亞昕國際顧務股份有限公司

104 年度第一次臨時股東會議事錄

一、 時間：中華民國一百零四年六月十七日(星期三)上午九時整

二、 地點：台北市敦化南路一段 108 號 B2F（富邦國際會議中心會議室）

三、 出席股數：出席股數 292,993,302 股，佔本公司發行股數 381,978,374 股扣除庫藏股 1,888,000 股後 380,090,374 股的 77.08%，已達法定數額，主席依法宣佈開會。

四、 主席：姚連地　　記錄：廖軒廷

五、 主席致詞(略)

六、 報告事項

第一案：一百零三年度營業報告。

說　明：一百零三年度營業報告書，請參閱附件一。

第二案：一百零三年度監察人審查報告。

說　明：1. 本公司一百零三年度財務報表（含合併報表），業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，併同營業報告書、盈餘分配表送請監察人查核完竣，分別提出查核報告及審查報告。

2. 會計師查核報告，請參閱附件二。

3. 監察人審查報告，請參閱附件三。

第三案：一百零三年度募資執行情形報告。

說　明：1. 一〇三年度國內第五次有擔保轉換公司債(以下簡稱 CB5)及一〇三年度現金增資發行新股分別於 103 年 4 月 2 日收足 CB5 債款新台幣 4 億及 103 年 5 月 19 日收足現增股款新台幣 4 億 1 仟萬，共計新台幣 8 億 1 仟萬元，依募資計畫償還金融機構借款及充實營運資金，已於 103 年第三季全數支用完畢，執行情形如下表：

計畫項目	預定完成日期	資金支用情形(元)		
		103 年第 2 季	103 年第 3 季	總計
償還金融機構借款	103 年第 2 季	600,000,000	-	600,000,000
充實營運資金	103 年第 3 季	80,000,000	130,000,000	210,000,000
合　　計		680,000,000	130,000,000	810,000,000

2. 一〇三年度第一次有擔保普通公司債於 103 年 11 月 12 日收足債款新台幣 5 億元，依募資計畫償還借款，已於 103 年第四季全數支用完畢，執行情形如下表：

計畫項目	預定完成日期	資金支用情形(元)	
		103 年第 4 季	總計
償還借款	103 年第 4 季	500,000,000	500,000,000
合　　計		500,000,000	500,000,000

第四案：公司債發行情形報告。

說　明：請參閱下表。

1.普通公司債

公司債種類	普通公司債 103-1
發　行　日　期	103 年 11 月 12 日
面　　額	新台幣壹佰萬元整
發　行　價　格	依面額十足發行
總　　額	新台幣伍億元整
利　　率	1.50%
期　　限	四年期；到期日：107 年 11 月 12 日
保　證　機　構	元大商業銀行股份有限公司
受　託　人	華泰商業銀行股份有限公司
承　銷　機　構	元大寶來證券股份有限公司
簽　證　律　師	黃泰源律師
償　還　方　法	到期一次還本
未 償 還 金 額	新台幣 500,000 仟元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	請詳本公司國內 103 年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

2.轉換公司債

項　　目	國內第五次有擔保轉換公司債
發　行　日　期	103.04.07
發　行　總　額	400,000,000
未　償　餘　額	400,000,000
每　張　面　額	100,000
發　行　價　格	100
債　券　期　限	103.04.07~106.04.07
票　面　利　率	0%
有　無　擔　保	有
信用評等機構名稱、評等日期及評等　　等　　級	不適用
可否轉換、交換或附認股權	可轉換
轉（交）換或得認購股份標的	普通股

現行轉(交)換或認股價格	20.97 元
轉(交)換或得認購期間	103/05/08~106/03/27
已轉(交)換或已認購股份數額	0 股
依現行轉(交)換或得認股價格預計可再轉(交)換或認購股份之數額	19,074,868 股
限制條款(註)	無
收回或贖回條款	請詳本公司國內第五次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

第五案：庫藏股執行情形報告。

說　明：本公司執行第七次至第九次庫藏股買回，截至104年4月底累積持有本公司股份數量為2,628,000股，累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率為0.69%，買回情形，詳如下表：

項次	第七次	第八次	第九次
董事會決議日期	103.10.31	103.12.10	104.02.11
買回目的	維護公司信用及股東權益	維護公司信用及股東權益	維護公司信用及股東權益
買回期間	103.11.03~103.12.08	103.12.10~104.02.09	104.02.11~104.04.10
買回區間價格	新台幣15.00至25.00元	新台幣15.00至26.00元	新台幣15.00至26.00元
已買回股份種類及數量	普通股5,000,000股	普通股8,428,000股	普通股740,000股
已買回股份金額	新台幣90,075,426元	新台幣159,742,682元	新台幣13,430,806元
平均買回單價	新台幣18.02元	新台幣18.95元	新台幣18.15元
已辦理銷除及轉讓日期	104.01.13	104.03.20	辦理中
已辦理銷除及轉讓之股份數量	5,000,000股	8,428,000股	預計銷除740,000股
累積持有本公司股份數量	1,888,000股	1,888,000股	2,628,000股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率（%）	0.48%(391,146,374)	0.49%(382,718,374)	0.69%(382,718,374)

