

股票代號：5213



亞昕國際開發股份有限公司

Yea Shin International Development Co., Ltd.

104年度年報



亞昕賞
YEASHIN AWARD

中華民國一〇五年五月二日 刊印

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

公司網址：<http://www.yeashin.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發言人姓名：沈政毅

職稱：管理部副總

電話：(02)2578-9393

電子郵件信箱：kevin01140114@yeashin.com.tw

代理發言人姓名：萬書吟

職稱：財會協理

電話：(02)2578-9393

電子郵件信箱：sydney@yeashin.com.tw

二、公司地址、電話

地址：台北市敦化南路一段 25 號 12 樓

電話：(02)2578-9393

三、辦理股票過戶機構

名稱：群益金鼎證券股份有限公司

地址：台北市敦化南路二段 97 號地下二樓

電話：(02)2703-5000

網址：www.capital.com.tw

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址及電話

會計師姓名：104 年財務報表：張淑瑩、池世欽

105 年第一季財務報表：張淑瑩、池世欽

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路 5 段 7 號 68 樓(台北 101 大樓)

電話：(02)8101-6666

網址：www.kpmg.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：不適用。

六、公司網址

<http://www.yeashin.com.tw>

目 錄

頁次

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	5
二、公司沿革	5
參、公司治理報告	
一、組織系統	9
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	11
三、公司治理運作情形	27
四、會計師公費資訊	43
五、更換會計師資訊	44
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	45
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	45
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等 以內之親屬關係之資訊	46
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資 事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	47
肆、募資情形	
一、公司資本及股份應記載事項	48
二、公司債之辦理情形	55
三、特別股之辦理情形	61
四、附認股權特別股之辦理情形	61
五、海外存託憑證之辦理情形	61
六、員工認股權憑證之辦理情形	61
七、限制員工權利新股之辦理情形	61
八、併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形	61
九、資金運用計畫執行情形	61
伍、營運概況	
一、業務內容	64
二、市場及產銷概況	73
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	79
四、環保支出資訊	80
五、勞資關係	80
六、工作環境與員工人身安全的保護措施	81
七、重要契約	82

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	85
二、最近五年度財務分析	91
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	97
四、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	98
五、最近年度財務報表	156
六、公司及其關係企業發生財務週轉困難情事及對公司財務之影響	209

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況	209
二、經營結果	210
三、現金流量	210
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	211
五、最近年度轉投資政策其獲利或虧損主要原因與其改善計劃及未來一年投資計劃	211
六、最近年度風險事項及評估	211
七、其他重要事項	215

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	216
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	218
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	218
四、其他必要補充說明事項	218
五、最近年度及截至年報刊印日止發生對股東權益或證券價格有重大影響事項	218

壹、致股東報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧 2015 年，全球面因歐洲債券未能解決及低利率造成復甦力道不振，另石油價格低落連帶引起全球通貨緊縮，造成消費力道不足。國內面因年底選舉及房地合一稅未明，買方觀望氛圍濃重造成買氣低迷。但正因全球景氣低迷，黃金、美元等原金融避險商品價格波動快速且難預測，房地產的高保值性、價格低波動性仍會是富人選擇置產避險的首要標的，相信未來房地產仍長期看好。

2015 年雖因房地合一稅造成房地產景氣低迷，但本公司已提早因應，慎選推案地點、調整產品及總價帶。故去年於林口 A9 捷運站旁所推出 30~60 坪的亞昕星空樹建案仍寫下熱銷八成之佳績。

迎接 2016 年，國內面本公司將因應市場趨勢，持續推出以自住、換屋的產品為主，並且將手上案量快速加工為成屋，以符合自住、換屋的立即使用性需求。國際面公司將持續拓展亞洲市場，以分散風險、多元經營。目前公司正積極進行位於馬來西亞麻六甲的建案，規劃包含 Westin 飯店、酒店式公寓、商場及住宅等的綜合開發案，預計於今年下半年推出。因應馬來西亞政府的第二家園政策，本案主要鎖定國際置產、休閒度假需求之客層，規劃中小坪數產品，同時也可銷售給當地自住及換屋客。

本年度公司仍將秉持優良、創新、實在、打拼的精神及在全體同仁的努力之下，持續提升競爭力，創造獲利回饋支持與照顧公司的所有股東。

一、一百零四年營業報告

(一) 一百零四年營業計畫實施成果

一百零四年度個體營收總計新台幣 4,522,260 仟元，相較一百零三年度新台幣 1,885,712 仟元，增加約 139.82%；一百零四年度稅前淨利為新台幣 1,145,411 仟元，相較於一百零三年度稅前淨利新台幣 743,845 仟元，增加約 53.99%，係因 104 年個案完工過戶認列收入較 103 年多所致。

(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，本公司並未編製一百零四年度之財務預測。

(三) 財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	103 年度	104 年度	增減金額	變動比例
營業收入	1,885,712	4,522,260	2,636,548	139.82%
營業毛利	747,897	1,796,826	1,048,929	140.25%
營業損益	782,239	1,328,329	546,090	69.81%
稅前淨利	743,845	1,145,411	401,566	53.99%
本期淨利	685,602	913,853	228,251	33.29%
每股盈餘	1.83	2.40	0.57	31.15%

(四) 獲利能力分析

項 目		103 年度	104 年度
資產報酬率(%)		3.75	4.47
股東權益報酬率(%)		10.01	12.56
占實收資本比率 (%)	營業利益	20.00	34.95
	稅前純益	19.02	30.14
純益率(%)		36.36	20.21
每股盈餘(元)		1.83	2.40

(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、一百零四年度營業計劃概要

(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：
亞昕晴空樹、亞昕飯店、亞昕星空樹、亞昕昕世代。

2. 本年度預計新推出個案：

亞昕昕世代、亞昕昕賞、 河北省 G 區開發區、馬來西亞-麻六甲 A 區一期。

(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，雖造成投資氛圍低迷，但因央行解除貸款成數，可望預期市場觸底反彈，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：

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。

敬祝

時祺

董 事 長：姚連地



總 經 理：姚連地



會計主管：萬書吟



貳、公司簡介

一、設立日期

(一)設立登記日期：中華民國八十四年一月十六日。

(二)公司地址及電話：

地址：台北市敦化南路一段 25 號 12 樓

電話：(02)2578-9393

二、公司沿革

- | | |
|-----------|---|
| 84 年 01 月 | 公司設立（資本額新台幣 3000 萬元整） |
| 87 年 05 月 | 公司增資至新台幣 5000 萬元整 |
| 87 年 10 月 | 公司增購新辦公室於經濟部工業局規劃之南港軟體工業園區 C 棟 7 樓 |
| 87 年 11 月 | 通過 ISO-9001 國際品質認證 |
| 88 年 11 月 | 搬遷至南港軟體園區新辦公室，並增資至新台幣壹億元整 |
| 89 年 08 月 | 公司盈餘及資本公積轉增資至新台幣壹億參仟伍佰萬元整 |
| 89 年 09 月 | 公司現金增資至新台幣壹億玖仟伍佰萬元整 |
| 89 年 10 月 | 合併子公司『進和資訊股份有限公司』，並增資至新台幣壹億玖仟伍佰萬陸仟元整 |
| 90 年 05 月 | 公司盈餘及資本公積轉增資至新台幣貳億伍仟參佰伍拾萬零柒仟捌佰元整 |
| 90 年 07 月 | 公司現金增資至新台幣參億貳仟萬元整 |
| 91 年 05 月 | 通過 ISO-9001 2000 年版國際品質認證；配合推動公司治理政策，於股東會改選董監事並設置獨立董監事；股票於興櫃市場掛牌交易 |
| 92 年 04 月 | 於櫃檯買賣中心正式掛牌 |
| 92 年 07 月 | 獲天下雜誌評定為中小企業潛力 100 強中第 11 名 |
| 92 年 10 月 | 公司盈餘及資本公積轉增資至新台幣參億柒仟陸拾伍萬元整 |
| 93 年 01 月 | 發行國內第一次有擔保轉換公司債 |
| 93 年 07 月 | 因公司債轉換股份增資至新台幣參億柒仟壹佰零壹萬參佰壹拾元整 |
| 93 年 10 月 | 公司盈餘轉增資至新台幣參億玖仟參佰壹拾陸萬伍仟捌佰壹拾元整 |
| 94 年 12 月 | 1. 董監全面改選，新經營團隊入主，新增營業項目。
2. 辦理私募現金增資貳億元，資本額增為伍億玖仟參佰壹拾陸萬伍仟捌佰壹拾元
3. 因應主要營業項目變更，購置林口營建用地 |
| 95 年 01 月 | 1. 公司辦公室搬遷至台北市敦化北路(宏泰世界大樓)
2. 向亞昕開發股份有公司購置在建個案「亞昕 101」 |
| 95 年 05 月 | 1. 購入台北縣林口鄉新林段 498 地號及台北縣泰山鄉新林段八小段 14 地號土地
2. 推出「米蘭小鎮」建案 |
| 95 年 07 月 | 辦理現金增資貳億伍仟元 |
| 95 年 08 月 | 1. 辦理減少資本額肆億參仟陸佰萬元
2. 辦理私募現金增資普通股 33,500,000 股
3. 購入台北縣林口鄉新林段 572、576 地號及台北縣泰山鄉新林段 10 小段 5 地號土地 |

- 95 年 11 月 公司更名為「捷鴻開發股份有限公司」
- 96 年 02 月 1. 承租台北縣林口鄉建林段 37、38 及 39 地號土地以興建停車場之用
2. 推出「水明漾」建案
- 96 年 03 月 1. 董事會通過辦理私募現金增資普通股 12,000,000 股
2. 本公司董事會決議與亞昕開發(股)公司進行合併
- 96 年 06 月 購入林口鄉麗林段 407-3 土地所有權 1/2
- 96 年 10 月 1. 宣布撤銷與亞昕開發(股)公司之合併
2. 推出「奇瓦頌」建案
- 96 年 12 月 購入林口鄉建林段 37、38 地號
- 97 年 03 月 取得台北市辦公處所資產
- 97 年 07 月 公司更名為「力昕建設股份有限公司」
- 97 年 10 月 公司辦公室搬遷至台北市敦化南路一段 25 號 12 樓(旭寶大樓)
- 98 年 04 月 出售南港區三重路 19 之 6 號建物及土地
- 98 年 07 月 公司更名為「亞昕國際開發股份有限公司」
- 98 年 09 月 97 年度盈餘轉增資發行，股本變更為 1,028,433,130 元
- 98 年 10 月 1. 購入台北市士林區百齡段 169-1 地號等 75%持分土地並與 25%持分土地之璞石建設股份有限公司共同合資興建。
2. 購入林口鄉建林段 485、486 地號持分土地
3. 出售林口鄉麗林段 407-3、407-7、407-8 地號持分土地
4. 建案「水明漾」榮獲第 11 屆國家建築金質獎-施工品質類-經典金首獎
- 99 年 01 月 辦理私募現金增資普通股 15,000,000 股
- 99 年 02 月 推出「餘白」建案
- 99 年 04 月 購入新莊中原段部分持分土地
- 99 年 05 月 天下雜誌第 446 期一千大調查 500 大服務業，本公司服務業營收排名第 186 名，服務業成長最快排名第 7 名。
- 99 年 05 月 1. 購入新莊中原段部分持分土地
2. 推出「日向」建案
- 99 年 07 月 推出「平方」建案
- 99 年 08 月 購入新北市板橋區國光段 800 號…等持分土地
- 99 年 10 月 董事會通過辦理現金增資以及發行轉換公司債
- 99 年 12 月 購入台北市金泰段土地 35-1 地號土地
- 100 年 01 月 購入新北市林口區建林段 489、492、493、505、506、507 地號持分土地
- 100 年 03 月 購入新北市新莊區副都心段一小段 164 地號土地
- 100 年 05 月 董事會通過辦理現金增資發行新股 20,000,000 股
- 100 年 09 月 董事會決議與亞昕開發簽訂新北市林口區力行段土地共同投資興建契約
- 100 年 11 月 1. 購入整合新北市新莊區副都心段一小段 201、206~209 地號土地
2. 亞昕細見獲 2011 年建築工程施工圍籬綠美化評選綠化組佳作、2011 年建築工程施工圍籬綠美化評選美化組優等獎
- 100 年 12 月 本公司實施第四次、第五次庫藏股買回
- 100 年 12 月 董事會決議成立薪資報酬委員會
- 101 年 03 月 1. 辦理註銷第五次庫藏股減資變更登記完成
2. 董事會決議與亞昕開發(股)進行股份轉換

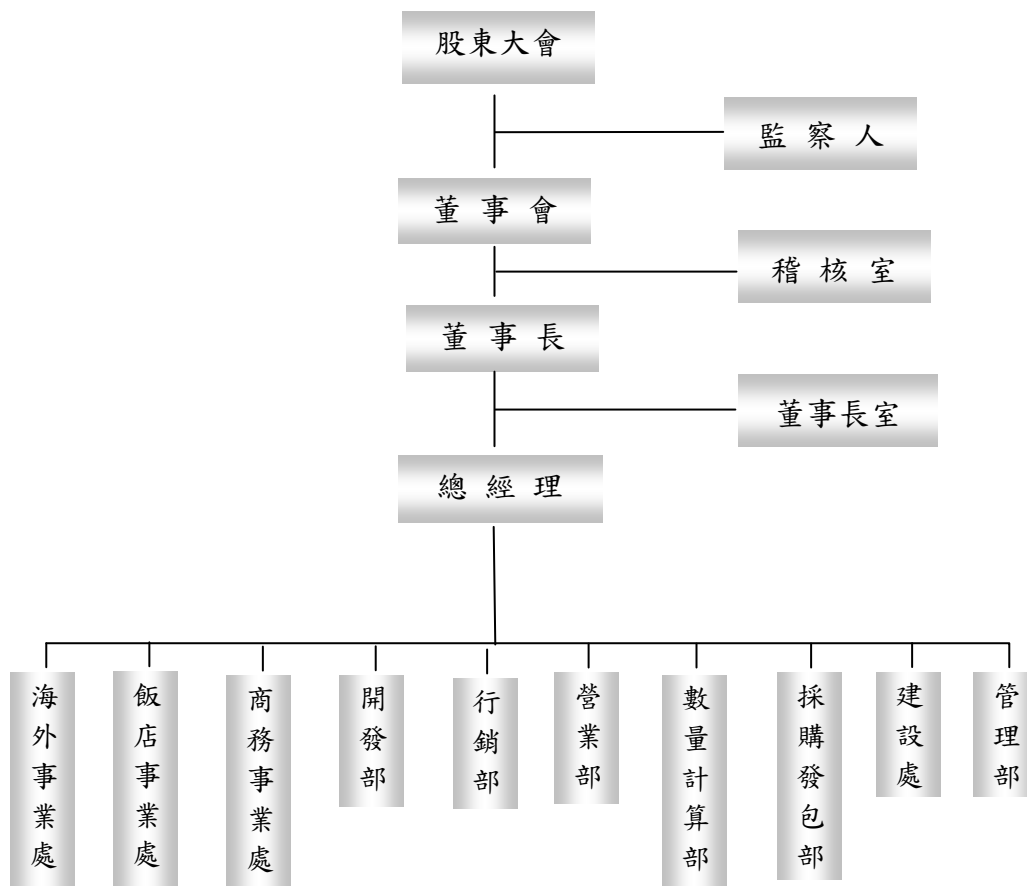
3. 董事會決議購入新北市中和區南山段土地
- 101 年 06 月 董事會決議出售新北市林口區建林段 42、43 地號土地
- 101 年 10 月 1. 10/16 為本公司與亞昕開發股份轉換基準日
2. 實施第六次庫藏股買回
3. 本公司指派亞昕開發全數董監事
4. 亞昕日向榮獲[施工品質類]住宅/高層組國家建築金質獎
5. 亞昕餘白榮獲[施工品質類]住宅/中層組國家建築金質獎
- 101 年 11 月 董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
- 101 年 12 月 董事會決議出售新北市新莊區副都心段一小段 38-1 地號土地
- 102 年 01 月 董事會決議間接投資大陸
- 102 年 03 月 1. 投審會核准間接投資大陸
2. 董事會決議與亞昕開發、嘉實建設簽訂新北市林口區建林段土地共同投資興建契約
- 102 年 04 月 1. 本公司董事會決議購入新北市板橋區永翠水岸綠能特區(發展單元 AB 區)自辦市地重劃區內重劃完成後之土地公告
- 102 年 05 月 1. 亞昕晴空樹榮獲國家卓越建設獎-最佳規劃設計類 金質獎
2. 亞昕首藏榮獲國家卓越建設獎-最佳施工品質類 住宅類 優質獎
- 102 年 06 月 本公司與 100%持股之子公司亞昕開發股份有限公司進行簡易合併
- 102 年 09 月 董事會決議發行 102 年度第一次有擔保普通公司債
- 102 年 10 月 1. 亞昕細見榮獲[施工品質類]住宅高層組 國家建築金質獎全國首獎
2. 亞昕晴空樹榮獲[規劃設計類]住宅超高層組 國家建築金質獎全國首獎
3. 亞昕向上榮獲[規劃設計類]住宅高層組 國家建築金質獎
- 102 年 11 月 國內第二次有擔保轉換公司債到期收回及終止上櫃
- 102 年 12 月 1. 董事會決議發行 102 年度第二次有擔保普通公司債
2. 董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
- 103 年 02 月 1. 董事會決議辦理 103 年現金增資發行新股公告
2. 董事會決議發行國內第五次有擔保轉換公司債公告
- 103 年 03 月 1. 配合簽證會計師事務所內部調整更換會計師
2. 國內第四次無擔保轉換公司債修正為國內第四次有擔保轉換公司債暨其發行及轉換辦法修訂公告
- 103 年 05 月 國內第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
- 103 年 06 月 103 年股東常會董監改選
- 103 年 08 月 國內第三次有擔保、第四次有擔保、第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
- 103 年 10 月 1. 董事會決議發行 103 年度第一次有擔保普通公司債
2. 董事會決議買回第七次庫藏股公告
- 103 年 11 月 出售台北市中山區中山北路一段 67、69 號建物及 12 個停車位
- 103 年 12 月 1. 董事會決議通過買回第八次庫藏股
2. 董事會決議通過註銷庫藏股暨訂定減資基準日公告
3. 董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
- 104 年 01 月 本公司註銷第四次及第七次庫藏股減資辦理變更登記完成
- 104 年 02 月 1. 第八次買回庫藏股股份數量累積達公司已發行股份總額百分之二以上

