
第四條	應公告、申報之資產： 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期會指定網站辦理公告申報： 一、向關係人取得不動產 ~~二、從事大陸地區投資。~~ 三、進行合併、分割、收購或股份受讓。 四、從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 五、除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者。但下列情形不在此限： (一)買賣公債。 (二)以投資為專業，於海內外證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣或證券商於初級市場認購及依規定認購之有價證券。 (三)買賣附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金。 (四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (五)經營營建業務取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。 (六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。	應公告、申報之資產： 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應按性質依規定格式，於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於本會指定網站辦理公告申報： 一、向關係人取得或處分不動產，<u>或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</u> 二、進行合併、分割、收購或股份受讓。 三、從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 四、取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一： (一)實收資本額未達新臺幣一百億元之公開發行公司，交易金額達新臺幣五億元以上。 (二)實收資本額達新臺幣一百億元以上之公開發行公司，交易金額達新臺幣十億元以上。 五、經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。 六、以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。	配合主管機關法令修改

愛山林建設開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修訂理由
第四條	六、前述第三款交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定公告部分免再計入： (一)每筆交易金額。 (二)一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。 (三)一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發計畫不動產之金額。 (四)一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。	七、除前六款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限： (一)買賣公債。 (二)以投資為專業，於海內外證券交易所或證券商營業處所為之有價證券買賣，或於<u>國內初級市場認購募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。</u> (三)買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。前項交易金額依下列方式計算之： 一、每筆交易金額。 二、一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。 三、一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一開發計畫不動產之金額。 四、一年內累積取得或處分（取得、處分分別累積）同一有價證券之金額。 前項所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本準則規定公告部分免再計入。公開發行公司應按月將本公司及其非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依規定格式，於每月十日前輸入本會指定之資訊申報網站。	配合主管機關法令及條次修改

愛山林建設開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修訂理由
第四條	七、公告申報應注意事項： (一)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正，應將全部項目重行公告申報。 (二)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。 (三)本公司依前規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期會指定網站辦理公告申報： 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。	本七、公告申報應注意事項： (一)公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。 (二)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。 (三)本公司依前規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於證期會指定網站辦理公告申報： 1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。 2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。 3. 原公告申報內容有變更。	配合主管機關法令修改

愛山林建設開發股份有限公司
取得或處分資產處理程序修訂條文對照表

條次	原 條 文	修 訂 後 條 文	修訂理由
第五條	向關係人取得不動產之處理程序： 一、本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金外，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：	向關係人取得不動產之處理程序： 一、本公司向關係人取得或處分不動產，或與關係人取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或 <u>買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金</u> 外，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：	配合主管機關法令修改
第十一條	(中華民國九十二年六月二十七日經股東常會同意通過後修訂)。 (第一次中華民國九十六年六月十五日經股東常會同意通過後修訂)。 (第二次中華民國一〇一年六月二十二日經股東常會同意通過後修訂)。 (第三次中華民國一〇三年六月十八日經股東常會同意通過後修訂)。 (第四次中華民國一〇四年六月二十二日經股東常會同意通過後修)。	(中華民國九十二年六月二十七日經股東常會同意通過後修訂)。 (第一次中華民國九十六年六月十五日經股東常會同意通過後修訂)。 (第二次中華民國一〇一年六月二十二日經股東常會同意通過後修訂)。 (第三次中華民國一〇三年六月十八日經股東常會同意通過後修訂)。 (第四次中華民國一〇四年六月二十二日經股東常會同意通過後修)。 (第五次中華民國一〇六年六月十五日經股東常會同意通過後修)。	

愛山林建設開發股份有限公司
資金貸與他人作業程序修正條文對照表

條次	原條文	修正後條文	修正理由
第 二 條	資金貸與對象 本公司資金貸與，以下列對象為限： 一、與本公司有業務往來之公司或行號。 二、經董事會認為有短期融通資金必要之公司或行號。融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十。所稱「短期」，係指一年或一營業週期（以較長者為準）之期間。所稱「融資金額」，係指本公司短期融資之累計金額。 本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間，從事資金貸與，不受第一項第二款之限制。	資金貸與對象 本公司資金貸與，以下列對象為限： 一、與本公司有業務往來之公司或行號。 二、經董事會認為有短期融通資金必要之公司或行號。融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十。 前項所稱「短期」，係指一年。但公司之營業週期長於一年者，以營業週期為準；所稱融資金額，係指本公司短期融通資金之累計餘額。 本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間，從事資金貸與，不受第一項第二款之限制。	文字及段落修正
第 四 條	資金貸與總額及個別對象之限額 本公司資金貸予他人總金額不得超過本公司淨值的百分之四十，個別對象之限額不得超過貸放總額的百分之四十。	資金貸與總額及個別對象之限額 本公司資金貸予他人總金額不得超過本公司淨值之百分之四十為限。<u>個別對象資金貸予金額</u>以不超過本公司淨值百分之二十為限。	因應本公司實際需求修改
第二十五條	本作業程序訂立於民國七十八年三月二十五日。…………… 第六次修訂於民國一〇二年六月二十四日。	本作業程序訂立於民國七十八年三月二十五日。…………… 第七次修訂於民國一〇六年六月十五日。	增列修訂日期