七、 承認事項

第一案：本公司一百零三年度決算表冊案，提請　承認。　　（董事會提）

說　明：本公司一百零三年度財務報表(含合併報表)業經安侯建業聯合會計師事務所曾國禓會計師、池世欽會計師查核完竣，併同營業報告書送監察人審查竣事，相關報表請參閱附件二。

決　議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案：本公司一百零三年度盈餘分配案，提請　承認。　　（董事會提）

說　明：1、依本公司章程規定，擬定一百零三年度盈餘分配表如下：

亞昕國際開發股份有限公司

一百零三年度盈餘分配表

項　目	金額（新台幣元）
期初未分配盈餘	175,083,812
加:本期稅後淨利	685,602,111
減：庫藏股註銷影響數	16,095,704
可供分配盈餘	844,590,219
盈餘提撥及分配：	
法定盈餘公積(10%)	68,560,211
股東股利-股票	-
股東股利-現金(每股 1.1 元)	418,099,411
期末未分配盈餘	357,930,597
附註：	
員工紅利-現金(2.25%)	9,928,482
董監事酬勞-現金(3%)	13,237,976

負責人：姚連地　經理人：姚連地　主辦會計：萬書吟

註 1：分派股數為 380,090,374 股(已扣除庫藏股 2,628,000 股)

註 2：優先以 103 年度盈餘分派。

註 3：擬議配發員工現金紅利及董監酬勞金額與 103 年度認列費用估列金額其差異數、原因及處理情形：

（1）差異數：103 年員工紅利及董監酬勞認列費用金額分別為新台幣 8,538,534 元及新台幣 17,077,068 元，本次擬配發員工紅利及董監酬勞金額分別為新台幣 9,928,482 元及新台幣 13,237,976 元，差異數為新台幣(2,449,144)元。

（2）原 因：103 年員工紅利及董監酬勞認列費用金額是以當期預算損益預估認列，本次配發金額係本公司視業務狀況保留部份盈餘致產生差異數字。

（3）處理情形：差異數將調整 104 年度之當期損益。

2、本公司擬發放股東現金股利新台幣 418,099,411 元，依配息基準日股東名冊記載持有股數，每股配發新台幣 1.1 元，發放至元為止(元以下不計)，其畸零款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後授權董事會另訂除息基準日、發放日及其他相關事宜。如嗣後因本公司現金增資、買回本公司股份、庫藏股轉讓及註銷、可轉換公司債轉換為普通股股份，致影響流通在外股數，股東配息率因此發生變動者，授權董事長按除息基準日流通在外股數，依比率調整之。

決　議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

八、 討論暨選舉事項

第一案：修訂「公司章程」案，提請 審議。　　（董事會提）

說　明：依本公司實際作業需求，新增營業項目，修訂「公司章程」部分條文，修訂條文前後對照表，請參閱附件四。

決　議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案

案　由：補選獨立董事及監察人案。　　（董事會提）

說　明：1、本公司獨立董事 1 席及監察人 1 席因故辭任，擬於本次股東常會補選。

2、本公司獨立董事採候選人提名制。

3、新選任之獨立董事及監察人任期自 104 年 6 月 17 日起至 106 年 6 月 25 日止。

4、本公司選舉方式採單記名累積選舉法。

5、獨立董事候選人名單請參閱下表：

(持股 1%股東提名)

姓名	學歷	經歷	持股數
胡治明	台北醫科大學藥學系、武漢大學西醫碩士	林國春議員辦公室主任	0 股

以上獨立董事被提名人之資格條件，業經本公司 104 年 5 月 4 日董事會議審查通過。

選舉結果：董事及監察人當選名單如下：

職稱	股東戶號 (身份證字號)	姓　　名	當選權數
獨立董事	A1226XXXXX	胡治明	289,045,062
監察人	21006	達樺投資有限公司 代表人：蘇家民	287,695,454

第三案

案　由：解除新任董事競業禁止之限制案，提請　審議。　　（董事會提）

說　明：1、依公司法第 209 條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為應對股東說明其行為之重要內容，並取得其許可。