2. 董事會決議通過買回第九次庫藏股公告
- 104 年 03 月 1. 董事會決議註銷第八次庫藏股暨訂定減資基準日公告
2. 董事會決議投資亞昕國際開發(開曼)股份有限公司
3. 代子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司公告資金貸與事宜
4. 本公司註銷第八次庫藏股減資辦理變更登記完成
- 104 年 04 月 本公司國內第三次及第四次有擔保轉換公司債賣回權行使相關事宜公告
- 104 年 05 月 1. 本公司與新北市林口區力行段 305 地號地主合建公告
2. 本公司「亞昕聯合行銷館」主體鋼構工程發包公告
3. 公告本公司註銷第九次庫藏股減資辦理變更登記完成
- 104 年 06 月 1. 本公司林口建林段結構工程及裝修工程發包公告
2. 本公司「亞昕聯合行銷館」裝修工程發包公告
3. 本公司林口力行段興建工程辦理追加建築結構變更及裝修變更工程
4. 本公司董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」公告
- 104 年 07 月 1. 代子公司三河中和房地產開發有限公司公告處分浦發銀行人民幣短期保本理財產品
2. 本公司國內第三次有擔保、第四次有擔保、第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
- 104 年 08 月 代子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司以債作股投資公告
- 104 年 09 月 1. 公告本公司 102 年第 1 次有擔保普通公司債於 104 年 10 月 15 日強制提前買回，還清本金，並於 104 年 10 月 16 日終止櫃檯買賣
2. 董事會決議發行國內第六次有擔保轉換公司債公告
- 104 年 11 月 1. 本公司董事會決議註銷第六次庫藏股暨訂定減資基準日公告
2. 飯店事業處總經理新任公告
3. 本公司董事會通過簽訂新北市新莊區副都心段一小段合併分割後預定 63-1 地號土地共同投資興建契約
4. 本公司「昕世代」全案工程發包公告
5. 代子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司(以下簡稱亞昕開曼)公告資金貸與事宜
6. 本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格及溢價率公告
- 104 年 12 月 1. 公告本公司 102 年第 2 次有擔保普通公司債乙券將於 105 年 01 月 06 日強制提前買回還清本金，並於 105 年 01 月 07 日終止櫃檯買賣
2. 本公司董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」公告
3. 公告本公司註銷第六次庫藏股減資辦理變更登記完成
4. 本公司「星空樹」統包工程第 1 期及「采匯」統包工程第 16~26 期追加工程
- 105 年 01 月 1. 代子公司三河中和房地產開發有限公司公告取得浦發銀行利多多保本型理財產品
2. 代子公司三河中和房地產開發有限公司公告出售浦發銀行利多多保本型理財產品
- 105 年 03 月 本公司董事會決議發行 105 年度第一次及第二次有擔保普通公司債

參、公司治理報告

一、組織系統

1、組織結構



2.各主要部門所營業務

單 位	職 掌
稽核室	稽核計劃執行及其他依據法令規定執行事項。
董事長	秉承董事會決議，負責釐定本公司之重大決策。
董事長室	一、跨部門法律意見諮詢及董事長行程安排聯絡、交辦事項執行。 二、綜理負責公司全面性工程品質查核重點的督導及建立亞昕工學院。
總經理	綜理公司一切業務及各部門經營績效之管理。
海外事業處	綜理大陸、馬來西亞業務經營績效之管理。
數量計算部	工程數量計算及成本控管。
採購發包部	工程採購發包業務執行。
飯店事業處	飯店業務推動執行。
商務事業處	商場管理業務推動執行。
開發部	土地投資開發評估。
行銷部	銷售策略計畫的執行。
營業部	房屋銷售等相關業務執行。
管理部	一、公司薪工循環、總務業務執行。 二、公司各項帳/財務處理、會計/財務資訊之編製、彙總、整理與分析等事項。 三、海外事業投資管理。
建設處	一、新案建築設計規劃進度、圖說管控。 二、各項工程計劃進度、品質、工程預算管控。 三、客訴問題追蹤、處理、執行。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

1. 董事及監察人資料

105 年 04 月 04 日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	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		
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長	台灣	上億投資(股)	97.06.19	103.6.26	3 年	64,173,282	17.37%	70,393,440	18.52%	0	0	0	0	高中	本公司總經理 上億投資(股) 董事長 益昕投資(股) 董事長 昕境(股)董事 長 大陸三河中和 房地產開發有 限公司董事長	永翊開 發(股) 負責人	蘇素真	配偶
	台灣	代表人：姚連地				1,373,050	0.36%	1,411,141	0.37%	54,521	0.01 %	0	0		本公司 特助	本公司 特助	姚政岳	父子
董事	台灣	永翊開發(股)	94.12.22	103.6.26	3 年	36,160,358	9.79%	40,104,406	10.55%	0	0	0	0	東吳大學 政治系碩	本公司董事長 特助	無	無	無

-12-

[illegible]

2.法人股東之主要股東

105 年 04 月 04 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
上億投資股份有限公司	姚連地 (81.85%)、蘇素真 (15.23%)、姚政岳 (2.92%)
永翊開發股份有限公司	姚連地 (75.62%)、蘇素真 (12.19%)、姚政岳 (7.72%)、兆權股份有限公司 (0.63%)、姚念伶 (1.81%)、姚鈺欣 (2.03%)
益昕投資股份有限公司	姚春緣 (19.56%)、姚連地 (13.31%)、蘇素真 (15.84%)、姚政岳 (14.03%)、LAND HARVEST HOLDING LIMITED (19.32%)、UNIVERSAL SUMMIT LIMITED (17.93%)
達樺投資有限公司	姚鈺欣 (100%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

3.法人股東之主要股東為法人者主要股東：

105 年 04 月 04 日

法人名稱	法人之主要股東
兆權投資有限公司	姚政岳 (100%)
LAND HARVEST HOLDING LIMITED	陳雲國 (83.5%)
UNIVERSAL SUMMIT LIMITED	陳雲國 (86%)

105年04月04日

4.董事或監察人所具專業知識及獨立性之情形，並符合下列各項所列之情形

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形（註2）										兼任其他公開發行公司獨立 董事家數			
		商務、財務、會計或公司業務所須相關之專業知識及獨立性之專業資格	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
上億投資股份有限公司 代表人：姚連地 永翊開發(股)公司 代表人：張世忠 益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳 方國健 陳盛泉 胡治明 張閔凱 黃宗偉 達樺投資有限公司 代表人：尚未指派(註3) 張智豪(103/06/26 新任) (104/06/16 解任)	商務、財務、會計或公司業務所須相關之專業知識及獨立性之專業資格	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	V			V			V			V					無
			V				V			V			V				無
			V				V			V			V				無
			V				V			V			V				2
			V				V			V			V				無
			V				V			V			V				無
	V	V	V				V			V			V				無
			V				V			V			V				無
			V				V			V			V				無
			V				V			V			V				無

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非為公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之十以上或持股前十大名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供財務、法律、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。

但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)未有公司法第30條各款情事之一。

(10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註3：達權投資有限公司代表人蘇家民自 104/06/17 新任，於 104/11/13 辭任，目前尚未指派。

105 年 04 月 04 日 單位：股

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

職稱	國籍	姓名	就日	任期	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	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他經理人				經理人取得員工認股權憑證情形
					股數	持比	股率	股數	持比	股率	股數	持比	股率			職稱	姓名	關係		
總經理	台灣	姚連地	102/03/28		1,373,050	0.37%		54,521	0.01%		0	0	高中本公司董事長	上億投資(股)公司董事長 益昕投資(股)董事長 昕境(股)董事長 大陸三河中和房地產開發有限公司董事長	無	無	無	無	無	
飯店事業處總經理	台灣	王玉柱	104/11/02		0	0		0	0		0	0	國立高雄餐旅學院餐旅管理科老爺會館副總	無	無	無	無	無	無	
管理部副總	台灣	沈政毅	98/08/20		30,711	0.01%		0	0		0	0	交通大學管理科學研究所華立企業(股)公司資深經理	無	無	無	無	無	無	

建設處 副總	台灣	何祥生	103/09/01	200,997	0.05%	0	0	0	0	0	0	0	無	無	無	無	無
副總	台灣	趙志明	103/09/01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無	無	無	無	無
馬來西 亞區協 理	台灣	莊宗仁	104/04/01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無	無	無	無	無
財會 協理	台灣	萬書吟	96/09/01	115,630	0.03%	0	0	0	0	0	0	0	無	無	無	無	無
特助	台灣	張世忠	97/06/16	112,871	0.03%	0	0	0	0	0	0	0	本公司法人 董事代表人	無	無	無	無
商務事 業處副 總	台灣	劉彬華	103/03/17 (104/5/31 辭任)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	美國州立麻州大學 宮麗事業(股)協理	無	無	無	無
大陸區 總經理	台灣	王文義	102/02/26 (104/6/20 辭任)	30,085	0.01%	474	0.00%	0	0	0	0	0	東吳大學法律系 羅馬磁磚執行副總	無	無	無	無

(三)最近年度支付董事、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

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例%		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例%		領有來自子公司以外之投資事業酬金			
		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)		員工認股權憑證得認購股數(H)	取得限制員工權利新股股數(I)	本公司	財務報告內所有公司				
法人董事 代表人 法人董事 代表人 法人董事 代表人 董事 董事 董事 董事	永翊開發(股) 張世忠 上億投資(股) 姚連地 益昕投資(股) 姚政岳 方國健 胡治明(註1) 陳盛泉 胡治明	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	4.62	4.62	無	
		0	0	0	0	0	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無
		0	0	24,751	720	2,94	5,885	123	123	8,566	0	8,566	0	0	0	0	4.62	4.62	無

註：104年度實際支付退職退休金0元，104年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額0元

註1：董事胡治明自104/06/16辭任，於104/06/17新任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)
低於 2,000,000 元	方國健、胡志明、陳盛泉	方國健、胡志明、陳盛泉	方國健、胡志明、陳盛泉	方國健、胡志明、陳盛泉
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	永翊開發-張世忠 益昕投資-姚政岳	永翊開發-張世忠 益昕投資-姚政岳	永翊開發-張世忠 益昕投資-姚政岳	永翊開發-張世忠 益昕投資-姚政岳
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	上億投資-姚連地	上億投資-姚連地	上億投資-姚連地	上億投資-姚連地
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	6	6	6	6

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過過分之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過過分之派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：係指截至公開說明書刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註12：a.本欄應明確填列公司董事「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b.若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司董事於子公司以外轉投資事業所擔任身分別所領取之酬金，併入酬金級距表之I及J欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。
*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

單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例(註 8)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C)(註 4)			
		本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)		
監察人	黃宗偉	0	0	972	360	360	0.15	無	
監察人	張閔凱								
法人監察人	達樺投資(有)								
監察人	尚未指派(註 1)								
監察人	張智豪(註 2)								

註 1：達樺投資代表人蘇家民自 104/06/16 新任、104/11/13 辭任，目前代表人尚未指派

註 2：104/06/16 辭任

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)D
低於 2,000,000 元	黃宗偉、張閔凱、張智豪、達樺投資-蘇家民、達樺投資	黃宗偉、張閔凱、張智豪、達樺投資-蘇家民、達樺投資
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	5	5

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益，已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之報酬、併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

*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。

3. 總經理及副總經理之酬金

單位：仟元

職稱	姓名 (註 1)	薪資(A) (註 2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註 3)		員工酬勞(D) (註 4)				A、B、C 及 D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%) (註 9)		取得員工認 股權憑證數 額 (註 5)		取得限制員 工權利新股 股數(註 11)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金 (註 10)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	現金紅利 金額	股票紅利 金額	現金紅利 金額	股票紅利 金額	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	
總經理	姚連地																	
副 總	沈政毅																	
副 總	趙志明																	
副 總	何祥生	8,658	8,658	350	350	1,635	1,635	0	4,536	0	4,536	0	1.75	1.75	0	0	0	無
副 總	王玉柱 (註 1)																	
大陸區 總經理	王文義 (註 2)																	
副 總	劉彬華 (註 3)																	

註：104 年度實際支付退職退休金 0 元，104 年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額 349,679 元(合併報表 349,679 元)

註 1：104/11/02 新任。

註 2：104/06/20 辭任。

註 3：104/05/31 辭任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8)
低於 2,000,000 元	王文義、沈政毅、劉彬華、何祥生、王玉柱、趙志明	王文義、沈政毅、劉彬華、何祥生、王玉柱、趙志明
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	姚連地	姚連地
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	7	7

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者，均應予揭露。

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設置之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至公開說明書刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

註 11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

* 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.最近年度分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：仟元

	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額佔稅後純益之比例
經理人	總經理	姚連地	0	5,845	5,845	0.67%
	副總	沈政毅				
	副總	趙志明				
	副總	何祥生				
	飯店事業處總經理	王玉柱(註5)				
	特助	張世忠				
	協理	莊仁宗				
	財會協理	萬書吟				
	大陸區總經理	王文義(註7)				
	副總	劉彬華(註8)				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會九十二年三月二十七日台財證三字第○九二○○○一三○一號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註5：104/11/02 新任。

註6：104/04/04 新任。

註7：104/06/20 辭任。

註8：104/05/31 辭任。

(四)分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

1.本公司及合併報表內所有公司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

單位：%

職稱	103 年度		104 年度	
	本公司	合併報告	本公司	合併報告
董事	3.30	3.30	4.62	4.62
監察人	0.10	0.10	0.15	0.15
總經理及副總經理	2.01	2.01	1.75	1.75
合計	5.41	5.41	6.52	6.52

2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性
董事及監察人依公司章程規定辦理，總經理及副總經理依本公司薪資管理辦法，獎金、員工紅利參考公司整體營運績效考核辦理。訂定酬金之程序：董事、監察人及經理人之報酬，依本公司薪資報酬委員會定期評估及訂定薪資報酬，後經董事會通過後辦理。經營績效及未來風險之關聯性：本公司經營及管理階層考量本公司營運目標、財

務管理並衡量未來風險後訂出經營決策，經營績效將反映於公司之成長獲利情形。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

1. 董事會運作情形資訊

最近年度(104年)董事會開會13次 (A)，董事監察人出席情形如下：

105年04月04日

職稱	姓名(註1)	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】(註2)	備 註
董事長	上億投資(股) 代表人：姚連地	13	0	100%	
董事	永翊開發(股) 代表人：張世忠	13	0	100%	
董事	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	13	0	100%	
董事	方國健	7	0	54%	
獨立董事	胡治明	10	0	77%	
獨立董事	陳盛泉	8	0	62%	
監察人	黃宗偉	9	0	69%	
監察人	張閔凱	8	0	62%	
監察人	達樺投資(有) 代表人：尚未指派	0	0	0%	
	達樺投資(有) 代表人：蘇家民(註4)	7	0	54%	104/06/17新任 104/11/13辭任
監察人	張智豪(註5)	5	0	100%	103/06/26新任 104/06/16辭任

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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：無此情形。
- 二、董事對利害關係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：無
- 三、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：本公司依「公開發行公司董事會議事辦法」訂立「董事會議事規範」並按法令變更修訂本公司「董事會議事規範」以資遵循。
本公司已於 100/12/26 設立薪資報酬委員會，訂定薪資報酬委員會組織規章，並委任薪資報酬委員會委員 3 名。薪資報酬委員會成員應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並對董事會負責，且將所提建議提交董事會討論：
1、訂定並定期檢討董事、監察人(審計委員會成員)及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2、定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。
薪資報酬委員會成員任期與董事會任期相同。

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：

(1) 年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

註3：監察人達樺投資代表人自 104/06/17 新任、104/11/13 辭任，在職期間(104/06/17~104/11/13)董事會開會共 13 次，實際出席 7 次，委託出席 0 次。

註4：監察人張智豪自 103/06/26 新任、104/06/16 辭任，在職期間(102/06/19~104/06/26)董事會開會共 28 次，實際出席 4 次，委託出席 0 次。

2. 監察人參與董事會運作情形

最近年度(104年)董事會開會13次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數 (B)	實際列席率 (%)(B / A)	備註
監察人	黃宗偉	9	69%	
監察人	張閔凱	8	62%	
監察人	達樺投資(有) 代表人：尚未指派	0	0%	
	達樺投資(有) 代表人：蘇家民	7	54%	104/06/17新任 104/11/13辭任
監察人	張智豪	5	100%	103/06/26新任 104/06/16辭任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：本公司設有「員工意見箱」及「企業內部管理系統之討論區」提供員工意見表達及申訴管道；股東可直接與公司連絡。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：監察人與內部稽核主管以電話方式及董事會開會前後溝通討論，如有任何問題亦會直接與會計師討論。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無。

3. 104 年度董事及監察人進修與訓練情形：

職稱	姓名	主辦單位	進修課程	進修 時數	是否符合「上市上 櫃公司董事、監察 人進修推行要點」
董事長	姚連地	證券暨期貨市場 發展基金會	董事與監察人(含獨 立)實務進階研討會 －員工獎酬策略與工 具運用探討	3	是
董事	張世忠	證券暨期貨市場 發展基金會	董事與監察人(含獨 立)實務進階研討會 －從企業舞弊防治談 董事會質能	3	是
董事	姚政岳	證券暨期貨市場	董事與監察人(含獨	3	是

		發展基金會	立)實務進階研討會 —企業財務資訊之解 析及決策運用		
董事	方國健	社團法人中華公 司治理協會	新上市專業董事訓練 課程第一梯次	6	是
獨立董事	胡治明	證券暨期貨市場 發展基金會	企業社會責任報告書 —展現永續經營價值 研討會	3	是
獨立董事	陳盛泉	證券暨期貨市場 發展基金會	上市公司企業倫理領 袖論壇	3	是
		中華民國證券商 業同業公會	公司經營權戰爭及企 業併購法研討	3	是
監察人	黃宗偉	社團法人中華公 司治理協會	資訊揭露與財報不實 的董監責任	3	是
監察人	張閔凱	中華民國會計師 公會全國聯合會	房地課稅新舊制對個 人及建設公司影響、 建議及案例分析	3	是
監察人	蘇家民	證券暨期貨市場 發展基金會	董事與監察人(含獨 立)實務進階研討會 —台北班	12	是

(二) 審計委員會運作情形資訊：尚未設立。

(三) 公司治理運作情形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(註1)			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？		V	公司目前尚未制定相關政策。	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 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 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？	V V V	V	(一) 公司目前尚未制定相關政策。 (二) 已設置專人管理相關資訊，隨時掌握實際控制公司之主要股東。 (三) 依本公司「內部控制制度」、「內部稽核制度」及相關法令規訂辦理。 (四) 本公司皆依相關法規辦理並告知各內部人。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (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？ (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？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		V V V V	(一) 公司目前尚未制定相關政策。 (二) 公司設有薪酬委員會，但未有設置有其他各類功能。 (三) 公司目前尚未制定相關政策。 (四) 公司定期評估簽證會計師獨立性之情形。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形(註1)			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、公司是否建立與利害關係人溝通管道，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關切之重要企業社會責任議題？	V		公司已依規定建立發言人制度處理相關事宜。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		公司委任群益金鼎證券股份有限公司辦理股東事宜。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
六、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）？	V V		(一) 已架設公司網站，揭露本公司相關資訊，財務業務資訊依法於主管機關指定網站揭露。 (二) 已指定專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，並落實發言人制度。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
七、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）？	V		請參閱本公司網站及年報等相關資訊。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形）（註2）		V	公司目前尚未實施相關政策。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：本公司董事會依薪資報酬委員會組織規程，設置薪資報酬委員會，其主要職責為履行1、訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2、定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬，並將所提建議提送董事會討論。本公司薪資報酬委員會設置於100年12月26日，任期與每屆董監任期相同，薪資報酬委員3人，由獨立董事擔任召集人及會議主席，自設立之日起開始運作。

(1) 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及格領有 證書之專 門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事 (註4)	胡治明			V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合
獨立董事	陳盛泉			V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合
其他	秦瑞聰			V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合

註1：身分別請填列為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

註4：104/07/08 新任(依法補行委任)。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：103 年 07 月 14 日至 106 年 06 月 25 日，最近年度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)(註)	備註
召集人	胡治明	4	0	100%	104/07/08 新任
委員	陳盛泉	4	0	100%	
委員	秦瑞聰	4	0	100%	

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)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：