2、提請解除本次新選任董事競業禁止之限制。

決　議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

九、 臨時動議：無。

十、 散會：上午九時三十五分。

【附件一】

亞昕國際開發股份有限公司

一百零三年度營業報告書

回顧 2014 年全球經濟走勢，繼美國 QE 確定退場後，各國仍維持低利率及匯率以鞏固出口競爭力。此外，全球石油價格下跌，促使各國有更多資金刺激經濟發展。在此經濟及貨幣環境下，說明景氣已開始穩步回升，且房地產仍為投資保值之首選。在國內方面，2014 年台灣房市仍因選舉而遭受政策如豪宅稅、房屋稅、契稅、房地合一稅等持續打壓。其中台北市因房屋稅及契稅之調漲影響為首當其衝，因路段率、房屋評定現值等調漲，導致台北市房屋持有成本飆漲。以台北市政府頒佈新的公式計算，符合其豪宅標準之住宅，於房屋過戶時須繳納之契稅換算將近每坪三萬元，而每年需繳納之房屋稅也將近每坪一萬元。在如此激進的打房政策影響下，雖短期內有成交量萎縮之影響，但賣方仍會將成本加注於未來買方，此政策未來只會使房價不跌反漲。

去年全台房地產呈現價穩量縮之局面，全台房屋銷售以個案表現為主，地點、規劃、總價為個案表現主要三大要點。亞昕國際開發股份有限公司於去年初完全銷售亞昕向上、亞昕晴空樹兩案，在市場上造成熱銷話題，並為公司注入優異營收。後續本公司也仍以個案表現為開發土地及規劃新個案原則。

因應國內多變的政治與政策，公司為適當分散風險以及維持穩定的營收，除大陸河北省開發區外，今年更積極向海外市場發展。目前馬來西亞政治及經濟發展穩定，本公司主要鎖定其馬六甲區域為重要開發標地。馬來西亞仍屬於開發中國家，且於馬六甲區域仍有穩定不動產供給需求，預期將為公司注入優渥營收。

另外，亞昕國際開發旗下子公司昕境廣場已於 104 年 2 月開始試營運，其營收優於公司所預期。期望除不動產開發及房屋銷售外，公司也朝向商業不動產等多元經營的方向發展，創造多元營收、品牌知名度及品牌競爭力，將亞昕集團更進一步邁向國際。

未來，本公司全體同仁將繼續堅守『誠信、尊重』的態度，僅記『實在、打拼、優良、創新』的理念，進而創造公司營收獲利、客戶滿意度、股東認同及社會肯定，為公司的品牌永續發展而努力。相信在公司全體同仁不斷的打拼下，必定會續締造美好佳績，亦請各為股東繼續給予鼓勵與支持。

一、一百零三年營業報告

（一）一百零三年營業計畫實施成果

一百零三年度個體營收總計新台幣1,885,712仟元，相較一百零二年度新台幣5,346,385仟元，減少約64.73%；一百零三年度稅前淨利為新台幣743,845仟元，相較於一百零二年度稅前淨利新台幣1,652,851仟元，減少約55%，係因103年個案完工過戶認列收入較少及出售素地較少所致。

（二）預算執行情形

依據公開發行公司財務預測資訊處理準則規範，本公司並未編製一百零三年度之財務預測。

（三）財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目＼年度	102 年度	103 年度	增減金額	變動比例
營業收入	5,346,385	1,885,712	-3,460,673	-64.73%
營業毛利	1,944,254	747,897	-1,196,357	-61.53%
營業損益	1,469,501	782,239	-687,262	-46.77%
稅前淨利	1,652,851	743,845	-909,006	-55.00%
本期淨利	1,524,236	685,602	-838,634	-55.02%
每股盈餘	4.13	1.83	-2.30	-55.69%

（四）獲利能力分析

項目		102 年度	103 年度
資產報酬率(%)		9.78	3.75
股東權益報酬率(%)		26.33	10.01
占實收資本比率(%)	營業利益	39.77	20.00
	稅前純益	44.37	19.02
純益率(%)		28.51	36.36
每股盈餘(元)		4.13	1.83

（五）研究發展狀況：

1. 土地開發方面，公司已有足夠未來幾年推案之土地庫存，不躁進買地，將以詳細的分析開發案後，以最精準的價格及條件進場。區域以適合推出低單底總產品首要，且購買銷售率高及具有漲幅空間之區位。
2. 規劃方面，對於已取得具有漲幅空間之土地，研究該區域適合銷售之產品，依據總價及單價市場精準給予產品定位，再以建材、設備給與產品差異化，提升銷售

競爭力。

3. 設計方面，跨越國界，結合國內外知名設計團隊給予建築物創新思維，創造城市地標，提升產品價值。

4. 營造工程管理方面，為提升建案品質，投入研究標準工法，加強管理流程；推展教育訓練，提升同仁對於公司品牌、品質標準之認知；確實落實工地現場品質提升及要求；為使營造成本更具有競爭力，投入價值工程之檢討，並加強工地現場施工技術。