(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 公司履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	V	<p>(一) 公司目前尚未制定相關政策。</p> <p>(二) 公司目前尚未定期舉辦社會教育訓練，但不定期於會議及公告中宣導公司社會責任之理念。</p> <p>(三) 公司目前尚未設置專(兼)職單位。</p> <p>(四) 本公司舉辦講座、教育訓練及公司各政策宣導，其結果將適度與考績及獎懲結合。</p>	將視公司營運狀況及規模制定。
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	V	<p>(一) 公司已實施垃圾資源分配以提升各項資源之利用。</p> <p>(二) 公司目前尚未制定相關政策。</p> <p>(三) 夏季辦公室空調維持在26度；冬季則以自然風為主，以期節能減碳及溫室氣體減量。</p>	將視公司營運狀況及規模制定。
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，</p>	V	<p>(一) 公司員工政策依循勞基法，所有員工均以平等公平的態度對待，並設有職工福委會，保障員工權益。</p> <p>(二) 公司內部系統設有員工溝通發言社群，並設有性騷擾申訴管道。</p> <p>(三) 公司提供安全舒適之辦公環境並定期舉辦</p>	將視公司營運狀況及規模制定。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
並對員工定期實施安全與健康教育？ (四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V V V V V		員工健康檢查、安全衛生之宣導。 (四) 公司內部系統設有員工溝通發言社群。 (五) 公司設有『員工訓練辦法』及『員工專業證照補助辦法』，協助員工培養發展專業技能。 (六) 公司關心消費者購屋者及廠商之權益，在公司設有消費者服務之專責人員，隨時對消費者購屋者之意見做最迅速之服務；針對廠商部份，定期或不定期寄發廠商問卷，以確保公司能即時改善缺失，進而建立新的標準與良好文化。 (七) 公司依循相關法規辦理。 (八) 公司與供應商共同篩選環保節能性建材，以提升企業社會責任。 (九) 公司目前尚未制定相關條款。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	將視公司營運狀況及規模制定。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：本公司除努力於本業經營，建造優質住宅外，秉持取之社會，回饋社會之心，對推動社會服務與公益方面，希能略盡綿薄之力。計有認養公園、捐助書籍並響應公共藝術、城市行銷與慈善、文化募款活動的舉辦。同時設有客戶服務之專責人員，隨時對消費購屋者之意見做最迅速之服務，不僅提升了客戶的滿意度，更提升了本公司產品的品質。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？ (三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V V V		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(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V V V V	V	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形			無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			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) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？		V	(一) 公司目前尚未制定相關作業程序。	
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？		V	(二) 公司目前尚未制定相關作業程序。	
(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？		V	(三) 公司目前尚未制定相關作業程序。	
四、加強資訊揭露 (一) 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？	V		(一) 本著誠信原則，於公司網站揭露公司經營內容，並由專責權責單位負責揭露更新。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用。				
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) 無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章，應揭露其查詢方式：無。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九) 公司有關人士辭職解任情形彙總

105 年 04 月 04 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
大陸區總經理	王文義	102/2/26	104/6/20	個人因素

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發

(十) 內部控制制度執行狀況

1、內部控制制度聲明書

公開發行公司內部控制制度聲明書
表示設計及執行均有效

(本聲明書於遵循法令部分採全部法令均聲明時適用)

亞昕國際開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：105年01月21日

本公司民國104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104年12月31日^{註2}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105年01月21日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

亞昕國際開發股份有限公司

董事長：姚連地



簽章

總經理：姚連地



簽章

註1：公開發行公司內部控制制度之設計與執行，如於年度中存有重大缺失，應於內部控制制度聲明書中第四項後增列說明段，列舉並說明自行檢查所發現之重大缺失，以及公司於資產負債日前所採取之改善行動與改善情形。

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

2、委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無

(十一) 最近年度及截至年報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：無。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

會議日期	會議名稱	決議事項	備註
1040129	董事會	第一案：申請融資額度案，提請 審議。 第二案：申請融資額度案，提請 審議。 第三案：申請融資額度案，提請 審議。 第四案：申請融資額度案，提請 審議。	
1040211	董事會	第一案：本公司第一屆第七次薪資報酬委員會建議事項案，提請 審議。 第二案：「星空樹」假設工程發包予關係人案，提請 審議。 第三案：修訂公司內部控制制度，提請 審議。 第四案：本公司擬買回本公司股份註銷，提請 審議。	
1040312	董事會	第一案：本公司一百零三年度營業報告書、個體及合併財務報表，提請 審議。 第二案：擬通過本公司自行檢查內部控制制度聲明書，提請 審議。 第三案：本公司投資亞昕國際開發(開曼)股份有限公司案，提請 審議。 第四案：擬辦理第八次庫藏股註銷變更登記事宜，提請 審議。 第五案：申請融資額度案，提請 審議。 第六案：申請融資額度案，提請 審議。 第七案：修訂「公司章程」案，提請 審議。 第八案：本公司一百零四年股東常會召開日期、地點及議案，提請 審議。 第九案：購置營建用地案，提請 審議。	
1040415	董事會	第一案：本公司第二屆第三次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第二案：本公司國內第三、四次有擔保轉換公司債，債券持有人行使賣回權相關事宜，提請 審議。 第三案：獨立董事補選案，提請 選任。 第四案：解除新任董事競業禁止限制案，提請 審議。 第五案：新增本公司一百零四年股東常會議案，提請 審議。	
1040504	董事會	第一案：擬辦理買回第九次庫藏股註銷變更登記事宜，提請 審議。 第二案：審查本公司一百零四年股東常會受理持有百分之一以上股份之股東提名獨立董事候選人名單，提請 審議。 第三案：本公司第二屆第四次薪資報酬委員會建議事項案，提請 審議。 第四案：本公司一百零三年度盈餘分配案，提請 審議。 第五案：本公司監察人補選案，提請 審議。 第六案：本公司一百零四年股東常會議案，提請 審議。 第七案：本公司104年第一季合併財務報表，提請 審議。 第八案：申請融資額度案，提請 審議。 第九案：申請融資額度案，提請 審議。 第十案：申請融資額度案，提請 審議。 第十一案：申請融資額度案，提請 審議。	

		第十二案：「亞昕聯合行銷館」主體鋼構工程發包予關係人案，提請 審議。 第十三案：簽訂合建契約取得不動產案，提請 審議。	
1040617	股東會	承認事項 第一案：一百零三年度決算表冊案。 第二案：一百零三年度盈餘分配案。 討論暨選舉事項 第一案：修訂「公司章程」案。 第二案：補選獨立董事及監察人案。 第三案：解除新任董事競業禁止之限制案。	
1040625	董事會	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。 第二案：申請融資額度案，提請 審議。 第三案：申請融資額度案，提請 討論。 第四案：變更申請融資額度案，提請 審議。 第五案：申請融資額度案，提請 討論。 第六案：「星空樹」結構工程及裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 第七案：「亞昕聯合行銷館」裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 第八案：「亞昕昕境廣場」興建工程辦理追加建築結構變更工程及裝修變更工程予關係人案，提請 審議。	
1040708	董事會	第一案：聘任第二屆薪資報酬委員案，提請 審議。 第二案：訂定103年度盈餘股東現金股利發放相關事宜，提請 審議。 第三案：擬定本公司國內第三、四、五次有擔保轉換公司債停止受理轉換期間，提請 審議。 第四案：調整本公司國內第三、四、五次有擔保轉換公司債轉換價格，提請 審議。	
1040716	董事會	第一案：本公司第二屆第五次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。	
1040807	董事會	第一案：本公司一百零四年上半年度合併財務報表審查案。	
1040828	董事會	第一案：申請融資額度案，提請 審議。 第二案：申請融資額度案，提請 審議。	
1040930	董事會	第一案：申請融資額度案，提請 審議。 第二案：擬辦理募集發行國內第六次有擔保轉換公司債案，提請 審議。 第三案：申請融資額度案，提請 審議。 第四案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現增案，提請 審議。	
1041102	董事會	第一案：本公司 104 年第三季合併財務報表，提請 審議。 第二案：擬辦理第六次庫藏股註銷變更登記事宜，提請 審議。 第三案：飯店事業處總經理聘任案，提請 審議。 第四案：「昕世代」建案全案工程發包予關係人案，提請 審議。 第五案：購置營建用地案，提請 審議。 第六案：申請融資額度展期案，提請 審議。	

		<p>第七案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第八案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第九案：簽訂共同投資興建契約案，提請 審議。</p>	
1041216	董事會	<p>第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。</p> <p>第二案：105年度營運計畫，提請 審議。</p> <p>第三案：105年度稽核計畫，提請 審議。</p> <p>第四案：「公司提升自行編製IFRSs財務報告能力計畫書」，提請 審議。</p> <p>第五案：訂定本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」，提請 審議。</p> <p>第六案：擬對馬來西亞子公司背書保證案，提請 審議。</p> <p>第七案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第八案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第九案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第十案：申請融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第十一案：「采匯」統包工程第16~26期追加工程案，提請 審議。</p> <p>第十二案：「星空樹」統包工程第一期追加工程案，提請 審議。</p>	
1050121	董事會	<p>第一案：本公司105年第1次薪資報酬委員會建議事項案，提請 審議。</p> <p>第二案：修訂「公司章程」案，提請 審議。</p> <p>第三案：擬通過本公司自行檢查內部控制制度聲明書，提請 審議。</p>	
1050314	董事會	<p>第一案：修訂「公司章程」案，提請 審議。</p> <p>第二案：本公司第二屆第七次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。</p> <p>第三案：本公司一百零四年度營業報告書、個體及合併財務報表，提請 審議。</p> <p>第四案：修訂「資金貸與他人作業程序」案，提請 審議。</p> <p>第五案：本公司一百零五年股東常會召開日期、地點及議案，提請 審議</p> <p>第六案：申請融資額度案，提請 審議。</p> <p>第七案：申請融資額度案，提請 審議。</p> <p>第八案：申請融資額度案，提請 審議。</p> <p>第九案：申請公司債擔保額度案，提請 審議。</p> <p>第十案：申請公司債擔保額度案，提請 審議。</p> <p>第十一案：對子公司背書保證案，提請 追認。</p> <p>第十二案：本公司擬發行一〇五年度第一次有擔保普通公司債，提請 審議。</p> <p>第十三案：本公司擬發行一〇五年度第二次有擔保普通公司債案，提請 審議。</p>	
1050420	董事會	<p>第一案：本公司第二屆第八次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。</p> <p>第二案：本公司一百零四年度盈餘分配案，提請 審議。</p> <p>第三案：申請融資額度案，提請 審議。</p> <p>第四案：申請融資額度案，提請 審議。</p>	

		第五案：融資額度展期案，提請 審議。 第六案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。	
1050505	董事會	第一案：本公司 105 年第一季合併財務報表，提請 審議。 第二案：融資額度展期案，提請 審議。 第三案：融資額度展期案，提請 審議。 第四案：出售營建用地案，提請 審議。	

(十三)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十四)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士辭職解任情形彙總表：無財務報告有關人士辭職解任。

四、會計師公費資訊：

(一)非審計公費佔審計公費之比例達四分之一以上者：無。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較前一年度之審計公費減少者：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

會計師公費資訊級距表 (請勾選符合之級距或填入金額)

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	池世欽	1040101~1041231	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元			
2	2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元	3,550	254	3,804
3	4,000 千元 (含) ~ 6,000 千元			
4	6,000 千元 (含) ~ 8,000 千元			
5	8,000 千元 (含) ~ 10,000 千元			
6	10,000 千元 (含) 以上			

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備 註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他 (註2)	小 計		
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩 池世欽	3,550	-	122	-	132	254	1040101-1041231	1.稅務諮詢服務費 70 仟元 2.覆核意見書 60 仟元 3.財報印刷費 2 仟元

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註 2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	104/3/30			
更 換 原 因 及 說 明	簽證會計師事務所內部調整更換會計師			
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	<div>當事人</div> <div>情 況</div>		會計師	委任人
	主動終止委任		簽證會計師事務所內	
	不再接受(繼續)委任		部調整更換會計師	
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無此情形			
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務	
			財務報告之揭露	
			查核範圍或步驟	
			其 他	
	無	✓		
	說明			
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無			

(二)關於繼任會計師

事 務 所 名 稱	安侯建業聯合會計師事務所
會 計 師 姓 名	張淑瑩會計師 池世欽會計師
委 任 之 日 期	104/3/30
委任前就特定交易之會計	不適用

處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三)前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函：係簽證會計師事務所內部調整更換會計師，故不適用。

六、最近一年內公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	104 年度		105 年度 截至 3 月 31 日止	
		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
總經理	姚連地(註1)	0	0	0	0
董事長 大股東	上億投資股份有限公司 代表人：姚連地	0	3,450,000	0	800,000
董事 大股東	永翊開發股份有限公司	0	2,130,000	0	500,000
董事 大股東	益昕投資股份有限公司	0	1,500,000	0	2,200,000
董事	方國健	-195,000	0	-415,000	0
獨立董事	陳盛泉	0	0	0	0
獨立董事	胡治明	0	0	0	0
監察人	黃宗偉	0	0	0	0
監察人	張閔凱	0	0	0	0
監察人	達樺投資有限公司(註2)	0	0	703,000	1,800,000
監察人	張智豪(註3)	0	0	0	0
副總經理	沈政毅	0	0	0	0

職 稱	姓 名	104 年度		105 年度 截至 3 月 31 日止	
		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
副總經理	何祥生	0	0	0	0
副總經理	趙志明	0	0	0	0
會計主管	萬書吟	0	0	0	0
大陸區 總經理	王文義(註 4)	0	0	0	0
副總經理	劉彬華(註 5)	0	0	0	0

註 1：本公司現任總經理由董事長姚連地兼任。

註 2：法人監察人達樺投資自 104/06/17 新任。

註 3：監察人張志豪自 103/06/26 新任、於 104/06/16 辭任。

註 4：大陸區總經理王文義自 102/02/26 新任、於 104/06/20 辭任。

註 5：副總經理劉彬華自 103/13/17 新任、於 104/05/31 辭任。

(二) 董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之變動情形：不適用

(三) 董事、監察人、經理人及大股東股權質押之變動情形：不適用

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

姓名(註 1)	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。(註 3)		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	
上億投資(股)	70,393,440	18.52%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚連地	1,411,141	0.37%	54,521	0.01%	0	0	上億投資(股) 益昕投資(股) 永翊開發(股)負責人：蘇素真	董事長 董事長 配偶	
益昕投資(股)	45,649,620	12.01%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚政岳	81,550	0.02%	0	0	0	0	兆權投資有限公司 永翊開發(股)負責人：蘇素真 上億投資(股)代表人：姚連地 益昕投資(股)代表人：姚連地	董事長 母子 父子 父子	
永翊開發(股)	40,104,406	10.55%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 張世忠	112,871	0.03%	0	0	0	0	無	無	
德陽投資(股)	35,294,066	9.29%	0	0	0	0	無	無	

代表人 周銘輝	3,299,928	0.86%	0	0	0	0	德陽投資(股)	董事長	
今勛企業(股)	25,663,390	6.74%	0	0	0	0	無	無	
代表人 黃瑞興	219,433	0.05%	0	0	0	0	今勛開發(股)	董事長	
陳欽諭	12,210,792	3.34%	0	0	0	0	無	無	
今勛開發(股)	12,481,875	3.28%	0	0	0	0	無	無	
代表人 黃瑞興	219,433	0.05%	0	0	0	0	今勛企業(股)	董事長	
國原營造(股)	6,993,958	1.84%	0	0	0	0	無	無	
代表人 許再勝	97,660	0.03%	1,000	0.00%	0	0	無	無	
許東隆	6,820,941	1.78%	0	0	0	0	無	無	
黃振南	5,438,401	1.43%	0	0	0	0	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例。

單位：股；%

轉投資事業 (註)	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
昕境股份有限公司	3,000,000	100%	0	0	3,000,000	100%
B.V.I.Muland Development Inc.	44,000	88%	0	0	44,000	88%
Muland Investment Holding Limited	9,910,000	100%	0	0	9,910,000	100%
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	7,350,000	70%	0	0	7,350,000	70%
華昕國際開發股份有限公司	350,000	35%	0	0	350,000	35%
三河中和房地產開發有限公司	-	99%	0	0	-	99%
啡茶道餐飲股份有限公司	600,000	48.39%	0	0	600,000	48.39%
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD	35,099,000	99.99%	0	0	35,099,000	99.99%
Yeashin International Development Sdn.Bhd	49	49%	0	0	49	49%

註：係公司以權益法認列之長期股權投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1、股本來源

單位：新台幣元、股

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
84 年 1 月	1,000	30,000	30,000,000	30,000	30,000,000	現金	-	-
87 年 5 月	1,000	50,000	50,000,000	50,000	50,000,000	現金\$20,000,000 元	-	-
88 年 12 月	10	20,000,000	200,000,000	10,000,000	100,000,000	現金\$50,000,000 元	-	-
89 年 8 月	10	20,000,000	200,000,000	13,500,000	135,000,000	盈餘轉增資\$10,000,000 元 資本公積轉增資\$25,000,000 元	-	-
89 年 9 月	10	20,000,000	200,000,000	19,500,000	195,000,000	現金\$60,000,000 元	-	-
89 年 10 月	10	20,000,000	200,000,000	19,500,600	195,006,000	合併增資\$6,000 元	-	-
90 年 5 月	10	40,000,000	400,000,000	25,350,780	253,507,800	盈餘轉增資\$6,825,210 元 資本公積轉增資\$51,676,590 元	-	-
90 年 9 月	10	40,000,000	400,000,000	32,000,000	320,000,000	現金\$66,492,200 元	-	-
91 年 5 月	10	40,000,000	400,000,000	35,300,000	353,000,000	盈餘轉增資\$10,240,000 元 資本公積轉增資\$21,760,000 元 員工紅利\$1,000,000 元	-	-
92 年 10 月	10	58,000,000	580,000,000	37,065,000	370,650,000	盈餘轉增資\$8,048,400 元 資本公積轉增資\$9,601,60 元	-	-
93 年 7 月	10	58,000,000	580,000,000	37,101,231	371,012,310	公司債轉換股份 362,310 元	-	-
93 年 10 月	10	58,000,000	580,000,000	39,316,581	393,165,810	盈餘轉增資\$22,153,500 元	-	-
94 年 12 月	10	78,000,000	780,000,000	59,316,581	593,165,810	私募現資\$200,000,000 元	-	-
95 年 8 月	10	78,000,000	780,000,000	15,716,581	157,165,810	減資 436,000,000 元	-	-
95 年 11 月	10	78,000,000	780,000,000	15,701,211	157,012,110	減資註銷庫藏股 153,700 元	-	-
95 年 11 月	10	78,000,000	780,000,000	49,201,211	492,012,110	私募現增 \$ 335,000,000 元	-	-
96 年 03 月	10	78,000,000	780,000,000	49,774,229	497,742,290	公司債轉換股份 5,730,180 元	-	-
96 年 05 月	10	78,000,000	780,000,000	50,262,985	502,629,850	公司債轉換股份 4,887,560 元	-	-
96 年 08 月	10	78,000,000	780,000,000	51,128,148	511,281,480	公司債轉換股份 8,651,630 元 私募現增 \$ 80,000,000 元	-	-
96 年 10 月	10	78,000,000	780,000,000	58,745,223	587,452,230	減資註銷庫藏股 3,829,250 元	-	-
97 年 01 月	10	78,000,000	780,000,000	62,745,223	627,452,230	私募現增 \$ 40,000,000 元	-	註 1
97 年 09 月	10	120,000,000	1,200,000,000	78,431,529	784,315,290	盈餘轉增資\$156,863,060 元	-	註 2
98 年 07 月	10	120,000,000	1,200,000,000	93,431,529	934,315,290	私募現增\$150,000,000 元	-	註 3



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
98 年 09 月	10	120,000,000	1,200,000,000	1,028,433,130	102,843,313	盈餘轉增資\$94,117,840 元	-	註 4
99 年 02 月	10	120,000,000	1,200,000,000	1,178,433,130	117,843,313	私募現增\$150,000,000 元	-	註 5
99 年 08 月	10	300,000,000	3,000,000,000	1,496,610,080	149,661,008	盈餘轉增資\$318,176,950 元	-	註 6
99 年 12 月	10	300,000,000	3,000,000,000	159,661,008	1,596,610,080	現增 100,000,000 元	-	註 7
100 年 04 月	10	300,000,000	3,000,000,000	159,693,350	1,596,933,500	公司債轉換股份 323,420 元	-	註 8
100 年 08 月	10	300,000,000	3,000,000,000	159,855,065	1,598,550,650	公司債轉換股份 1,617,150 元	-	註 9
100 年 09 月	10	300,000,000	3,000,000,000	179,855,065	1,798,550,650	現增 200,000,000 元	-	註 10
100 年 10 月	10	300,000,000	3,000,000,000	245,493,614	2,454,936,140	盈餘轉增資 638,773,400 元 公司債轉換股份 17,612,090 元	-	註 11
101 年 02 月	10	300,000,000	3,000,000,000	242,993,614	2,429,936,140	減資註銷庫藏股 25,000,000 元	-	註 12
101 年 09 月	10	500,000,000	5,000,000,000	273,055,316	2,730,553,160	盈餘轉增資 300,617,020 元	-	註 13
101 年 10 月	10	500,000,000	5,000,000,000	276,454,794	2,764,547,940	公司債轉換股份 33,994,780 元	-	註 14
101 年 11 月	10	500,000,000	5,000,000,000	324,288,966	3,242,889,660	轉換股份 478,341,720 元	-	註 15
102 年 01 月	10	500,000,000	5,000,000,000	326,026,323	3,260,263,230	公司債轉換股份 17,373,570 元	-	註 16
102 年 04 月	10	500,000,000	5,000,000,000	335,926,457	3,359,264,570	公司債轉換股份 99,001,340 元		註 17
102 年 08 月	10	500,000,000	5,000,000,000	336,031,297	3,360,312,970	公司債轉換股份 1,048,400 元	-	註 18
102 年 08 月	10	500,000,000	5,000,000,000	362,560,365	3,625,603,650	盈餘轉增資 265,290,680 元	-	註 19
102 年 11 月	10	500,000,000	5,000,000,000	364,713,365	3,647,133,650	公司債轉換股份 21,530,000 元	-	註 20
102 年 12 月	10	500,000,000	5,000,000,000	369,498,121	3,694,981,210	公司債轉換股份 47,847,560 元	-	註 21
103 年 04 月	10	500,000,000	5,000,000,000	369,518,121	3,695,181,210	公司債轉換股份 200,000 元	-	註 22
103 年 05 月	10	500,000,000	5,000,000,000	389,518,121	3,895,181,210	現增 200,000,000 元	-	註 23
103 年 09 月	10	500,000,000	5,000,000,000	398,646,374	3,986,463,740	盈餘轉增資 91,282,530 元	-	註 24
103 年 12 月	10	500,000,000	5,000,000,000	391,146,374	3,911,463,740	減資註銷庫藏股 75,000,000 元		註 25
104 年 03 月	10	500,000,000	5,000,000,000	382,718,374	3,827,183,740	減資註銷庫藏股 84,280,000 元		註 26
104 年 05 月	10	500,000,000	5,000,000,000	381,978,374	3,819,783,740	減資註銷庫藏股 7,400,000 元		註 27
104 年 12 月	10	500,000,000	5,000,000,000	380,090,374	3,800,903,740	減資註銷庫藏股 18,880,000 元		註 28

註 1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 2：增資部分應加註生效（核准）日期與文號。

註 3：以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註1：97.01.04 經授商字第 09601322510 號函核准。
註2：97.09.05 經授商字第 09701227160 號函核准。
註3：98.07.13 經授商字第 09801148730 號函核准。
註4：98.09.08 經授商字第 09801206050 號函核准。
註5：99.02.03 經授商字第 09901023360 號函核准。
註6：99.08.09 經授商字第 09901178510 號函核准。
註7：99.12.17 經授商字第 09901284020 號函核准。
註8：100.04.27 經授商字第 10001084860 號函核准。
註9：100.08.17 經授商字第 10001190510 號函核准。
註10：100.09.23 經授商字第 10001221280 號函核准。
註11：100.10.13 經授商字第 10001233270 號函核准。
註12：101.02.24 經授商字第 10101031710 號函核准。
註13：101.08.15 經授商字第 10101166510 號函核准。
註14：101.10.22 經授商字第 10101214900 號函核准。
註15：101.11.12 經授商字第 10101227440 號函核准。
註16：102.01.18 經授商字第 10201013010 號函核准。

註17：102.04.02 經授商字第 10201059590 號函核准。
註18：102.08.08 經授商字第 10201159920 號函核准。
註19：102.08.27 經授商字第 10201173260 號函核准。
註20：102.11.19 經授商字第 10201233560 號函核准。
註21：102.12.18 經授商字第 10201255750 號函核准。
註22：103.04.09 經授商字第 10301061850 號函核准。
註23：103.06.16 經授商字第 10301102620 號函核准。
註24：103.09.29 經授商字第 10301198460 號函核准。
註25：104.01.13 經授商字第 10401005490 號函核准。
註26：104.03.20 經授商字第 10401050920 號函核准。
註27：104.05.19 經授商字第 10401109128 號函核准。
註28：104.12.14 經授商字第 10401266380 號函核准。

2、股份種類

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	380,090,374	119,909,626	500,000,000	上櫃股票

3、總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行目的及預期效益	未發行部分預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			
普通股	500,000,000	5,000,000,000	380,090,374	10	充實營運資金 提升營運效能	-	

(二)股東結構

105年04月04日(105年停過日)

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構 及外國人	個人	合計
人數	0	1	53	31	9,313	9,398
持有股數	0	33,000	268,494,678	3,252,276	108,310,420	380,090,374
持股比例	0.00%	0.01%	70.64%	0.85%	28.50%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

105年04月04日(105年停過日)

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例%
1 至 999	3,180	878,163	0.23%
1,000 至 5,000	3,793	7,973,581	2.10%
5,001 至 10,000	1,048	7,222,886	1.90%
10,001 至 15,000	479	5,642,687	1.49%
15,001 至 20,000	216	3,727,712	0.98%
20,001 至 30,000	226	5,323,319	1.40%
30,001 至 40,000	113	3,784,129	1.00%
40,001 至 50,000	64	2,871,609	0.76%
50,001 至 100,000	117	7,902,707	2.08%
100,001 至 200,000	76	10,234,633	2.69%
200,001 至 400,000	41	10,761,360	2.83%
400,001 至 600,000	9	4,437,415	1.17%
600,001 至 800,000	6	4,208,878	1.11%
800,001 至 1,000,000	3	2,650,841	0.69%
1,000,001 以上	27	302,470,454	79.57%
合計	9,398	380,090,374	100.00%

2. 特別股股權分散情形：無

(四) 主要股東名單：股權比例達百分之五以上之股東或股權比例佔前十名之股東名稱、持股數額及比例

105年04月04日(105年停過日)

股 份	持有股數(股)	持股比例(%)
主要股東名稱		
上億投資股份有限公司	70,393,440	18.52%
益昕投資股份有限公司	45,649,620	12.01%
永翊開發股份有限公司	40,104,406	10.55%
德陽投資股份有限公司	35,294,066	9.29%
今勛企業股份有限公司	25,633,390	6.74%
陳欽諭	12,694,792	3.34%
今勛開發股份有限公司	12,481,875	3.28%
國原營造股份有限公司	6,993,958	1.84%
許東隆	6,890,941	1.81%
黃振南	5,438,401	1.43%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度		103 年	104 年	當 年 度 截 至 105 年 4 月 4 日 (註 8)	
每股 市價(註1)	最 高	24.2	19.06	15.55	
	最 低	16.4	14.50	14.20	
	平 均	20.11	16.82	14.66	
每股 淨值(註2)	分 配 前	18.08	19.67	不適用	
	分 配 後	17.01	尚未分配	不適用	
每股 盈餘	加權平均股數	374,162	380,256	不適用	
	每 股 盈 餘 (註3)	1.83	2.40	不適用	
每股 股利	現 金 股 利		1.1	尚未分配	不適用
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	-	尚未分配	不適用
		資 本 公 積 配 股	-	尚未分配	不適用
	累積未付股利 (註4)		-	-	不適用
投資報 酬分析	本益比 (註5)		10.99	7.53	不適用
	本利比 (註6)		10.28	尚未分配	不適用
	現金股利殖利率 (註7)		0.055	尚未分配	不適用

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。



註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

（六）股利政策及執行狀況

1.股利政策：本公司之股利分派，係配合當年度之盈餘狀況，以股利穩定為原則，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

2.執行狀況：本公司 104 年度盈餘分配案業經 105 年 4 月 20 日董事會通過，擬配發股票股利每股 0 元及現金股利每股 1.2 元，尚待股東會決議通過。

（七）本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：本公司 103 年度盈餘分配擬議提股東會通過，其配發現金股利每股 1.1 元，不配發股票股利對公司之營業績效應有合理之助益，預估公司營運穩定成長之情形下，本年度未有無償配股對每股盈餘之稀釋沒有影響。

項目		年度	105 年度 (預估)
期初實收資本額(千元)			3,800,904
本年度配股配息情形 (註 2)	每股現金股利(元)		1.2
	盈餘轉增資每股配股數		0
	資本公積轉增資每股配股數		—
營運績效變化情形	營業利益		不適用 (註 1)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年投資平均報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	不適用 (註 1)
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註 1：105 年度並未公開財務預測，故無需揭露。

註 2：104 年度盈餘分配案業經 105 年 4 月 20 日董事會決議通過。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

公司應以當年度獲利狀況，以百分之一為下限百分之十為上限（1%~10%）分派員工酬勞及不高於百分之三分派董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞僅得以現金為之。

第一項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益。

員工酬勞及董監酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之特別決議行之，並提報股東會。

本公司每年決算後所得盈餘，除依法繳納一切稅捐及撥補以前年度虧損後，次依法提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列特別盈餘公積。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提請股東會決議分派之。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實配發金額若與估列數有差異時之會計處理

(1) 估列基礎：以當期稅後純益扣除10%法定盈餘公積後，依董監2.15%、員工2.15%為提列基礎。

(2) 配發股票紅利之股數計算基礎：董事、監察人未配發股票紅利。

(3) 實配發金額若與估列數有差異時之會計處理：視為會計估計變動，列為估計變動年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

員工現金紅利：新台幣 25,722,584 元。

董事、監察人酬勞：新台幣 25,722,584 元。

(a) 差異數：104年員工紅利及董監酬勞認列費用金額分別為 25,493,800 元及 25,493,800 元，本次擬配發員工紅利及董監酬勞金額分別為 25,722,584 元及 25,722,584 元，差異數為 457,568 元。

(b) 原因：104年員工紅利及董監酬勞認列費用金額是以當期尚未經會計師查核簽證之數據，並依據擬於105年度修正後之章程條文認列之，實際擬定配發金額係依會計師查核簽證後之報表計算。

(c) 處理情形：差異數將調整104年度之當期損益。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及其占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：員工未配發股票紅利。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：2.4 元

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)
其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形

(1)前一年度(103 年度)盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：

配發情形	配發金額(元)	認列金額(元)	差異數
員工現金紅利	9,928,482	8,538,534	1,389,948
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	13,237,976	17,077,068	-3,839,092
合計	23,166,458	25,615,602	-2,449,144

(2)實際配發金額與帳上認列金額差異原因及處理情形：

A.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之，本次配發金額係本公司是業務狀況保留部分盈餘致產生差異數字。

B.處理情形：差異數調整104年度之當期損益。

(九)公司買回本公司股份情形：

105 年 04 月 04 日

買回期次(註)	第六次(期)	第九次(期)
買回目的	轉讓股份予員工	維護公司信用及股東權益(註銷股本)
買回期間	101.10.18~101.12.17	104.02.11~104.04.10
買回區間價格	新台幣19.00至36.00元	新台幣15.00至26.00元
已買回股份種類及數量	普通股 1,888,000 股	普通股 740,000 股
已買回股份金額	新台幣39,604,389元	新台幣13,430,806元
已辦理銷除及轉讓之股份數量	1,888,000股(已註銷)	740,000股(已註銷)
累積持有本公司股份數量	0股	0股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.00%	0.00%

二、公司債辦理情形：

公司債種類(註2)	普通公司債 102-1(甲)	普通公司債 102-2(乙)	普通公司債 103-1
發行(辦理)日期	103年01月06日	103年01月06日	103年10月23日
面額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點(註3)	—	—	—
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣伍億元整	新台幣參億元整	新台幣伍億元整
利率	1.24%	1.25%	1.5%
期限	三年期；到期日：106年01月06日(註7)	三年期；到期日：106年01月06日(註8)	四年期；到期日：107年11月12日
保證機構	全國農業金庫股份有限公司	大眾商業銀行股份有限公司	元大商業銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行(股)	華泰商業銀行(股)	華泰商業銀行(股)

承 銷 機 構		元大寶來證券股份有限公司	元大寶來證券股份有限公司	元大寶來證券股份有限公司
簽 證 律 師		黃泰源律師	黃泰源律師	黃泰源律師
簽 證 會 計 師		陳宗哲、曾國禔會計師	陳宗哲、曾國禔會計師	曾國禔、池世欽會計師
償 還 方 法		到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
未 償 還 本 金		新台幣 500,000 仟元	新台幣 300,000 仟元	新台幣 500,000 仟元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第二年之付息日，本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債甲券及乙券，本公司之債權人不得有異議，本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債甲券及乙券之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債甲券及乙券，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。</p> <p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。</p>		
限 制 條 款（註4）		無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		中華信評 102/05/10 twAAA	中華信評 102/06/18 twA	中華信評 103/02/17 twAA-
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及		請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”

對現有股東權益影響			
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用	不適用

公司債種類（註2）	普通公司債 105-1	普通公司債 105-2
發行（辦理）日期	105年04月08日	105年04月08日
面額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點（註3）	—	—
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣伍億元整	新台幣叁億元整
利率	1.15%	0.8%
期限	四年期；到期日：109年04月08日	三年期；到期日：108年04月08日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	大眾商業銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行(股)	華泰商業銀行(股)
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	元大證券股份有限公司
簽證律師	詹亢戎律師	詹亢戎律師
簽證會計師	張淑瑩、池世欽會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償還方法	到期一次還本	到期一次還本
未償還本金	新台幣 500,000 仟元	新台幣 300,000 仟元
贖回或提前清償之條款	提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間	提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第二年年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應

		之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。	付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。
限制條款（註4）		無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		中華信評 105/02/22 twAA	中華信評 104/06/25 twA
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用

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

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

註7：依本公司102年第1次有擔保普通公司債(代碼：B84801，簡稱：P02 亞國1，下稱本公司債)發行辦法第9條：本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議，本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

本公司將於104年10月15日強制買回，並於104年10月16日終止櫃檯買賣。

註8：依本公司102年第2次有擔保普通公司債(代碼：B84803，簡稱：P02 亞國2B，下稱本公司債)發行辦法第9條：本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議，本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

本公司將於105年01月06日強制買回，並於105年01月07日終止櫃檯買賣。

105年04月04日

公司債種類	第五次（期） 有擔保公司債	第六次（期） 有擔保公司債
發行(辦理)日期	103年04月07日	104年11月20日
面額	新台幣壹拾萬元整	新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點（註3）	—	—
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣肆億元整	新台幣伍億元整

利 率	0%	0%
期 限	三年期；到期日：106年 04 月 07 日	三年期；到期日：107 年 11 月 20 日
保 證 機 構	第一商業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
受 託 人	華泰商業銀行股份有限公司	華泰商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構	兆豐證券股份有限公司	台灣土地銀行股份有限公司
簽 證 律 師	蔚中傑律師	詹亢戎律師
簽 證 會 計 師	陳宗哲、曾國揚會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償 還 方 法	到期一次還本	到期一次還本
未 償 還 本 金	新台幣 400,000 仟元	新台幣 500,000 仟元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無	無
限 制 條 款 (註 4)	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	0
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用

轉換公司債資料

公 司 債 種 類		國內第三次有擔保可轉換公司債		
年 度		103年	104年	當年度截至 105年04月04日
項 目				
轉換公司 債市價	最 高	105	101.3	99.6
	最 低	99.75	98.4	99.6
	平 均	102	100.78	99.6
轉 換 價 格		21.2		
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		102/06/20 \$27.5		
履行轉換義務方式		以發行新股支付		

公 司 債 種 類		國內第四次有擔保可轉換公司債		
年 度		103年	104年	當年度截至 105年04月04日
項 目				
轉換公司 債市價	最 高	104.5	102.5	99.85
	最 低	100.8	99.1	99.45
	平 均	101.96	102.1	99.65
轉 換 價 格		21.3		
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		102/06/21 \$27.6		
履行轉換義務方式		以發行新股支付		

公 司 債 種 類		國內第五次有擔保可轉換公司債		
年 度		103年	104年	當年度截至 105年04月04日
項 目				
轉換公司 債市價	最 高	122.5	105.8	102.4
	最 低	103	101.35	101.4
	平 均	110.84	103.35	101.82
轉 換 價 格		19.61		
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		103/04/07 \$22.9		
履行轉換義務方式		以發行新股支付		

公 司 債 種 類		國內第六次有擔保可轉換公司債		
年 度		103年	104年	當年度截至 105年04月04日
項 目				
轉換公司 債市價	最 高	—	105.8	102.4
	最 低	—	101.35	101.4
	平 均	—	103.35	101.82
轉 換 價 格		—	14.70	
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		—	104/11/20 \$14.70	
履行轉換義務方式		—	以發行新股支付	

交換公司債資料：不適用

附認股權公司債資料：不適用

總括申報發行公司債情形

預定募集與發行總額	3,200,000 仟元
已募集發行總額 (含各次發行(辦理)日期 及發行金額)	詳前表：公司債辦理情況
總括申報餘額	2,785,500 仟元
未辦理部分預定發行期間	不適用

三、特別股之辦理情形：無。

四、附認股權特別股之辦理情形：無。

五、海外存託憑證之辦理情形：無。

六、員工認股權憑證之辦理情形：無。

七、限制員工權利新股辦理情形：無。

八、併購(包括合併、收購及分割)之辦理情形：無。

九、資金運用計畫執行情形：

A、104 年度國內第六次有擔保公司債

1.計畫內容、計畫項目、預定資金運用進度及可能產生之效益

(1)主管機關生效日期及文號：104年10月21日金管證發字第1040041152號函核准及104年11月16日金管證發字第1400323802號函核准。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：105/01/05

(2)本計畫所需資金總額：500,000仟元。

(3)資金來源：發行國內第六次有擔保可轉換公司債5,000張，每張轉換公司債面額100仟元，發行價格為100仟元，票面利率0%，發行期間三年，共可募集金額計500,000仟元。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度			
			104 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還借款	104 年第四季	500,000	—	—	—	500,000
合計		500,000	—	—	—	500,000

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後 之原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	500,000	本公司於 104 年 11 月 18 日募集完成，已於 104 年第四季全數支用完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	
合 計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	

B、105 年度第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容、計畫項目、預定資金運用進度及可能產生之效益

(1)主管機關生效日期及文號：105年3月31日證櫃債字第10500071861號函申報生效及105年4月7日證櫃債字第10500087492 號函同意。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：105/04/06

(2)本計畫所需資金總額：500,000仟元。

(3)資金來源：發行105年度第一期有擔保普通公司債500,000仟元。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還借款	105 年第二季	500,000	—	500,000	—	—
合計		500,000	—	500,000	—	—

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後 之原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	500,000	本公司於 105 年 04 月 08 日募集完成，已於 105 年第二季全數支用完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	
合 計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	