二、一百零三年度營業計劃概要

（一）經營方針

1. 嚴格控管品質、建立品牌形象。

2. 客戶導向、提升整體客戶品牌滿意度。

3. 掌握單價、總價市場脈動，強化產品規劃。

4. 提升個案競爭力，強化區域個案表現。

5. 嚴格管控成本、創新價值工程。

6. 倡導電子化作業、加速且透明化管理流程。

（二）預期銷售數量及其依據

1. 本年度持續進行興建工程個案：

亞昕向上、亞昕晴空樹、亞昕老爺飯店、亞昕星空樹。

2. 本年度預計新推出個案：

亞昕力行段案、亞昕力行段 305 案、亞昕板橋案、亞昕秀岡案、亞昕副都心案、河北省 G 區開發區。

（三）重要之產銷政策

1. 提升土地附加價值、增加產品競爭力。

2. 創新市場行銷理念、多元化銷售策略。

3. 深入市場、擬定因應對策。

4. 密集分析客戶需求、掌握市場供需趨勢。

5. 推動資源整合、多元化整合發展。

（四）未來公司發展策略

1.佈局中國大陸房地產，以台灣品牌、多元經營策略優勢，擴大市場佔有率。另透過嚴謹分析取得黃金地段，創造商用不動產以提供公司固定收益，並作為前往中國大陸之人員培訓基礎。

2.以台北市、新北市作為購地及推案首選，但不排斥南下桃園、新竹、台中等區域；因應市場變化及區域漲幅潛力作為土地策略布局。

3.因應土地取得成本風險偏高開發區域，研擬合建、共同投資興建等多元開發策略，降低開發風險，提升推案業績。

4. 前進馬來西亞市場，以台灣品牌、多元經營策略優勢，更進一步跨足國際，分散公司推案風險，挹注公司營收。

三、外部競爭環境、法規環境及整體經營之影響

（一）經濟環境：

國內物價指數持續上漲，平均薪資所得亦不增反減，國內消費力道仍然低迷。美國量化寬鬆政策退場，資金將從寬鬆轉為緊縮，顯示全球經濟已緩步復甦成長。因此雖中央銀行說明利率不可能長期維持低檔，但因各國需維持其出口競爭力，貨幣及利率勢必仍處於低檔。故對台灣長期來說，低利率仍是不可避免的趨勢，故無法對房地產帶來顯著的影響，以總體經濟的角度來說，房產市場仍保有保值及成長空間。

（二）政策法規環境：

台北市路段率、房屋評定現值大幅調高，激增台北市房屋稅及契稅；預售屋實價登錄、房地合一稅、豪宅標準降低、年收入1,000萬稅率調整至45%等政策，因多變且大多未定，持續造就市場觀望氣氛，拉長銷費者購屋決策時間，本公司將專注法規的更新及研究，以保守的策略應對，以確保股東權益。

（三）房市趨勢：

1. 都會區域土地供給有限、都更法令及獎勵日趨嚴格、及公開標售土地價格造就房產價格持續攀升。台北市仍為建商購地首選，但因高單價高總價高持有成本，使得二、三線城市得以吸引台北市首購及換屋族目光。未來房市需求將以具有交通建設、豐富生活機能、剛性需求、自住換屋的產品為主力。

2. 林口三井Outlet Mall動工，預計104年第四季開始營運；昕境廣場預計104年6月正式開幕;民視、TVBS動工預計105年完工;機場捷運線預計年底通車；

在上述建設陸續到位的加持下，將為林口創造大量就業需求，造就人口湧入，帶動商業行為，產生房屋及店面需求，使得房價推升。

敬祝　　時祺

董 事 長：姚連地

總 經 理：姚連地

會計主管：萬書吟

【附件二】

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

亞昕國際開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

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，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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，足以允當表達亞昕國際開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會　計　師：

證券主管機關
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
金管證審字第1020000737號

民　國　一〇四　年　三　月　十二　日

亞明[illegible]公司

[illegible]

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	103.12.31 金　額	%	102.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 152,288	1	101,068	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二十)及十三)	20,095	-	23,582	-
1150	應收票據淨額	52,990	-	8,380	-
1170	應收帳款淨額(附註七)	220,397	1	3,245	-
1320	存貨(附註六(二)及八)	19,028,459	75	15,223,616	79
1476	其他金融資產-流動(附註八及九)	1,634,957	6	1,170,301	6
1479	其他流動資產-其他(附註七)	550,615	2	418,204	2
	流動資產合計	21,659,801	85	16,948,396	88
	非流動資產：				
1550	採用權益法之投資(附註六(三))	671,500	3	489,949	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	972,645	4	879,268	5
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	1,588,755	7	571,755	3
1780	無形資產(附註六(七))	108,216	-	108,216	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	59,141	-	35,698	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	369,006	1	191,646	1
1990	其他非流動資產-其他	7,829	-	4,675	-
	非流動資產合計	3,777,092	15	2,281,207	12
	資產總計	$ 25,436,893	100	19,229,603	100