C、105 年度第二次有擔保普通公司債

1.計畫內容、計畫項目、預定資金運用進度及可能產生之效益

(1)主管機關生效日期及文號：105年3月31日證櫃債字第10500071871號函申報生效及105年4月7日證櫃債字第 10500087472 號函同意。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：105/04/06

(2)本計畫所需資金總額：300,000仟元。

(3)資金來源：發行105年度第二期有擔保普通公司債300,000仟元。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還借款	105 年第二季	300,000	—	300,000	—	—
合計		300,000	—	300,000	—	—

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後 之原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	300,000	本公司於 105 年 04 月 08 日募集完成，已於 105 年第二季全數支用完畢。
		實際	300,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	
合計	支用金額	預定	300,000	
		實際	300,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	

伍、營運概況

一、業務內容

1. 業務範圍

(1) 本公司所營業務之主要內容：

- A. 電腦及週邊設備製造業。
- B. 汽車批發業。
- C. 汽車零售業。
- D. 資訊軟體服務業。
- E. 資料處理服務業。
- F. 電子資訊供應服務業。
- G. 住宅及大樓開發租售業。
- H. 一般旅館業。
- 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

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	104 年度	
	銷售金額(合併)	百分比(%)
租賃收入	65,132	1.41%
營建收入	4,543,577	98.53%
餐飲收入	1,758	0.04%
其他營業收入	789	0.02%
合 計	4,611,256	100.00%

(3) 公司目前之商品（服務）項目

- A. 集合住宅、店面、辦公事務所及停車位
- B. 住宅及大樓開發租售

(4) 計劃開發之新商品(服務)

- A. 商務透天產品。
- B. 大坪數E生活社區住宅。
- C. 商場經營

2. 產業概況

(1) 現況發展

建築產業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，由於在整個營建工程過程中，需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等行業，均有關聯，一向被稱為「火車頭工業」，由此可知，建築產業有帶動總體經濟之功能，其景氣變動對總體經濟指標具亦有領先之意義。故建築產業為一綜合性之服務業，在性質上亦是一種民生產業。

建築產業景氣之榮枯，受到外在環境影響甚鉅，舉凡政府政策、國民所得國內政治情勢及金融環境等，對房地產景氣皆有重大影響力房地產之景氣受到許多不同變數影響，除經濟景氣狀況外、物價變動、貨幣供給額變動與長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟因素存在，其可能潛在之影響相關因素包括政策、經濟、社會與房地產市場本身等列示如下：

項目	影響因素		
政策	1. 稅捐政策	3.金融政策	5.都市及區域計畫
	2. 土地政策	4.住宅政策	
經濟	1. 物價變動	5.貨幣供給額變動	9.儲蓄率高低
	2. 中長期貸款利率	6.石油價格變動	10.公務員調薪幅度
	3. 經濟景氣狀況	7.貸款額度高低	
	4. 家庭所得變動	8.投資工具多寡	
社會	1. 家庭戶數變動	3.都市化程度	
	2. 人口成長率	4.風俗習慣	
政治	1. 政局穩定程度	2.兩岸關係	
房地產	1. 地價	3.建材價格	5.傳播媒體房地產廣告量
	2. 房屋建築人數	4.制度做法之改變	

從 2015 年房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價跌量縮的盤整格局。上半年為價量俱增，下半年轉為價量俱跌，且建商推案趨於保守。面對2016年總統大選、國內經濟成長不如預期、房地合一稅即將實施，以及公告地價的調漲預期，市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高。就各都會區狀況而論，台北市持續處於景氣轉弱格局，特別是高單價豪宅個案銷售不佳，推案金額與成交量雙雙衰退，後續發展前景將更趨保守。新北市市場以往受到與台北市的比價效應加持，有較佳的銷售率與成交量，但今年卻呈現價跌量縮趨勢，特別是近兩年推案量大的地區，承受較大的餘屋賣壓，對後續市場發展的壓力不容忽視。桃竹地區新推個案市場易呈現價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。台中市是今年銷售率穩定，且成交量減少幅度最小，市場呈現價漲量縮的盤整結構。台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，但銷售率僅高於高雄市，低總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定溫度。高雄市新推住宅市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與2014年相近，市況相對穩定。

展望 2016 年市場趨勢，面對新政府對於房屋政策的不確性，以及國內總體經濟持續低迷的情況，以及市場累積過多餘屋的壓力下，若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，同時脫離過去北冷南熱的架構，且買方觀望氣氛濃厚。而整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。

另就其市場發展狀況與產業特色分析如下：

A.全國：下半年銷售率與成交量明顯下滑、推案金額明顯減少

從 2015 年房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，全年呈現價跌量縮的盤整格局。第一季面對新地方首長上任後，原定重大建設開發案發生變數，以及大量興辦社會住宅的低迷氣氛。第二季市場受到房地合一稅定案之影響，市場趁新稅上制前，擴大推案尋求成交量增加，使得本季成交量指數高於其他各季。第三季則是受到國內總體經濟發展遲滯、國外經濟不穩定，以及房地合一稅的預期心態影響，市場觀望氣氛持續加重，且北冷南溫結構結束。第四季市場持續悲觀，雖有央行放寬房貸管制、調降利率，以及財政部提高優惠購屋貸款額度等利多，但對房地合一稅的疑慮、國內經濟成長持續低迷、總統與國會改選，以及國際股市大幅下跌等利空因素影響，第四季市場價格跌幅增大，各地區銷售率與成交量表現不理想。

2015 年全國新推個案成交價格全年跌幅為2.60%，平均每坪減少0.76 萬元，每坪開價則增加0.06 萬元，議價空間擴大2.35 個百分點。此外，2015 年總推案金額為8,509 億元，較2014 年減少5,104 億元，30 天銷售率則降為10.62%；全年成交量指數則減少50.05%。（參見表一）

表一 全國價量變動狀況

全國	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	28.90	29.57	28.78	26.92	28.41	29.17	-2.60%
議價空間(%)	16.45	16.38	18.70	17.24	17.15	14.80	15.89%
開價價格(萬/坪)	34.59	35.36	35.40	32.53	34.29	34.23	0.16%
推案金額(億元)	2,058	2,722	1,945	1,785	8,509	13,613	-37.49%
30 天銷售率(%)	11.45	10.98	11.07	8.76	10.62	14.27	-25.52%
30 天成交量指數	59.76	74.76	58.92	46.14	60.14	120.40	-50.05%
價量趨勢	價量俱跌	價量俱增	價量俱跌	價量俱跌	價跌量縮		

台北市：市場交易持續萎縮，低總價產品表現較佳

2015年台北市新推個案市場，與去年相較為價跌量縮，下半年期待透過擴大議價空間與謹慎推案方式，突破市場低迷狀態，但成交量呈持續處於相當低的規模。本年度台北市成交價格年跌幅為6.39%，平均每坪減少5.26萬元，議價空間增為16.44%。2015年總推案金額1,245億元，較2014年減少833 億元，全年30天銷售率降減至13.05%，較2014 年減少11.41 個百分點，全年30天成交量指數較 2014年減少67.29%。從推案地區觀察，本年度推案地區以萬華、大安、中山、內湖、中正等行政區為主。（參見表二）

整體而言，2015 年台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地

合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主。

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	81.36	80.99	80.05	75.96	77.14	82.40	-6.39%
議價空間(%)	13.46	17.89	19.62	13.94	16.44	13.70	19.99%
開價價格(萬/坪)	94.02	98.65	99.59	88.27	92.31	95.49	-3.33%
推案金額(億元)	309	471	275	190	1,245	2,078	-40.09%
30 天銷售率(%)	12.15	12.74	15.56	11.73	13.05	24.46	-46.66%
30 天成交量指數	16.16	21.50	22.10	19.66	19.95	60.99	-67.29%
價量趨勢	價跌量縮	價穩量增	價量俱穩	價跌量穩	價跌量縮		
主要推案區域	大安區 萬華區 中正區	大安區 中山區 中正區	松山區 內湖區 北投區	萬華區 內湖區 中山區			

新北市：價格向下調整，成交量明顯萎縮

2015 年新北市新推個案市場上下半年有明顯差異，上半年為價量俱穩，下半年交易量呈現萎縮，與去年相較為價跌量縮格局，推案金額大幅減少，銷售率與成交量指數明顯衰退，加上市場餘屋持續累積問題相對嚴重，後市發展面臨不小危機。

本年度新北市成交價格全年下跌2.67%，每坪減少1.1 萬元，議價空間較2014 年增加3.19 個百分點。本年度總推案金額2,348 億元，較2014 年減少2,226 億元，30 天銷售率較2014 年減少1.92 個百分點，全年30 天成交量指數較去年大減56.12%。從推案地區觀察，本年度推案地區仍持續以林口、板橋、新莊為主。(參見表三)

整體而言，2015 年新北市市場維持盤整格局，與台北市的比價效應逐漸減弱。近兩年累積超過六千億元的推案量，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當壓力。

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	40.18	40.31	38.81	38.68	39.84	40.94	-2.67%
議價空間(%)	15.85	14.42	17.21	19.90	16.33	13.14	24.32%
開價價格(萬/坪)	47.74	47.10	46.88	48.29	47.62	47.13	1.04%
推案金額(億元)	555	828	549	416	2,348	4,574	-48.68%
30 天銷售率(%)	12.61	12.01	11.52	8.02	11.34	13.26	-14.48%
30 天成交量指數	43.91	64.06	38.25	19.94	41.46	94.49	-56.12%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價跌量縮	價穩量縮	價跌量縮		
主要推案區域	汐止區 林口區 新莊區	新莊區 板橋區 三重區	土城區 林口區 板橋區	新店區 林口區 五股區			

B. 成交天數

統計2015年台北市、新北市及桃園市的住宅成交物件，發現雙北市下半年平均銷售天數皆較上半年減少，台北市從80.4天減少為68.2天，縮短了12.2天，新北市則從83.5天減少至55.4天，大幅縮短了28.1天，將近一個月的時間；買方對市場沒信心，另方面又期待房價

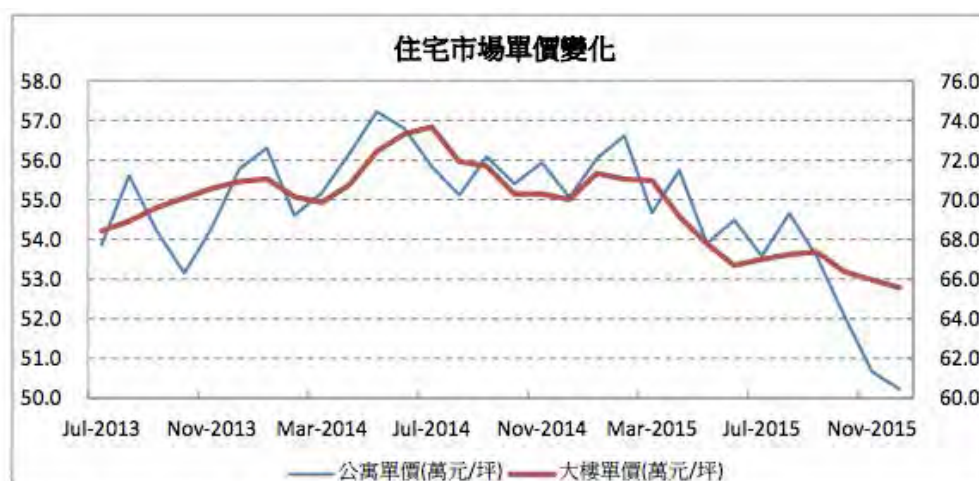
繼續下探，所以寧可觀望不進場，但受到明年公告現值、公告地價調整及房地合一上路的影響，加速了下半年的成交時間，短暫刺激市場買氣。

而桃園市的住宅成交天數，2015上半年平均為85.9天，到了下半年增加到91.9天，交易時間拉長了5.9天；根據內政部統計處資料，今年10月份的住宅使用執照核發數量，桃園市3,112戶創下單月歷史新高，這波年底交屋的高峰期，釋出了不少的供給量，當自住客的選擇性增加，決定時間也相對拉長，除非屋主讓價吸引買方，不然短時間內難有效去化，長期下來將形成賣壓，影響當地房價走勢。

2015年北台灣住宅成交天數統計			
區域	2015上半年	2015下半年	成交天數增減
台北市	80.4	68.2	-12.2
新北市	83.5	55.4	-28.1
桃園市	85.9	91.9	5.9

C.住宅成交平均總價與平均單價

台北市第四季住宅平均單價為 61.9 萬元/坪，較前一季下跌 3 萬元/坪，亦較去年同期減少 7.6%，在全台主要都會區中房價修正幅度相對明顯。以產品別來看，第四季大樓單價來到 65.6 萬元/坪，較去年同期下滑 6.4%，呈現持續下修格局；而公寓單價降至 50.2 萬元/坪，年減 8.8%。至於第四季住宅總價2,187 萬元，雖較前一季明顯下滑，仍處於相對高檔水準，表示買方的購買力並無明顯變化。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

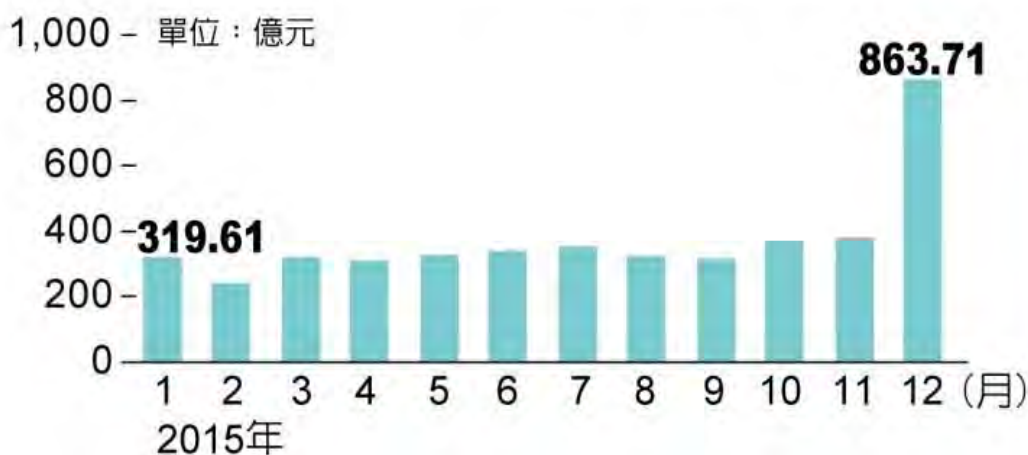
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2015年1月	55.0	22.1	33.0	2,253	56.0	71.3	68.5
2015年2月	59.0	22.3	33.4	2,277	56.6	71.0	68.4
2015年3月	69.0	23.0	33.7	2,268	54.7	71.0	67.5
2015年4月	70.0	23.3	34.5	2,269	55.7	69.2	66.1
2015年5月	66.0	22.9	34.2	2,250	53.9	67.8	64.6
2015年6月	61.0	23.5	34.5	2,258	54.5	66.7	63.8
2015年7月	61.0	23.8	33.9	2,242	53.6	67.0	64.0
2015年8月	58.0	24.2	35.7	2,347	54.7	67.2	64.5
2015年9月	57.0	23.8	35.5	2,344	53.6	67.4	64.9
2015年10月	58.5	24.7	35.1	2,283	52.1	66.4	63.3
2015年11月	67.0	24.7	34.0	2,220	50.7	66.0	62.6
2015年12月	72.0	24.2	34.7	2,187	50.2	65.6	61.9

D. 市場利率與房貸金額

去年 12 月新承作購屋貸款較 11 月增加約 484 億元，月增率 127%，年增率 106%。台中市與台南市去年 12 月房屋移轉棟數創單月歷史新高，桃園市創自 2003 年以來新高，高雄市創 1999 年以來新高，台北市與新北市則是 2010 年後單月新高紀錄。根據央行資料，台北市去年 12 月移轉棟數為 5497 棟，月增 117%、年增 79.9%；新北市移轉棟數 7754 棟，月增 99%、年增 39.8%；台中市 8169 棟，月增 111.3%、年增 72.6%；台南市 3980 棟，月增 147.8%、年增 124.9%；桃園市 6064 棟，月增 77.4%、年增 33.8%。5 大行庫包括台銀、土銀、合庫、一銀與華銀，房貸市佔率約 4 成，也是市場視為房市貸款的重要指標。房貸新增授信金額從 8 月下滑，10 月反轉；房貸放款加權平均利率則由 7 月開始下滑，連續 6 月下滑並創下 3 年新低。12 月購屋貸款增加主因是年底節稅需求，希望趕在公告地價調高前移轉，過年前交屋。也有部分選前不確定因素，價格小幅下修 5%~10%，吸引買房意願。

五大銀行新承做房貸金額



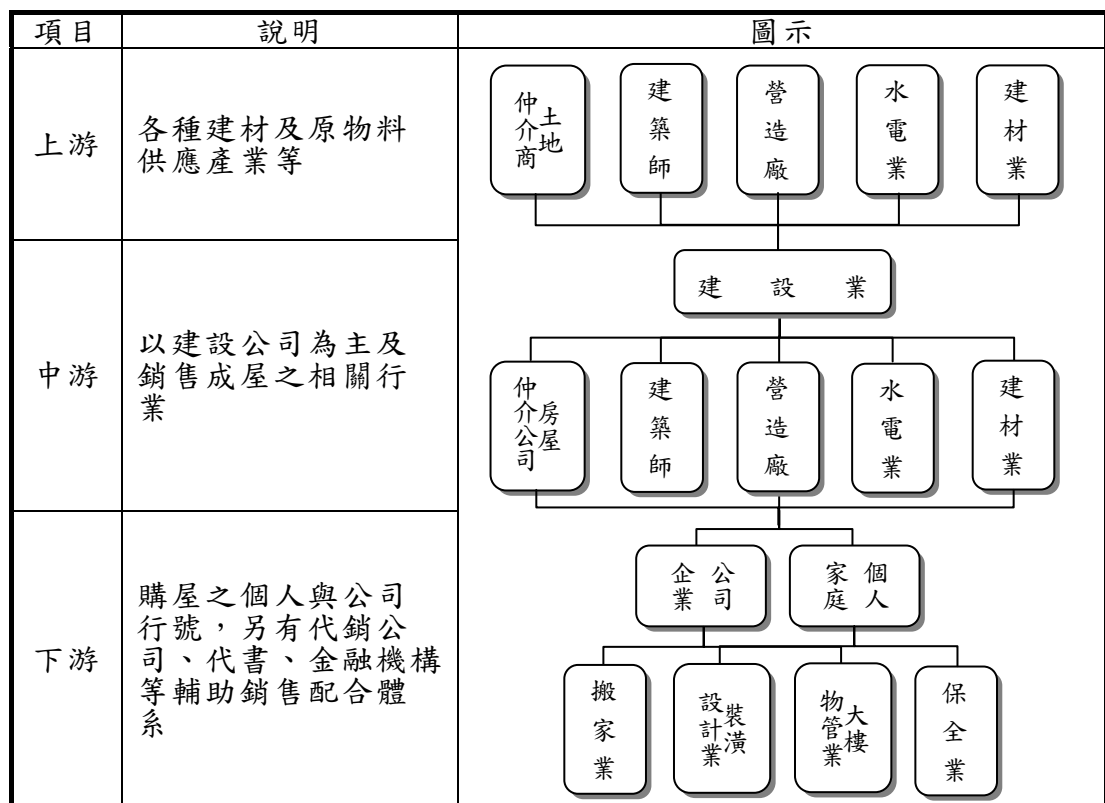
經由前面論述總結如下：

在新舊政府交接之間的空窗期，房市景氣亦處於低迷時期，有關當前國內房地產行情的變動受到房市交投低迷、海外房市投資增加、海外不動產投資的保護、仲介業服務品質的提升、投資人的稅賦考量、豪宅稅的下降...等因素變動的影響，投資人宜由這些事件的演化來瞭解當前的房市走勢。而在房價易漲難跌的情況下，總統當選人表示支持公辦都更，有關都市更新的議題再受到重視，而都更又可分為公辦都更與自辦都更兩種類型，且公辦都更與自辦都更不同，前者是由政府主導，具有公權力，但政府必須人力與財力都能相互配合；後者由住戶及建商主導，或由建商或住戶委託都更公司，或住戶委託建商實施，但住戶之自主性高，且易阻礙都更之實施。另外，公辦都更又可分為全程、半程、輔導、代拆等四種不同的都更類型。