	負債及權益	103.12.31 金　額	%	102.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(八))	$ 8,747,666	35	6,314,058	33
2111	應付短期票券	1,068,500	4	322,100	2
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註六(十)及(二十))	7,629	-	3,960	-
2151	應付票據	113,394	-	84,453	-
2170	應付帳款	820,742	3	305,898	2
2230	當期所得稅負債(附註六(十四))	57,137	-	33,004	-
2250	負債準備-流動	10,096	-	4,228	-
2312	預收房地款(附註六(十一)及七)	2,374,549	9	1,725,311	9
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))	983,729	4	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	116,130	-	240,730	1
2399	其他流動負債-其他	140,658	1	232,180	1
	流動負債合計	14,440,230	56	9,265,922	48
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(九))	2,219,070	9	2,349,730	12
2530	應付公司債(附註六(十))	1,697,353	7	974,117	5
2645	存入保證金	8,726	-	10,280	-
	非流動負債合計	3,925,149	16	3,334,127	17
	負債總計	18,365,379	72	12,600,049	65
	權益(附註六(十五))：				
3100	股本	3,911,464	15	3,694,981	19
3200	資本公積	2,048,721	8	1,885,464	10
3310	法定盈餘公積	414,352	2	334,044	2
3320	特別盈餘公積	-	-	3,778	-
3351	累積盈虧	844,591	4	799,308	4
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	22,207	-	4,671	-
3500	庫藏股票	(169,821)	(1)	(92,692)	-
	權益總計	7,071,514	28	6,629,554	35
	負債及權益總計	$ 25,436,893	100	19,229,603	100

(請詳　後附個體財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際有限公司

綜合損益表

民國一〇三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

		103年度		102年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十七)及七)	$ 1,885,712	100	5,346,385	100
5000	營業成本	1,137,815	60	3,402,131	64
	營業毛利	747,897	40	1,944,254	36
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	77,837	4	315,862	6
6200	管理費用	236,494	13	158,891	3
	營業費用合計	314,331	17	474,753	9
6500	其他收益及費損淨額(附註六(十八))	348,673	18	-	-
	營業淨利	782,239	41	1,469,501	27
	營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7010	其他收入	7,673	-	8,458	-
7020	其他利益及損失	2,743	-	179,479	4
7050	財務成本	(182,825)	(9)	(108,745)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	134,015	7	104,158	2
	營業外收入及支出合計	(38,394)	(2)	183,350	4
	繼續營業部門稅前淨利	743,845	39	1,652,851	31
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	58,243	3	128,615	2
	本期淨利	**685,602**	**36**	**1,524,236**	**29**
8300	其他綜合損益：				
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	17,536	1	4,671	-
8399	減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	17,536	1	4,671	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 703,138**	**37**	**1,528,907**	**29**
	基本每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.83**		**4.13**
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.70**		**3.99**

(請詳　後附個體財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際開發股份有限公司

民國一〇三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

	股本		保留盈餘				國外營運機構財務報表換算之兌換差額		
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計		庫藏股	權益總計
民國一〇二年一月一日餘額	$ 3,260,263	1,703,433	245,499	3,778	(172,124)	77,153	-	(92,692)	4,948,157
本期淨利	-	-	-	-	1,524,236	1,524,236	-	-	1,524,236
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	4,671	-	4,671
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,524,236	1,524,236	4,671	-	1,528,907
盈餘指撥及分配：(註1)：									
提列法定盈餘公積	-	-	88,545	-	(88,545)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(198,968)	(198,968)	-	-	(198,968)
普通股股票股利	265,291	-	-	-	(265,291)	(265,291)	-	-	-
發行可轉換公司債	-	25,840	-	-	-	-	-	-	25,840
可轉換公司債轉換	169,427	156,191	-	-	-	-	-	-	325,618
民國一〇二年十二月三十一日餘額	3,694,981	1,885,464	334,044	3,778	799,308	1,137,130	4,671	(92,692)	6,629,554
本期淨利(損)	-	-	-	-	685,602	685,602	-	-	685,602
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	17,536	-	17,536
本期綜合損益總額	-	-	-	-	685,602	685,602	17,536	-	703,138
盈餘指撥及分配：(註2)：									
提列法定盈餘公積	-	-	80,308	-	(80,308)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(456,412)	(456,412)	-	-	(456,412)
普通股股票股利	91,283	-	-	-	(91,283)	(91,283)	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(3,778)	3,778	-	-	-	-
現金增資	200,000	211,656	-	-	-	-	-	-	411,656
發行可轉換公司債	-	3,400	-	-	-	-	-	-	3,400
可轉換公司債轉換	200	270	-	-	-	-	-	-	470
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	(220,292)	(220,292)
庫藏股註銷	(75,000)	(52,069)	-	-	(16,094)	(16,094)	-	143,163	-
民國一〇三年十二月三十一日餘額	**$ 3,911,464**	**2,048,721**	**414,352**	**-**	**844,591**	**1,258,943**	**22,207**	**(169,821)**	**7,071,514**