2016 年第一季的房市與房價表現不如預期，唯影響房價變動的因素很多，其主要原因可分為經濟環境不佳、土壤液化問題未影響房貸政策，以及部分地段的房價仍呈逆勢上揚走勢...等因素。在 2016 年的房市變動中，除了打房政策未變之外，土壤液化問題亦讓房市交投更為雪上加霜，且房市交易量缺乏新案交屋，加上投資人因稅賦變動的節稅考量，整體交易狀況不易突破 2015 年的銷售水準；若新政府可以帶來經濟的新契機，則下半年買氣可能有逐步回溫的機會，唯交易量縮，不論是建築業者或房仲業，都可能受到不利的衝擊。

(2)產業上、中、下游之關聯性

建築投資產銷過程中，與眾多行業均有關聯性，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等有連帶關連性，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，常被視為經濟發展領導性產業並同時具有領先指標之作用。關係圖示如下：



(3)該行業之行業特性：

A. 高資本密集，負債比率偏高

建設公司興建各項工程成本浩大，從土地之取得、開發、房屋建造及銷售等均須投入大量資金，且建案施工期間較長，故資金週轉率低。建設公司為減輕資金週轉之壓力，除運用自有資金外，另以土地及在建工程向銀行抵押借款，故大部分資金係向金融機構舉債興建而成，致該行業之負債比率相較其他產業偏高。

B. 市場供需調整緩慢，供需容易失調

由於每項建案從土地取得、規劃、施工到完工交屋需要較長的時間，當市場需求增加時，房屋供給無法立即反應市場需求，僅能透過調整市場價格以維持供需平衡。反之，當需求面受到景氣不佳或利率上升時，興建中的工程仍需繼續進行，超額供給將會導致市場價格滑落。另一方面，各式產品如豪宅、小套房、國宅及商業辦公大樓等皆有其市場變動，惟各式產品價格皆互相影響，舉例來說，當豪宅市場買氣上揚時，附近小套房價格亦會上升，惟小套房需求量並無同時增加，將會造成餘屋囤積情形，故市場供需容易失調。

C. 從以往主要採預售方式逐漸轉為先建後售

以往建設公司為舒緩資金壓力及減輕客戶購屋風險，多採用預售制度銷售，主因建設公司可於房屋完工交屋前分期向客戶收款，減輕資金週轉的壓力，然自 2013 年全面實施 IFRS 之後，建設公司需採全部完工法認列營收、成本及獲利，由於採先建後售，建商無預售之收入，故建商須投入興建工程款，將增加資金週轉的壓力，因此建商需有長期穩定之資金以支應公司營運規模成長所需之資金以降低營運風險。

D. 不動產兼具自用與投資雙重功能

房屋為生活中不可或缺之基本要素，購置不動產除了自用以外，亦可出租使用，而近年來隨著人口不斷增加，市中心及精華區之房屋價格及租金不斷上升，在國人有土斯有財之觀念及台灣地狹人稠之特性下，購買不動產能兼具自用、保值及投資之功能。

(4)產品之發展趨勢

A. 產品多元化、精緻化及人性化發展

近年來隨著經濟快速成長、國人所得提高及生活品質提升，購屋者對於房屋之需求不再只是著重於實用性，對於居住品質、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材品質等方面日趨講究，建商為滿足客戶需求，紛紛推出各式針對特定消費者量身訂做產品，如精品小豪宅、捷運共構住宅、休閒溫泉住宅、光纖二代宅等，各種客製化產品應運而生，故未來產品規劃將會朝向多元化、精緻化及人性化發展。

B. 社區規劃朝向完整性發展

生活機能為居住環境相當重要的指標，超市、學校、公園、圖書館、甚至是托兒所等，均為一般消費者對於居住環境衡量的指標，故未來興建規劃新社區時，應著重於整體生活機能之完整性，以符合消費者對於基本生活之要求。

C 房屋結構安全及住宅隱私受到重視

由於我國地震發生頻率高，民眾對於房屋結構安全之需求日益加深，各建商紛紛推出抗震、抗震建築，抗震係數愈高的建築愈能受到消費者的青睞。另一方面，隨著 M 型化社會現象愈來愈明顯，部分金字塔頂端之消費者除了要求建築物外觀及內部裝潢外，對

於住宅隱私更是嚴格要求，除了社區保全外，一層一戶建築、獨立電梯門禁卡等皆是為符合個人隱私所應運而生之產品，故未來建商在興建房屋時，應針對房屋結構及住宅隱密性加強規劃。

D 建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質要求日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化、及網路科技化，故建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，因此，建設公司必須樹立獨特之品牌形象，建立消費者心目中的品牌意識，提升公司產品價值。

E. 綠建築之推動

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更為提升且落實到各個層面，因此土地開發以致於建築物的規劃及施工階段，都需要注意環保的落實，綠建築的思潮近年隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮，其理念的實踐亦於近年來走上法制化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署也透過「營建白皮書」正式宣示將全面推動綠建築政策，環保署亦於「環境白皮書」中將推動永續綠建築納入，在政府機構推廣下，已帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標。綠建築的意義強調人與自然環境的共存，而非一味開發，由於綠建築符合節能、生態與環保的概念，在 21 世紀環保意識日漸高漲的背景下，綠建築將為未來之趨勢。

F. 重大交通建設帶動郊區住宅發展

由於都會區土地資源有限，土地價格相對偏高，欲取得大面積之基地日趨困難，不利業者推出個案，政府為平衡區域發展，近年持續規劃新市鎮及重劃區，以紓解居民居住壓力，在政府推動各大交通建設之下，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，大幅縮小城鄉間差距，此外現代人長期生活在擁擠且繁忙的都會區中，人們越來越重視舒適、寧靜的生活環境，隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，城市居住人口將持續具有轉移至郊區之趨勢，郊區住宅將成為建設公司另一高潛力之銷售市場。

G. 重視交易糾紛之防止

免除交易過程之糾紛，隨著購屋者專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法，此外，加強施工管理保障工程品質、掌握完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

(5) 產品之競爭情形

隨著購屋者對居住品質日漸重視，個案產品規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質及客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標之一，所以精緻化、實用性是未來房屋產品的發展趨勢及競爭優勢。

3.技術及研發概況：

本公司係屬建設業，依建築法規之規定不得從事營造業務，其營造工程主要外包予合格之營造廠，本公司本身不負責營造工程，故本公司並未成立專責之生產技術研發部門。僅針對土地之開發、產品之規劃設計與銷售等方面進行提昇說明如下：

- (1)開發方面：產品開發朝專業性拓展，協助廠商有效結合其上、中、下游產業，加強策略聯盟，建立特有競爭優勢。+
- (2)規劃方面：廣泛收集各國不動產設計規劃之特色並分類歸檔，作為設計時之重要參考。並透過精緻之設計、規劃高品質產品路線，創造產品之附加價值，以迎合高品質與高品味消費者需求。
- (3)行銷方面：確實掌握房地產市場，定期市場調整及加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷率之目標。
- (4)建築物結構安全方面：加強建物制震、隔震、耐震之各項工法之擬用及提昇。
- (5)財務配合：維持適當自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率變化，取得穩定且低利之資金。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展：

- A.興建針對營建用料的各項建材及各項施工方法，做一謹慎評估與成本分析研究，以降低建築成本及縮短工期。
- B.考量公司目前資本規模、人力資源條件，並維持適當自有資金比率，以降低經營風險，除了可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長。
- C.建立嚴密監控之制度，有效掌握市場客戶對產品之接受度，並即時作出價格調整之策略。

(2)長期業務發展：

- A.加強專業的土地評估方式，靈活運用土地開發策略，以降低土地開發成本，增加公司獲利。
- B.強化產品規劃及社區管理能力，達到市場區隔之效果，同時維持良好售後服務制度，使客戶引薦新客戶，以提昇銷售業績。
- C.產品設計走向人性化，以讓使用者達最大需求滿足為目的。
- D.藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本及收支，並逐步提高自有資金比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎。

二、市場及產銷概況

1.市場分析：首購自住與換屋自住仍為購屋主要目的，北部地區之投資需求相對較高。

(1)主要商品(服務)之銷售(提供)地區

個案名稱	說明
向上	本案位於新莊副都心，內有中央合署辦公大樓、國際金融中心、大型企業總部、國際商展中心、大型購物商城、國家電影文化中心，鄰近國道一號及快速道路，目前捷運新莊線已通車，未來在機場捷運線及捷運環狀線通車之後，交通將更加便捷。本案除了為簡約生

個案名稱	說明
	活之捷運宅之外，並為綠建築設計，於 102 年 5 月開工，已於 104 年 12 月完工，業已完售。
細見一 細見二-采匯	位於頭前重劃區福基公園旁之住二特區，低密度高綠覆，公園綠地處處皆是，四通八達的交通，中山高速公路、台一高架道路到台北只要十分鐘，特二號道路到五股及土城，還可接一高及二高；三大捷運新莊線及捷運機場線，捷運環狀線，距離捷運機場線五股工業區站 500 公尺，與國際同步接軌，本案於 100 年開工，細見一於 102 年 9 月完工，細見二-采匯於 104 年 1 月完工，已銷售 100%。
天地昕	本案靠近林口區文化二路，具有交通便捷之優勢，除了鄰近中山高林口交流道之外，未來機場捷運預計 105 年通車後，附近長庚醫院站及文化二路站將提供更便捷之交通網絡服務。此外，鄰近林口中心商業區，生活機能優越，本案於 103 年 12 月完工，已銷售 85%。
晴空樹	本案座落近林口文化三路，未來捷運機場線為國家通往世界門戶，預計 105 年通車後，交通優越性將無可取代，此外，由於緊鄰林口中心商業區，附近又有長庚醫院，生活機能優越，本案於 102 年 9 月開始銷售，目前尚未開工，市場反應熱烈，業已完銷。
星空樹	本案座落林口文化三路及八德路口，離捷運三分鐘，國際團隊，香港 P&T 外觀設計、廖錦盈建築師、木荷景觀設計、真工公設設計，30 坪~60 坪二房~四房，於 104 年 4 月開工，目前已銷售 75%，預計 107 年完工。

(2)市場佔有率

根據 104 年第四季國泰房地產指數季報，104 年北台灣都會區推案量達 4,840 億元(包括雙北市、桃園與新竹地區)、台中地區推案量 1,576 億元、高雄地區的推案量 1,489 億元，而本公司 104 年推案量為 20 億元，以北台灣為主要推案地點，市場佔有率約為 0.004 %。惟產業特性，市佔率對公司營運之攸關性較低，建案之施工品質、生活機能之規劃及空間利用設計等因素對營運之影響較高。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

依據國改研究報告指出政府施行二稅合一考量房地產供需的問題，因為房價的高低可由房地產市場的供需狀況來加以瞭解，若需求大於供給，則房價上漲，反之則下降；因此，若房地產供給大於需求的地區之房價不降反升，則其資訊的相對不足，或人為不當的市場操控與干預，應是較主要的因素，而這也是政府必須利用稅賦變動來加以克服的主要因素。

另就需求面分析如下：

需求方面房地產市場主要分為需求可分為自住型客源與投資型客源兩大類型，自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求在國民所得不斷提升，人口持續流入各大都會區，國民會持續追求住宅空間與設備擴增，更將重視居住品質之提升，故房屋更換需求與舊屋淘汰係屬持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資性需求方面則較易受市

場景氣波動、政治穩定度、心理預期及通貨膨脹等因素影響。近年來經濟壓力及生育觀念之改變，台灣地區普遍出現晚婚及少子化之情形，但隨著社會結構變遷，小家庭化之趨勢日益明顯，使得家庭戶數持續增加，帶動整體房屋之基本需求，此外，隨著國民所得不斷增加，民眾購屋觀念改變，購屋行為不再只是為了居住，更包含了投資、置產及保值之概念，故有利於房地產市場交易活絡。就我國人口數及戶數分析，在 104 年底全國總戶數為 8,468(仟戶)，以 23,492(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.77 人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，近年人口成長速度趨緩，惟每戶人口數持續減少狀況之下，家庭戶數仍維持成長走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

我國人口、戶籍統計數

年(月)底別	戶數	人口數	戶量 (人/戶)	人口密度 (人/平方公里)
91 年	6,925,019	22,520,776	3.25	622.33
92 年	7,047,168	22,604,550	3.21	624.64
93 年	7,179,943	22,689,122	3.16	626.98
94 年	7,292,879	22,770,383	3.12	629.22
95 年	7,394,758	22,876,527	3.09	632.16
96 年	7,512,449	22,958,360	3.06	634.39
97 年	7,655,772	23,037,031	3.01	636.57
98 年	7,805,834	23,119,772	2.96	638.82
99 年	7,937,024	23,162,123	2.92	639.99
100 年	8,057,761	23,224,912	2.88	641.70
101 年	8,186,432	23,315,822	2.85	644.21
102 年	8,286,260	23,373,517	2.82	645.81
103 年	8,382,699	23,433,753	2.80	647.47
104 年	8,468,978	23,492,074	2.77	649.01

資料來源：內政部戶政司

另觀察市場需求可透過房屋買賣移轉件數除以家庭戶數做為一地區買氣強度的觀察指標(簡稱家戶購屋比)，今年全台移轉棟數約 27 萬棟，創下 14 年新低，推估全台家戶購屋比約 3.2%，等於每 100 戶僅剩 3.2 戶購屋，不僅連續 2 年下滑，也是近 15 年以來最低水準；雙北市家戶購屋比也僅 2.6% 及 3.1%，雙雙寫下史上新低。統計以來，全台買賣移轉棟數最低落在 2001 年的 25.9 萬棟，當年家戶購屋比為 3.8%，今年全台移轉棟數恐創下 14 年來新低約 27 萬棟，在家戶數由 2001 年 678 萬戶增至今年 846 萬戶，推

估今年全台家戶購屋比約 3.2%，改寫 15 年以來的最低水準。進一步分析六都狀況，桃園市今年家戶數約 75 萬戶，預估全年移轉棟數約 3.5 萬棟，全年家戶購屋比約 4.7%、每 100 戶有 4.7 戶購屋，此數值居六都之冠，台中市 4.3% 次之，新北市及高雄市 3.1% 並列第三。不過值得注意的是，儘管台北市家戶數突破百萬戶，僅次新北市及高雄市，但受房市買氣急凍下，推估北市今年移轉棟數僅 2.7 萬棟，家戶購屋比約 2.6%，不僅在六都敬陪末座，還創下北市史上最低購屋紀錄。新北市家戶購屋比 3.1%，雖在六都中排名第三，但新北家數數高達 151 萬戶，居六都之冠，推估新北市今年全年移轉棟數僅 4.7 萬棟，家戶購屋比也將創下史上新低。今年雙北市移轉量不到高峰時期的一半，房市量能創歷史新低，已完全是自住剛性需求的最谷底，在所有不確定因素降低，房政策鬆綁，利空出盡下，預估明年房市將重谷底重新出發。

綜合而言，隨著全球景氣復甦、國內經貿環境改善、國民所得提升、家庭結構改變、都會生活型態成型，國人對購屋需求仍將持續增加，考量整體經濟成長率有逐漸好轉趨向、人口與國民所得持續成長、國人對居住環境品質要求的提升，另受到大型公共建設、經濟貿易政策優先推動等新政府施政方向激勵，購屋需求與購屋能力未來可望同步增加，對於市場餘屋去化與房地產景氣推升將有正面助益。

(4) 本公司之競爭利基

A. 重視產品規劃，滿足客戶之需求

本公司土地開發以尋找發展潛力佳、交通便利、增值潛力強之地區為首要，並做好投資效益評估、確實掌握推案地區消費者之需求型態，以多樣化之產品定位，來滿足不同客戶之需求，設計規劃符合客戶需求之產品。

B. 專業的經營團隊，提供良好的客戶服務

本公司具有營建業務相關經驗之人員，而且經營團隊之主要幹部均具豐富之營建業務經驗，並對市場需求有深刻之瞭解。公司在永續經營暨落實服務之理念下，於營業部設有專人為客戶提供完善滿意售後服務，對客戶之問題均予以迅速處理，故其推案均能締造良好銷售佳績。

C. 良好的營建工程管理

本公司在施工的進度、產品品質及營建成本上均能精確掌握控制，在交期及品質上均能符合客戶之要求。

D. 嚴格的成本控管

本公司並無持有被限建或法令暫緩開發之土地，避免土地資源被套牢之虞，資源運用較為靈活。餘屋量少，尤其是已領用執照之成屋，因此存貨壓低，競爭力相對提高。

E. 完工交屋後之管理

本公司獨創住戶生活公約，杜絕鐵窗文化，致力社區整體營造，促進社區交誼。

(5) 發展遠景之有利與不利因素與因應對策

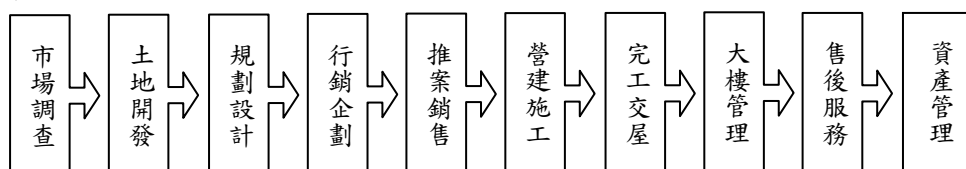
類別	未來發展	因應對策
----	------	------

類別	未來發展	因應對策
有利因素	1) 政府推重相關政策以振興國內經濟	政府為積極改善國內經濟環境，加強國際競爭力，正藉由多項重大經濟方案之推動，和具體行政措施之施行，達成促進民間投資，帶動各項產業發展，相對也提供許多營建機會，並刺激房地產市場景氣。
	2) 房地產具投資及保值功能	由於台灣地區地小人稠，土地具稀有性，造成土地取得愈趨困難，都會區之房地產不但不易貶值，反而會因環境改變而增值，在有土斯有財的觀念下，不動產仍國人作為投資理財之工具。
	3) 不動產證券化之推行	藉由證券交易流通，可提高不動產之變現能力，有助於活絡房市；不動產開發業者亦可直接自資本市場集資金，使不動產開發之利息成本降低。
	4) 生活品質升促使換增加	慎選推案地點、注重設計、內部裝修等品質，因國人對內、外在居住環境的水準，為購屋意願選擇的第一主因，故未來消費者將更重視產品品質訴求，進一步提升換屋人口，有利於高品質產品市場之推動。
不利因素	精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展	本公司目前以中小坪數高單價之住宅及獨棟別墅為主要產品，市場區隔符合目前 M 型消費模式，惟本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當之產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另每個個案會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。
	1) 房價投機炒作過熱，影響消費者投資購屋意願	本公司目前以大坪數高單價之住宅及獨棟別墅為主要產品，市場區隔符合目前 M 型消費模式，惟本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當之產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另每個個案會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 本公司主要產品係興建一般集合住宅（大樓及別墅）以供出售。

(2) 產製過程



3. 主要原料之供應狀況

- (1) 土地： 本公司設有土地開發專業人員，並積極開發尋求適當地區，配合政府各項公共工程建設，目前主要在新北市都會區規劃興建，並視實際需要與地主以合建方式合作或買斷自建，在供給方面將不虞匱乏。
- (2) 營建工程： 本公司與營造廠商建立良好之關係，另訂有嚴謹的工程發包辦法與

施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握工程之進度與品質，在供給上並無短缺或聯合壟斷之可能。

- (3) 材料：建築材料如鋼筋、水泥、石材、室內設備及相關原物料，為使整體發包作業更零活運用與掌控，已循序漸進採包工包料或聯合方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

4. 主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中占進貨總額百分之十以上者

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	103 年				104 年				105 年截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	個人 A	2,296,126	36.93%	無	個人 A	643,805	35.82%	無	A 公司	83,022	49.79%	無
2	B 公司	947,602	15.24%	無	B 公司	287,654	16.01%	無	B 公司	63,231	37.92%	無
3	C 公司	668,436	10.75%	無	C 公司	263,918	10.75%	無	C 公司	19,157	11.49%	無
4					D 公司	239,711	13.34%					
	其他	2,304,814	37.08%		其他	362,003	20.14%		其他	1,345	0.81%	
	進貨淨額	6,216,978	100.00%		進貨淨額	1,797,091	100.00%		進貨淨額	166,755	100.00%	

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(2)最近二年度任一年度中占銷貨總額百分之十以上者：

項目	103 年				104 年				105 年截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	298,130	13.45%	無				無	A 公司	104,650	16.88%	無
	其他	1,918,601	86.55%		其他	4,611,256	100.00%		其他			
	銷貨淨額	2,216,731	100.00%		銷貨淨額	4,611,256	100.00%		銷貨淨額	619,989	100.00%	

註：本公司銷貨收入來源除出售素地、租賃收入及餘屋出售外，主係依完工比例法認列房地收入，故房地收入認列時，已達認列標準之銷售合約均依完工比例法認列，故每一客戶所佔銷貨淨額之比率均未達 3% 以上，故不逐戶列出。

4. 最近二年度生產量值

單位：新台幣千元

生產 量值 主要 商品（或部門別）	103 年 度			104 年 度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
租賃	—	4,524	不適用	—	10,335	不適用
房屋及車位	—	614,857	不適用	—	2,715,099	不適用
其他-出售素地	—	518,434	不適用	—	—	不適用
合計	—	1,137,815	不適用	—	2,725,434	不適用

註：1.採完工比例法認列損益者，產量係以完工年度認列總建戶(車位)數乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。

2.採完工比例法認列損益者，產值係以個案之總成本乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，產值係於完工年度計入個案之總成本。

6. 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣千元

銷售 量值 主要商品 （或部門別）	103 年 度				104 年 度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
租賃	—	21,278	0	0	—	31,351	0	0
房屋及車位	—	1,566,304	0	0	—	4,490,909	0	0
其他-出售素地	—	298,130	0	0	—	—	0	0
合 計	—	1,885,712	0	0	—	4,522,260	0	0

註：1.採完工比例法認列損益者，銷量係個案以各該年度已銷戶(車位)數，乘以完工比例計算。

採全部完工法認列損益者，銷量係於完工年度認列個案之總銷售建戶(車位)數。

2.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		103 年度	104 年度	105 年度 截至 3 月 31 日止
員 工 人 數	經理人	8	8	8
	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	15	15	15
	業務/規劃/開發	14	16	16
	工務	20	21	19
	合 計	57	60	58
平 均 年 歲		40.73	41.14	40.82
平均服務年資		3.72	3.87	3.94

學歷分布比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	7%	7%	7%
	大 專	88%	86%	86%
	高 中	5%	7%	7%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

1.最近年度及截至年報刊印日止因污染環境所受損失(包括賠償)、處分總額，及其未來因應對策可能之支出：無

2.本公司因應歐盟環保指令(RoHS)相關資訊如下：

本公司之產品無直、間接外銷歐洲或受歐盟環保指令(RoHS)之相關規範。

五、勞資關係

1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施狀況，以及勞資間之協議情形與各項權益維護措施情形：

(1)員工福利措施、進修、訓練：

本公司成立迄今一直追求「員工得以工作充實，生活愉快」之經營理念，對於員工的福利政策，深表重視，故制定了完善的福利措施及制度，簡述如下：

成立職工福利委員會，依法提撥福利金，辦理各項福利庶務，如年度旅遊、康樂活動、慶生、社團活動等，加強同仁間的聯誼活動；保險包含勞保、健保及團保；更發給年節金包含勞動節、端午節、中秋節及年終獎金。婚喪喜慶之禮金或慰問金；其餘福利措施按勞基法規定辦理。並視需求辦理教育訓練、提供講習及訓練機會亦明定員工分紅辦法，以凝聚員工向心力及分享公司成長之利潤。

項次	課 程 名 稱	受訓人數	總時數
1	董監 CSR 與報告實務	1	6
2	合約管理執行與稽核實務研習班	1	6
3	「All-in-One 求才深化整合服務計畫」人資達人學苑課程-績效面談	1	3
4	提升內部稽核在企業價值實務研習班	1	6
5	會計主管代理人進修課程	1	12
6	教育訓練培育高素質員工	1	3
7	推動我國採用國際財務報導準則研討會	3	4
8	E 化教育訓練：EIP & BPM 系統操作	15	3
9	工地現場管理工程、施工檢討、品質查核等	8	384
10	日本參訪-工程管理技術指導	9	30
11	「All-in-One 求才深化整合服務計畫」人資達人學苑課程-招募面談	1	3
12	由循環控制作業探討舞弊風險之一研習班	1	6
13	WebISO5.0 集團文控平台新版發表會與客戶導入座談會	1	3

14	「All-in-One 求才深化整合服務計畫」人資達人學苑課程-離職面談	1	3
15	內稽人員在職進修課程-重要會計科目稽核實務研習班	1	6
16	會計主管進修課程	1	12
17	建築工程施工管理計劃	4	3
18	施工界面流程管理 I	4	3
19	工程停留點查驗常見缺失	4	3
20	施工界面流程管理 II	6	3
21	施工界面流程管理 III	6	3
22	董事與監察人實務研習	1	12
23	董監進修課程(企業舞弊防制)	1	6
24	董監進修課程(員工獎酬策略與工具運用探討)	1	6
25	董監財務經營決策	1	6
總 計		78	535

(2)退休制度與實施狀況：本公司依勞工退休金條例之規定，以員工每月工資之 6%，按月提繳勞工退休金。但有特別申報提繳率者，依其規定辦理。

(3)勞資間之協議情形與各項權益維護措施情形：本公司勞資關係和諧，並無勞資糾紛及協議情事。

2. 最近年度及截至年報刊印日止，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：本公司勞資關係良好，近年來無因勞資糾紛所遭受之損失，估計未來應不會發生勞資糾紛情事。

六、工作環境與員工人身安全的保護措施

項 目	內 容
門禁安全	1、與中興保全公司簽約於日、夜間均設有嚴密門禁監視系統，以維護辦公、加班之安全。 2、大樓設有警衛並與警察治安單位連線戒備。
各項設備之維護及檢查	1、依據消防法規定，由旭寶大樓管委會每年委外進行內外部消防檢查。 2、旭寶大樓每半年進行電梯設備維護及檢查。 3、依據本公司勞工安全衛生工作守則，每月、每季、半年或每年等週期對空調、飲水機等各項設備進行維護及檢查。
災害防範措施與應變	設有「勞工安全衛生工作守則」明確規範災害防止、搶救注意事項及事故職災通報程序。
生理衛生	1、健康檢查：在職人員依據勞工健康保護規則定期安排健康檢查。 2、工作環境衛生：辦公室場所依規定全面禁煙、舉辦健康講座、CPR 急救訓練、定期進行辦公室環境清潔、消毒。

心理衛生	1、教育訓練：辦理壓力(情緒)管理、溝通技巧、創意思考等課程，提供員工心理調適、強化知能專題講座及E化教育訓練。 2、意見表達：設立專屬討論區，提供同仁心聲討論專區、提案區、作業表格及各項手冊下載區、法律小品、學習原地及教育訓練公告區，提供員工意見表達，情緒宣洩及互動學習管道。 3、性騷擾防治：訂立申訴規定及懲處條款。
保險及醫療慰問	1、依法投保勞保(含職災保險)、健保。 2、由本公司另為全體員工投保團體保險(含意外險、意外醫療險及癌症險)，以保險理賠濟助員工或其繼承人。 3、對於員工本人之父母、配偶、子女給予優惠濟助。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
共同投資興建契約書	承業投資	104/11/20	雙方各自負責該開發案土地之產權取得或簽訂合建後，共同投資興建開發。	無
合建分售	王玉麟	104/5/4	王君提供座落於林口區力行段305地號土地，本公司出資興建。	無
合建分售	今勛開發	103/10/6	今勛提供新北市力行段834、849地號土地，本公司出資興建。	無
共同投資興建契約書	美勝美開發股份有限公司	103/02/10~	雙方各自負責該開發案土地之產權取得或簽訂合建後，共同投資興建開發。	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司	103/01/16~	雙方同意提供各自已取得之新北市林口區力行段土地，共同投資興建開發。	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司 嘉實建設股份有限公司	102/12/25~	三方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發。	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司 美勝美開發股份有限公司	102/12/25~	三方同意提供各自已取得之新北市林口區力行段土地，共同投資興建開發。	無
合作出資興建契約書	華威聯合股份有限公司	102/11/27	華威提供所持土地並與本基地其他地	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
			主簽訂合建契約，本公司提供所持土地共同投資興建開發	
共同投資興建契約	佳穎精密企業股份有限公司	101/10/5~	雙方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發	無
工程合約	國原營造股份有限公司	101/7/31~104/1/27	「細見二」案工程合約	無
共同投資興建	統揚建設	100/12/29	共同投資開發新莊區副都心一小段199、200地號土地，本案出資及分配興建後房地、停車位，比例依照各宗土地與開發基地總面積比例為準。	無
合建分屋	桃園農田水利會	100/11/28	水利會提供座落於新莊區副都心一小段207地號土地，本公司出資興建。房地分配比例：水利會為57%，本公司43%。	無
共同投資興建契約	許李明媚等7人	100/7	許君等7人共同投資開發新莊區副都心一小段208地號，本案出資及分配興建後房地、停車位，比例依照各宗土地與開發基地總面積比例為準。	無
合建分屋	郭中平	100/6/15	郭君提供座落於林口區建林段506-2地號土地，本公司出資興建。	無
合建分屋契約	張再發	100/5/31	張君提供座落於新莊區中原段75-1地號之持份土地，本公司出資興建。	無
合建分屋	周淑媛、周淑珍	100/2/22	周君提供座落於林口區建林段495地號土地，本公司出	無



契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
			資興建。	
合建分售	溫錦文、陳欽諭、蘇素真 (關係人)	98/10/22	溫君等三人提供座落於大安區學府段一小段281地號等18筆土地，本公司出資興建。	無

陸、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

簡明資產負債表(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料(註1)
		100年度	101年度	102年度	103年度	104年度	
流動資產		16,820,789	18,159,362	22,486,985	21,877,823	21,850,002	
不動產、廠房及設備(註2)		158,562	954,901	2,319,931	1,380,880	1,427,227	
無形資產		108,216	108,216	108,216	108,216	108,216	
其他資產(註2)		610,890	908,361	832,550	1,985,576	1,993,751	
資產總額		17,698,457	20,130,840	25,747,682	25,352,495	25,379,196	
流動負債	分配前	11,291,163	9,953,886	14,548,922	13,896,252	13,378,580	
	分配後	11,490,131	10,410,299	14,966,922	尚未分配	尚未分配	
非流動負債		1,459,137	3,474,923	14,967,021	3,804,298	4,126,169	
負債總額	分配前	12,750,300	13,428,809	18,581,916	17,700,550	17,504,749	
	分配後	12,949,268	13,885,222	19,000,015	尚未分配	尚未分配	
歸屬於母公司業主之權益		4,948,157	6,629,554	7,071,514	7,477,618	7,534,586	
股本		3,260,263	3,694,981	3,911,464	3,800,904	3,800,904	
資本公積		1,703,433	1,885,464	2,048,721	1,992,114	2,002,452	
保留盈餘	分配前	77,153	1,137,130	1,258,943	1,709,558	1,743,290	
	分配後	(387,106)	589,435	840,844	尚未分配	尚未分配	
其他權益		-	4,671	22,207	(24,958)	(12,060)	
庫藏股票		(92,692)	(92,692)	(169,821)	-	-	
非控制權益		-	72,477	94,252	174,327	339,861	
權益總額	分配前	4,948,157	6,702,031	7,165,766	7,651,945	7,874,447	
	分配後	4,749,189	6,245,619	6,747,667	尚未分配	尚未分配	

不適用

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

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

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料(註 1)
	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	
營 業 收 入	不適用	1,593,319	6,101,748	2,216,731	4,611,256	619,989
營 業 毛 利		666,708	2,152,763	813,784	1,832,449	200,163
營 業 損 益		398,450	1,584,346	774,787	1,313,869	100,133
營業外收入及支出		(143,076)	60,261	(142,659)	(184,423)	(58,146)
稅 前 淨 利		255,374	1,644,607	632,128	1,129,446	41,987
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利		255,374	1,644,607	632,128	1,129,446	41,987
停 業 單 位 損 失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		242,178	1,529,437	705,579	913,946	29,974
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	5,361	20,128	(64,738)	18,552
本期綜合損益總額		242,178	1,534,798	725,707	849,208	48,526
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主		279,301	1,524,236	685,602	913,853	33,732
淨利歸屬於非控制 權 益		(37,123)	5,201	19,977	93	(3,758)
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主		279,301	1,528,907	703,138	866,688	46,630
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益		(37,123)	5,891	22,569	(17,480)	1,896
每 股 盈 餘		0.92	4.13	1.83	2.40	0.09

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

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

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(二)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表(個體)-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (ROC GAAP)				
		100 年度	101 年度	102 年度(註1)	103 年度(註1)	104 年度(註1)
流 動 資 產		10,877,383	12,565,408	不適用	不適用	不適用
基 金 及 投 資		804,896	2,187,630	不適用	不適用	不適用
固 定 資 產(註2)		155,455	151,778	不適用	不適用	不適用
無 形 資 產		-		不適用	不適用	不適用
其 他 資 產		1,106	1,100	不適用	不適用	不適用
資 產 總 額		11,838,840	14,905,916	不適用	不適用	不適用
流 動 負 債	分配前	6,609,988	7,986,034	不適用	不適用	不適用
	分配後	6,910,605	8,185,002	不適用	不適用	不適用
長 期 負 債		776,201	714,800	不適用	不適用	不適用
其 他 負 債		36,024	35,255	不適用	不適用	不適用
負 債 總 額	分配前	7,422,213	8,736,089	不適用	不適用	不適用
	分配後	7,722,830	8,935,057	不適用	不適用	不適用
股 本		2,454,936	3,260,263	不適用	不適用	不適用
資 本 公 積		1,040,782	1,703,431	不適用	不適用	不適用
保 留 盈 餘	分配前	1,014,617	1,298,825	不適用	不適用	不適用
	分配後	413,383	834,566	不適用	不適用	不適用
金融商品未實現損益		-	-	-	-	-
累積換算調整數		-	-	不適用	不適用	不適用
未認列為退休金成本之淨損失		-	-	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分配前	4,416,627	6,169,827	不適用	不適用	不適用
	分配後	4,116,010	5,970,859	不適用	不適用	不適用

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

合併簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(ROC GAAP)				
	100 年	101 年	102 年(註 3)	103 年(註 3)	104 年(註 3)
流動資產	15,564,262	17,919,162	不適用	不適用	不適用
基金及投資	0	0	不適用	不適用	不適用
固定資產(註 2)	817,268	735,619	不適用	不適用	不適用
無形資產	108,216	164,440	不適用	不適用	不適用
其他資產	16,891	12,427	不適用	不適用	不適用
資產總額	16,506,637	18,831,648	不適用	不適用	不適用
流動負債	分配前	10,092,685	11,208,151	不適用	不適用
	分配後	10,393,302	11,407,119	不適用	不適用
長期負債	882,361	1,445,000	不適用	不適用	不適用
其他負債	12,353	8,670	不適用	不適用	不適用
負債總額	分配前	10,987,399	12,661,821	不適用	不適用
	分配後	11,288,016	12,860,789	不適用	不適用
股本	2,454,936	3,260,263	不適用	不適用	不適用
資本公積	1,040,782	1,703,431	不適用	不適用	不適用
保留盈餘	分配前	1,014,617	1,298,825	不適用	不適用
	分配後	413,383	834,566	不適用	不適用
累積換算調整數	0	0	不適用	不適用	不適用
庫藏股票	(93,708)	(92,692)	不適用	不適用	不適用
少數股權	1,102,611	0	不適用	不適用	不適用
股東權益總額	分配前	5,519,238	6,619,827	不適用	不適用
	分配後	5,218,621	5,970,859	不適用	不適用

註 1：最近五年度之財務資料已經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：102 年度採 IFRS 會計準則，故不適用。

個體簡明損益表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(ROC GAAP)				
	100 年度	101 年度	102 年度 (註)	103 年度 (註)	104 年度 (註)
營 業 收 入	3,398,112	2,589,516	不適用	不適用	不適用
營 業 毛 利	1,131,244	994,696	不適用	不適用	不適用
營 業 損 益	899,998	724,911	不適用	不適用	不適用
營業外收入及利益	7,047	270,920	不適用	不適用	不適用
營業外費用及損失	137,438	101,843	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門 稅 前 損 益	769,607	893,988	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門損益	769,607	893,988	不適用	不適用	不適用
停 業 部 門 損 益	0	0	不適用	不適用	不適用
非 常 損 益	0	0	不適用	不適用	不適用
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	0	0	不適用	不適用	不適用
本 期 損 益	762,999	885,442	不適用	不適用	不適用
每 股 盈 餘 (元)	3.28	3.13	不適用	不適用	不適用

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

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製採用我國財務會計準則之財務資料。

註：最近五年度之財務資料已經會計師查核簽證。102年度採IFRS會計準則，故不適用。

合併簡明損益表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(ROC GAAP)				
	100 年度	101 年度	102 年度 (註)	103 年度 (註)	104 年度 (註)
營 業 收 入	3,620,954	3,437,196	不適用	不適用	不適用
營 業 毛 利	1,180,789	1,366,564	不適用	不適用	不適用
營 業 損 益	854,063	986,950	不適用	不適用	不適用
營業外收入及利益	54,432	35,801	不適用	不適用	不適用
營業外費用及損失	194,648	165,919	不適用	不適用	不適用
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	713,847	856,832	不適用	不適用	不適用
繼 續 營 業 部 門 損 益	692,028	848,319	不適用	不適用	不適用
停 業 部 門 損 益	0	0	不適用	不適用	不適用
非 常 損 益	0	0	不適用	不適用	不適用
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	0	0	不適用	不適用	不適用
本 期 損 益	762,999	885,442	不適用	不適用	不適用
每 股 盈 餘 (元)	3.28	3.13	不適用	不適用	不適用

註：最近五年度之財務資料已經會計師查核簽證。102 年度採 IFRS 會計準則，故不適用。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
104 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩會計師 池世欽會計師	無保留意見
103 年度	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禔會計師 池世欽會計師	無保留意見
102 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲會計師 曾國禔會計師	無保留意見
101 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲會計師 曾國禔會計師	無保留意見
100 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩會計師 陳宗哲會計師	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析(合併)