註1：董監酬勞14,661千元及員工紅利9,774千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞17,205千元及員工紅利8,603千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳　後附個體財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際綜合證券有限公司

現金流量表

民國一〇三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

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	$ 743,845	1,652,851
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	11,872	7,801
攤銷費用	2,028	779
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	2,810	(989)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(134,015)	(104,158)
利息費用	182,825	108,745
利息收入	(6,355)	(2,242)
股份基礎給付酬勞成本	1,656	-
處分投資性不動產利益	(348,673)	-
處分投資利益	(392)	-
廉價取得利益	-	(177,787)
提列負債準備	6,311	5,310
呆帳損失轉回	(2,541)	(200)
不影響現金流量之收益費損項目合計	(284,474)	(162,741)
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,746	(1,149)
應收票據	(44,610)	92,305
應收帳款	(214,611)	79,902
存貨	(4,376,699)	(1,099,623)
其他金融資產資產	(106,620)	64,113
其他流動資產	(133,047)	(69,265)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,870,841)	(933,717)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	28,941	(49,435)
應付帳款	514,844	33,115
預收款項	649,238	98,187
其他流動負債	(108,022)	150,566
負債準備實際發生	(443)	(3,272)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,084,558	229,161
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,786,283)	(704,556)
調整項目合計	(4,070,757)	(867,297)
營運產生之現金(流出)流入	(3,326,912)	785,554
收取之利息	6,355	2,242
支付之利息	(292,917)	(171,366)
支付之所得稅	(56,918)	(123,255)
營業活動之淨現金流入(流出)	(3,670,392)	493,175

亞昕國際有限公司

現金流量表(續)

民國一〇三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

	103年度	102年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(30,000)	-
對子公司之收購	-	(272,598)
取得不動產、廠房及設備	(666,482)	(7,308)
其他金融資產(增加)減少	(535,396)	81,747
因合併產生之現金流入	-	132,899
處分投資性不動產	602,180	-
其他資產增加	(5,180)	(3,351)
投資活動之淨現金流出	(634,878)	(68,611)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,891,797	4,297,122
短期借款減少	(2,458,189)	(6,227,972)
應付商業本票增加	5,369,100	2,132,800
應付短期票券減少	(4,622,700)	(2,178,000)
發行公司債	1,700,000	1,000,000
償還公司債	-	(2,600)
舉借長期借款	1,088,390	1,418,284
償還長期借款	(1,343,650)	(691,624)
其他非流動負債(減少)增加	(1,554)	2,602
支付現金股利	(456,412)	(198,968)
現金增資	410,000	-
庫藏股票買回成本	(220,292)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	4,356,490	(448,356)
本期現金及約當現金增加(減少)數	51,220	(23,792)
期初現金及約當現金餘額	101,068	124,860
期末現金及約當現金餘額	**$ 152,288**	**101,068**

(請詳　後附個體財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇三年及一〇二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。

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇三年度及一〇二年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會　計　師：

證券主管機關核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
金管證審字第1020000737號

民　國　一〇四　年　三　月　十二　日

亞昕國際有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	103.12.31 金額	%	102.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 501,106	2	707,975	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(十九)及十三)	172,660	1	72,622	-
1150	應收票據淨額	52,990	-	8,380	-
1170	應收帳款淨額	220,397	1	3,245	-
1320	存貨(附註六(二)及八)	19,292,821	76	15,740,892	78
1476	其他金融資產-流動(附註八及九)	1,656,243	6	1,183,123	6
1479	其他流動資產-其他	590,768	2	443,125	2
	流動資產合計	22,486,985	88	18,159,362	90
	非流動資產：				
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	2,319,931	9	954,901	5
1760	投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	313,722	2	571,755	3
1780	無形資產(附註六(六))	108,216	-	108,216	1
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	59,141	-	35,698	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	369,006	1	203,688	1
1990	其他非流動資產-其他	90,681	-	97,220	-
	非流動資產合計	3,260,697	12	1,971,478	10
	資產總計	$ 25,747,682	100	20,130,840	100

	負債及權益	103.12.31 金額	%	102.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 8,747,666	34	6,314,058	31
2111	應付短期票券	1,068,500	4	322,100	2
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註六(九)及(十九))	7,629	-	3,960	-
2151	應付票據	113,394	-	84,453	-
2170	應付帳款	837,542	3	320,531	2
2230	當期所得稅負債(附註六(十三))	57,137	-	394,124	2
2250	負債準備-流動(附註六(十一))	52,389	-	28,894	-
2312	預收房地款(附註六(十)及七)	2,397,638	9	1,963,711	10
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(九))	983,729	4	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	116,130	-	240,730	1
2399	其他流動負債-其他(附註六(十四))	167,168	1	281,325	1
	流動負債合計	14,548,922	55	9,953,886	49
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(八))	2,240,070	9	2,349,730	12
2530	應付公司債(附註六(九))	1,697,353	7	974,117	5
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	83,866	-	140,796	1
2645	存入保證金	11,705	-	10,280	-
	非流動負債合計	4,032,994	16	3,474,923	18
	負債總計	18,581,916	71	13,428,809	67
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：				
3100	股本	3,911,464	16	3,694,981	18
3200	資本公積	2,048,721	8	1,885,464	9
3310	法定盈餘公積	414,352	2	334,044	2
3320	特別盈餘公積	-	-	3,778	-
3351	累積盈虧	844,591	4	799,308	4
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	22,207	-	4,671	-
3500	庫藏股票	(169,821)	(1)	(92,692)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	7,071,514	29	6,629,554	33
36XX	非控制權益	94,252	-	72,477	-
	權益總計	7,165,766	29	6,702,031	33
	負債及權益總計	$ 25,747,682	100	20,130,840	100

(請詳　後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三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

		103年度		102年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六)及七)	$ 2,216,731	100	6,101,748	100
5000	營業成本	1,402,947	63	3,948,985	65
	營業毛利	813,784	37	2,152,763	35
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	85,146	4	324,547	5
6200	管理費用	302,518	14	243,850	4
	營業費用合計	387,664	18	568,397	9
6500	其他收益及費損淨額(附註六(十七))	348,667	16	(20)	-
	營業淨利	774,787	35	1,584,346	26
	營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7010	其他收入	29,081	1	23,804	-
7020	其他利益及損失(附註六(三))	11,126	1	181,664	3
7050	財務成本	(182,866)	(8)	(145,207)	(2)
	營業外收入及支出合計	(142,659)	(6)	60,261	1
	繼續營業部門稅前淨利	632,128	29	1,644,607	27
7950	減：所得稅費用(附註六(十三))	(73,451)	(3)	115,170	2
	本期淨利	**705,579**	**32**	**1,529,437**	**25**
8300	其他綜合損益：				
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	20,128	1	5,361	-
8399	減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	20,128	1	5,361	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 725,707**	**33**	**1,534,798**	**25**
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 685,602	31	1,524,236	25
8620	非控制權益	19,977	1	5,201	-
		$ 705,579	**32**	**1,529,437**	**25**
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 703,138	32	1,528,907	25
8720	非控制權益	22,569	1	5,891	-
		$ 725,707	**33**	**1,534,798**	**25**
	基本每股盈餘(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.83**		**4.13**
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.70**		**3.99**

(請詳　後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三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										
	股本		保留盈餘				國外營運機構財務報表換算之兌換差額		歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計		庫藏股			
民國一〇二年一月一日餘額	$ 3,260,263	1,703,433	245,499	3,778	(172,124)	77,153	-	(92,692)	4,948,157	-	4,948,157
本期淨利(損)	-	-	-	-	1,524,236	1,524,236	-	-	1,524,236	5,201	1,529,437
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	4,671	-	4,671	690	5,361
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,524,236	1,524,236	4,671	-	1,528,907	5,891	1,534,798
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	88,545	-	(88,545)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(198,968)	(198,968)	-	-	(198,968)	-	(198,968)
普通股股票股利	265,291	-	-	-	(265,291)	(265,291)	-	-	-	-	-
發行可轉換公司債	-	25,840	-	-	-	-	-	-	25,840	-	25,840
可轉換公司債轉換	169,427	156,191	-	-	-	-	-	-	325,618	-	325,618
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,586	66,586
民國一〇二年十二月三十一日餘額	3,694,981	1,885,464	334,044	3,778	799,308	1,137,130	4,671	(92,692)	6,629,554	72,477	6,702,031
本期淨利(損)	-	-	-	-	685,602	685,602	-	-	685,602	19,977	705,579
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	17,536	-	17,536	2,592	20,128
本期綜合損益總額	-	-	-	-	685,602	685,602	17,536	-	703,138	22,569	725,707
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	80,308	-	(80,308)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(456,412)	(456,412)	-	-	(456,412)	-	(456,412)
普通股股票股利	91,283	-	-	-	(91,283)	(91,283)	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(3,778)	3,778	-	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：											
發行可轉換公司	-	3,400	-	-	-	-	-	-	3,400	-	3,400
現金增資	200,000	211,656	-	-	-	-	-	-	411,656	-	411,656
可轉換公司債轉換	200	270	-	-	-	-	-	-	470	-	470
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	(220,292)	(220,292)	-	(220,292)
庫藏股註銷	(75,000)	(52,069)	-	-	(16,094)	(16,094)	-	143,163	-	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(794)	(794)
民國一〇三年十二月三十一日餘額	**$ 3,911,464**	**2,048,721**	**414,352**	**-**	**844,591**	**1,258,943**	**22,207**	**(169,821)**	**7,071,514**	**94,252**	**7,165,766**

(請詳　後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三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

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	$ 632,128	1,644,607
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	17,958	18,382
攤銷費用	2,344	1,309
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	2,810	(1,864)
利息費用	182,866	145,207
利息收入	(11,892)	(8,955)
股份基礎給付酬勞成本	1,656	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	6	20
處分投資性不動產利益	(348,673)	-
處分投資利益	(9,095)	(2,548)
廉價取得利益	-	(177,787)
提列負債準備	22,862	32,011
呆帳損失回轉	(2,541)	(200)
不影響現金流量之收益費損項目合計	(141,699)	5,575
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,746	(49,040)
應收票據	(44,610)	95,356
應收帳款	(214,611)	79,901
存貨	(4,120,415)	(958,449)
其他金融資產資產	(98,074)	237,592
其他流動資產	(159,569)	(148,971)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,632,533)	(743,611)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	28,941	11,233
應付帳款	516,875	(98,456)
預收款項	432,905	199,019
其他流動負債	(128,847)	26,986
負債準備實際發生	(862)	(13,277)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	849,012	125,505
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,783,521)	(618,106)
調整項目合計	(3,925,220)	(612,531)
營運產生之現金(流出)流入	(3,293,092)	1,032,076
收取之利息	11,892	7,851
支付之利息	(292,958)	(221,597)
支付之所得稅	(331,962)	(141,376)
營業活動之淨現金(流出)流入	(3,906,120)	676,954

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇三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

	103年度	102年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(284,693)	(577,872)
處分備供出售金融資產價款	186,696	580,420
取得持有至到期日金融資產	(1,274,050)	(81,865)
處分持有至到期日金融資產價款	1,282,580	82,969
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	23,458
取得不動產、廠房及設備	(666,616)	(17,511)
處分不動產、廠房及設備	6	34
其他金融資產增加	(539,596)	(95,445)
處分投資性不動產	602,180	-
其他資產增加	4,209	(3,467)
投資活動之淨現金流出	(689,284)	(89,279)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,891,797	6,034,997
短期借款減少	(2,458,189)	(7,706,102)
應付商業本票增加	5,369,100	3,093,100
應付短期票券減少	(4,622,700)	(3,119,000)
發行公司債	1,700,000	1,000,000
償還公司債	-	(2,600)
舉借長期借款	1,109,390	1,678,859
償還長期借款	(1,343,650)	(947,379)
其他非流動負債增加	1,426	1,610
支付現金股利	(456,412)	(198,968)
現金增資	410,000	-
庫藏股票買回成本	(220,292)	-
非控制權益變動(減資退回股款)	(794)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	4,379,676	(165,483)
匯率變動對現金及約當現金之影響	8,859	3,175
本期現金及約當現金(減少)增加數	(206,869)	425,367
期初現金及約當現金餘額	707,975	282,608
期末現金及約當現金餘額	**$ 501,106**	**707,975**

(請詳　後附合併財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

【附件三】

亞昕國際開發股份有限公司

監察人審查報告書

本公司董事會造送民國一百零三年度財務報表(含合併報表)經由安侯建業聯合會計師事務所曾國禓會計師、池世欽會計師查核完竣，認為並無不符，併同營業報告書、盈餘分配表業經本監察人等審查完竣，爰依照公司法第二一九條規定，敬請　鑒察。

此　致

一〇四年股東常會

監察人：張智豪

張閔凱

黃宗偉

中　華　民　國　一　0　四　年　三　月　十　二　日

【附件四】

亞昕國際開發股份有限公司

公司章程修正條文對照表

修正條文	原條文	說明
第二條：本公司所營事業如左： 一、CC01110 電腦及其週邊設備製造業 二、F114010 汽車批發業 三、F214010 汽車零售業 四、I301010 資訊軟體服務業 五、I301020 資料處理服務業 六、I301030 電子資訊供應服務業 七、H701010 住宅及大樓開發租售業 八、J901020 一般旅館業 九、J901011 觀光旅館業 十、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	第二條：本公司所營事業如左： 一、CC01110 電腦及其週邊設備製造業 二、F114010 汽車批發業 三、F214010 汽車零售業 四、I301010 資訊軟體服務業 五、I301020 資料處理服務業 六、I301030 電子資訊供應服務業 七、H701010 住宅及大樓開發租售業 八、J901020 一般旅館業 九、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	新增營業項目
第二十二條：本章程訂立於民國八十四年一月十二日 第一次修正於民國八十七年一月九日。～略 第二十次修正於民國一百零二年六月十九日。 第二十一次修正於民國一百零四年六月十七日。	第二十二條：本章程訂立於民國八十四年一月十二日 第一次修正於民國八十七年一月九日。～略 第二十次修正於民國一百零二年六月十九日。	增列修訂日期