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料(註 1)
		100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率		72.04	66.71	72.17	69.82	68.97
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		4,040.88	1,061.15	482.72	829.63	840.83
償債能力 %	流動比率		148.97	182.96	154.56	157.44	163.32
	速動比率		20.25	24.37	21.95	20.52	20.99
	利息保障倍數		2.79	12.29	4.35	5.41	1.68
經營能力	應收款項週轉率(次)		13.75	61.54	15.56	24.87	7.84
	平均收現日數		26.55	5.93	23.45	14.68	46.55
	存貨週轉率(次)		0.07	0.26	0.08	0.15	0.02
	應付款項週轉率(次)		2.57	8.99	2.07	2.99	0.54
	平均銷貨日數		5,214.29	1,403.85	4,562.50	2,433.33	18,250.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		9.82	10.96	1.35	2.49	0.33
	總資產週轉率(次)		0.09	0.32	0.10	0.18	0.02
	總資產週轉率(次)		0.09	0.32	0.10	0.18	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)		2.47	8.70	3.65	4.41	0.33
	權益報酬率(%)		6.34	26.33	9.89	12.33	0.43
	占實收資本額比率	營業利益	12.22	42.88	19.81	34.57	2.63
	本額比率	稅前純益	8.97	44.37	15.65	29.71	1.20
	(%)(註 8)						
	純益率(%)		17.53	24.98	30.93	19.82	5.44
現金流量	每股盈餘(元)		0.92	4.13	1.83	2.18	0.08
	現金流量比率(%)		-10.31	6.82	-26.85	6.95	0.32
	現金流量允當比率(%)		-7.79	-2.98	-21.90	-17.08	-48.30
槓桿度	現金再投資比率(%)		-23.17	4.71	-35.10	8.45	0.36
	營運槓桿度		1.58	1.30	1.01	1.30	2.00
槓桿度	財務槓桿度		1.70	1.10	1.31	1.24	2.63

不適用

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. 長期資金佔固定資產比率增加，係因 104 年將昕境廣場轉至投資性不動產，固定資產減少所致。
2. 利息保障倍數增加，係因本期稅前純益增加所致。
3. 應收款項週轉率增加，係因 104 年認列建案營業收入較 103 年度高所致。
4. 存貨週轉率增加，係因 104 年營業收入增加，銷貨成本隨營業收入增加所致。
5. 應付款項週轉率增加，係因 104 年營業收入增加，銷貨成本隨營業收入增加所致。
6. 總資產週轉率、資產報酬率、股東權利報酬率、稅前純益及營業利益佔實收資本額比率、純益率、每股盈餘增加，係因 104 年認列建案營業收入較 103 年度增加，另稅前純益亦因認列營收增加所致。
7. 營業活動之現金流量為流入數，係因 104 年個案交屋收取房地款增加，致現金流入所致。

(2) 財務分析(個體)

分析項目 (註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 105年3月31日 財務資料(註1)
		100年度	101年度	102年度	103年度	104年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率		64.07	65.52	72.20	70.00	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		3,759.35	1,133.66	1,130.59	893.05	
償債能力 %	流動比率		146.47	182.99	150.00	95.16	
	速動比率		19.82	18.62	18.22	9.90	
	利息保障倍數		3.89	16.20	5.07	5.51	
經營能力	應收款項週轉率(次)		16.27	56.04	13.23	24.65	
	平均收現日數		22.43	6.51	27.59	14.81	
	存貨週轉率(次)		0.09	0.27	0.07	0.15	
	應付款項週轉率(次)		4.57	10.55	1.72	2.96	
	平均銷貨日數		4,055.56	1,351.85	5,214.29	2,433.33	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		9.75	10.37	2.04	4.06	
	總資產週轉率(次)		0.12	0.32	0.08	0.18	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.90	9.78	3.75	4.47	
	權益報酬率(%)		6.34	26.33	10.01	12.56	
	占實收資本額比率 (%) (註8)		13.98	39.77	20.00	34.95	
	營業利益 稅前純益		8.95	44.73	19.02	30.14	
	純益率(%)		18.65	28.51	36.36	20.21	
	每股盈餘(元)		0.92	4.23	1.67	2.18	
現金流量	現金流量比率(%)		-7.84	-5.32	-25.42	5.83	
	現金流量允當比率(%)		-5.95	-0.88	-19.24	-13.24	
	現金再投資比率(%)		-16.42	3.18	-36.82	58.35	
槓桿度	營運槓桿度		1.33	1.26	0.92	1.26	
	財務槓桿度		1.28	1.08	1.31	1.24	

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. 長期資金佔固定資產比率增加，係因104年固定資產增加所致。
2. 流動比率減少，係因認列建案交屋款減少所致。
3. 速動比率減少，係因本期存貨減少所致。
4. 應收款項週轉率減少，係因104年認列建案營業收入較103年度增加所致。
5. 存貨週轉率增加，係因104年營業收入增加，銷貨成本隨營業收入增加所致。
6. 應付款項週轉率增加，係因104年營業收入增加，銷貨成本隨營業收入增加所致。
7. 總資產週轉率、資產報酬率、股東權利報酬率、稅前純益及營業利益佔實收資本額比率、純益率、每股盈餘增加，係因104年認列建案營業收入較103年度增加，另稅前純益亦因認列營收增加所致。
8. 營業活動之現金流量為流入數，係因104年個案交屋收取房地款增加，致現金流入所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

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

註 1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註 3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 6)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除，或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

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

(2) 財務分析-我國財務會計準則

個體財務分析

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(ROC GAAP)				
		100 年度	101 年度	102 年度(註 1)	103 年度(註 1)	104 年度(註 1)
財務結構%	負債占資產比率	62.69	58.61	不適用	不適用	不適用
	長期資金占固定資產比率	3340.41	4535.98	不適用	不適用	不適用
償債能力%	流動比率	164.56	157.34	不適用	不適用	不適用
	速動比率	11.02	20.38	不適用	不適用	不適用
	利息保障倍數	8.24	9.85	不適用	不適用	不適用
經營能力	應收款項週轉率(次)	200.73	37.80	不適用	不適用	不適用
	平均收現日數	1.82	9.66	不適用	不適用	不適用
	存貨週轉率(次)	0.27	0.15	不適用	不適用	不適用
	應付款項週轉率(次)	20.05	8.48	不適用	不適用	不適用
	平均銷貨日數	1351.85	2433.33	不適用	不適用	不適用
	固定資產週轉率(次)	21.01	16.86	不適用	不適用	不適用
	總資產週轉率(次)	0.33	0.19	不適用	不適用	不適用
獲利能力	資產報酬率(%)	8.30	7.25	不適用	不適用	不適用
	股東權益報酬率(%)	20.13	16.73	不適用	不適用	不適用
	稅前純益占實收資本比率(%) (註 6)	31.35	27.42	不適用	不適用	不適用
	純益率(%)	22.45	34.19	不適用	不適用	不適用
	每股盈餘(元)	3.28	3.13	不適用	不適用	不適用
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	0.83	不適用	不適用	不適用
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	不適用	不適用	不適用
槓桿度	營運槓桿度	1.18	1.20	不適用	不適用	不適用
	財務槓桿度	1.13	1.16	不適用	不適用	不適用

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)

註 1：102 年~104 年度採 IFRS 會計準則，因無法比較，故不適用。

註 2：營業活動之現金流量為流出數，故不具分析意義。

合併財務分析

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(ROC GAAP)				
		100 年度	101 年度	102 年度(註 1)	103 年度(註 1)	104 年度(註 1)
財務結構%	負債占資產比率	66.56	67.24	不適用	不適用	不適用
	長期資金占固定資產比率	648.38	1035.16	不適用	不適用	不適用
償債能力%	流動比率	154.21	159.88	不適用	不適用	不適用
	速動比率	15.13	20.90	不適用	不適用	不適用
	利息保障倍數	5.68	6.46	不適用	不適用	不適用
經營能力	應收款項週轉率(次)	56.01	37.21	不適用	不適用	不適用
	平均收現日數	6.52	9.81	不適用	不適用	不適用
	存貨週轉率(次)	0.19	0.14	不適用	不適用	不適用
	應付款項週轉率(次)	7.07	5.73	不適用	不適用	不適用
	平均銷貨日數	1921.05	2607.14	不適用	不適用	不適用
	固定資產週轉率(次)	4.37	4.43	不適用	不適用	不適用
	總資產週轉率(次)	0.24	0.19	不適用	不適用	不適用
獲利能力	資產報酬率(%)	5.88	5.78	不適用	不適用	不適用
	股東權益報酬率(%)	20.13	16.73	不適用	不適用	不適用
	稅前純益占實收資本比率(%) (註 6)	31.35	27.42	不適用	不適用	不適用
	純益率(%)	21.07	25.76	不適用	不適用	不適用
	每股盈餘(元)	3.28	3.13	不適用	不適用	不適用
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	註 2	不適用	不適用	不適用
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	註 2	註 2	不適用	不適用	不適用
槓桿度	營運槓桿度	3.28	1.23	不適用	不適用	不適用
	財務槓桿度	註 2	1.20	不適用	不適用	不適用

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)
 註 1：102 年~104 年度採 IFRS 會計準則，因無法比較，故不適用。
 註 2：營業活動之現金流量為流出數，故不具分析意義。

註 1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

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)固定資產週轉率=銷貨淨額/平均固定資產淨額。

(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 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。

(2) 股東權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均股東權益淨額}$ 。

(3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。

(4) 每股盈餘 = $(\text{稅後淨利} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。(註 4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。

(2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度}(\text{資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。

(3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{固定資產毛額} + \text{長期投資} + \text{其他資產} + \text{營運資金})$ 。(註 5)

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ (註 6)。

(2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

註 3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

註 5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。



三、最近年度財務報告之監察人審查報告

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一百零四年度財務報表(含合併報表)經由安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師、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

一百零五年股東常會

監察人：

張閔凱

黃宗偉

達樺投資有限公司

中 華 民 國 一 百 零 五 年 四 月 二 十 日



四、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

聲 明 書

本公司民國一〇四年度(自一〇四年一月一日至一〇四年十二月三十一日止)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：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚連地



日 期：民國一〇五年三月十四日

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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇四年及一〇三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一〇四年度及一〇三年度個體財務報告，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

張永瑩



會計師：

邱世欽



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1020000737號

民國一〇五年三月十四日

民國一〇四年第一三十一日

資產

流動資產：

1100	現金及約當現金(附註六(一))	784,417	3	501,106	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(八)、(十九)及十三)	211,594	1	172,660	1
1150	應收票據淨額	30,039	-	52,990	-
1170	應收帳款淨額(附註七)	67,383	-	220,397	1
1320	存貨-建設業(附註六(二)、七及八)	19,025,866	75	19,292,821	76
1476	其他金融資產-流動(附註八及九)	1,253,110	5	1,656,243	6
1479	其他流動資產-其他(附註七)	505,414	2	590,768	2
	流動資產合計	21,877,823	86	22,486,985	88

非流動資產：

1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	1,380,880	5	2,319,931	9
1760	投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	1,661,178	8	313,722	2
1780	無形資產	108,216	-	108,216	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	18,521	-	59,141	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	220,787	1	369,006	1
1990	其他非流動資產-其他	85,090	-	90,681	-

非流動資產合計

資產總計

3,474,672	14	3,260,697	12
\$ 25,352,495	100	25,747,682	100

單位：新台幣千元

	104.12.31		103.12.31	
	金 額	%	金 額	%
\$	8,318,456	33	8,747,666	34
	934,300	4	1,068,500	4
	-	-	7,629	-
	164,636	-	113,394	-
	745,142	3	837,542	3
	21,587	-	57,137	-
	62,083	-	52,389	-
	1,541,872	6	2,397,638	9
	998,313	4	983,729	4
	858,990	3	116,130	-
	250,873	1	167,168	1
	13,896,252	54	14,548,922	55
	2,294,190	9	2,240,070	9
	1,398,096	6	1,697,353	7
	95,175	-	83,866	-
	16,656	-	11,705	-
	181	-	-	-
	3,804,298	15	4,032,994	16
	17,700,550	69	18,581,916	71
	3,800,904	15	3,911,464	16
	1,992,114	8	2,048,721	8
	482,912	2	414,352	2
	1,226,646	5	844,591	4
	(24,958)	-	22,207	-
	-	-	(169,821)	(1)
	7,477,618	30	7,071,514	29
	174,327	1	94,252	-
	7,651,945	31	7,165,766	29
\$	25,352,495	100	25,747,682	100

連地

董事長：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：

連地

會計主管：

書

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		104年度		103年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 4,611,256	100	2,216,731	100
5000	營業成本	2,778,807	60	1,402,947	63
	營業毛利	1,832,449	40	813,784	37
6000	營業費用(附註六(十六)及七)：				
6100	推銷費用	222,553	5	85,146	4
6200	管理費用	299,390	6	302,518	14
	營業費用合計	521,943	11	387,664	18
6500	其他收益及費損淨額(附註六(十七))	3,363	-	348,667	16
	營業淨利	1,313,869	29	774,787	35
	營業外收入及支出(附註六(十八)及九)：				
7010	其他收入	75,990	2	29,081	1
7020	其他利益及損失	1,186	-	11,126	1
7050	財務成本	(256,168)	(6)	(182,866)	(8)
7775	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額 (附註十三(二))	(5,431)	-	-	-
	營業外收入及支出合計	(184,423)	(4)	(142,659)	(6)
	繼續營業部門稅前淨利	1,129,446	25	632,128	29
7950	減：所得稅費用(附註六(十二))	215,500	5	(73,451)	(3)
	本期淨利	913,946	20	705,579	32
8300	其他綜合損益：				
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(64,738)	(1)	20,128	1
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(64,738)	(1)	20,128	1
	本期綜合損益總額	\$ 849,208	19	725,707	33
	本期淨利歸屬於：				
	母公司業主	\$ 913,853	20	685,602	31
	非控制權益	93	-	19,977	1
		\$ 913,946	20	705,579	32
	綜合損益總額歸屬於：				
	母公司業主	\$ 866,688	19	703,138	32
	非控制權益	(17,480)	-	22,569	1
		\$ 849,208	19	725,707	33
	基本每股盈餘(附註六(十四))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.40		1.83	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.20		1.70	

(請詳閱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

民國一〇四年及一〇三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										其他權益項目					
	股本			資本公積			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	權益總額
	普通股	本	股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	差額	庫藏股票	權益總計					
民國一〇三年一月一日餘額	\$	3,694,981	-	-	1,885,464	334,044	-	3,778	799,308	1,137,130	4,671	-	685,602	6,629,554	72,477	6,702,031
本期淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	685,602	685,602	-	-	17,536	685,602	19,977	705,579
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,536	2,592	20,128
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	685,602	685,602	-	-	-	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：																
發行可轉換公司債	-	-	-	-	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)
庫藏股註銷	(75,000)	-	-	-	(52,069)	-	-	-	(16,094)	(16,094)	-	-	-	143,163	-	-
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	7,071,514	94,252	7,165,766
本期淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	913,853	913,853	-	-	-	913,853	93	913,946
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,165)	-	-	(47,165)	(17,573)	(64,738)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	913,853	913,853	(47,165)	-	-	866,688	(17,480)	849,208
盈餘指撥及分配：																
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	68,560	-	-	-	(68,560)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(418,100)	(418,100)	-	-	-	(418,100)	(8,763)	(426,863)
其他資本公積變動：																
發行可轉換公司債	-	-	-	-	400	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-	400
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,957)	-	(42,957)
庫藏股註銷	(110,560)	-	-	-	(57,080)	-	-	-	(45,138)	(45,138)	-	-	-	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-	-	73	(73)	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,391	106,391
民國一〇四年十二月三十一日餘額	\$	3,800,904	-	-	1,992,114	482,912	-	-	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	-	7,477,618	174,327	7,651,945

民國一〇三年一月一日餘額

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

 普通股現金股利

 普通股股票股利

 特別盈餘公積迴轉

 其他資本公積變動：

 發行可轉換公司債

 現金增資

 可轉換公司債轉換

 庫藏股買回

 庫藏股註銷

 非控制權益

民國一〇三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

 普通股現金股利

 其他資本公積變動：

 發行可轉換公司債

 庫藏股買回

 庫藏股註銷

 實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

 非控制權益增減

民國一〇四年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：



經理人：



董事長：



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,129,446	632,128
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	22,662	17,958
攤銷費用	3,884	2,344
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(11,278)	2,810
利息費用	256,168	182,866
利息收入	(16,812)	(11,892)
股份基礎給付酬勞成本	-	1,656
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	5,431	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	55	6
處分投資性不動產利益	(3,418)	(348,673)
處分投資利益	-	(9,095)
買回應付公司債損失	4,456	-
提列負債準備	11,176	22,862
呆帳損失回轉	-	(2,541)
收益費損項目合計	272,324	(141,699)
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	(36,871)	4,746
應收票據	22,951	(44,610)
應收帳款	153,014	(214,611)
存貨	285,926	(4,120,415)
其他金融資產資產	397,230	(98,074)
其他流動資產	87,155	(159,569)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	909,405	(4,632,533)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	51,242	28,941
應付帳款	(92,324)	516,875
預收款項	(855,497)	432,905
其他流動負債	82,247	(128,847)
負債準備實際發生	(568)	(862)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(814,900)	849,012
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	94,505	(3,783,521)
調整項目合計	366,829	(3,925,220)
營運產生之現金流入(流出)	1,496,275	(3,293,092)
收取之利息	16,812	11,892
支付之利息	(345,203)	(292,958)
支付之所得稅	(201,639)	(331,962)
營業活動之淨現金流入(流出)	966,245	(3,906,120)

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)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	-	(284,693)
處分備供出售金融資產價款	-	186,696
取得持有至到期日金融資產	-	(1,274,050)
處分持有至到期日金融資產價款	-	1,282,580
取得採用權益法之投資	(5,250)	-
取得不動產、廠房及設備	(410,905)	(666,616)
處分不動產、廠房及設備	6	6
其他金融資產減少(增加)	153,715	(539,596)
處分投資性不動產	6,632	602,180
其他資產減少	1,701	4,209
投資活動之淨現金流出	(254,101)	(689,284)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,570,988	4,891,797
短期借款減少	(3,000,198)	(2,458,189)
應付商業本票增加	6,126,900	5,369,100
應付短期票券減少	(6,261,100)	(4,622,700)
發行公司債	500,000	1,700,000
償還公司債	(799,200)	-
舉借長期借款	1,552,210	1,109,390
償還長期借款	(755,230)	(1,343,650)
其他非流動負債增加	4,951	1,426
支付現金股利	(426,863)	(456,412)
現金增資	-	410,000
庫藏股票買回成本	(42,957)	(220,292)
非控制權益變動(子公司增減資)	106,391	(794)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(424,108)	4,379,676
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,725)	8,859
本期現金及約當現金增加(減少)數	283,311	(206,869)
期初現金及約當現金餘額	501,106	707,975
期末現金及約當現金餘額	\$ 784,417	501,106

(請詳閱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

合併財務報告附註

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(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

本公司創立於民國八十四年一月，原主要營業項目為電腦及電腦軟體之設計經銷買賣及維修、自動化電腦設備之設計經銷及買賣、各種電腦週邊零組件設計經銷買賣及維修業務，資訊軟體服務業務、資料處理服務業務及電子資訊供應服務業務。後於民國九十五年一月增加住宅及大樓開發租售業等營業項目。

本公司股票於民國九十二年四月開始於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心交易。本公司於民國九十七年七月十日更名為力昕建設股份有限公司，後於民國九十八年六月十九日經股東會決議再更名為亞昕國際開發股份有限公司，並於民國九十八年七月十三日完成變更登記程序。

本公司與子公司亞昕開發股份有限公司為響應政府鼓勵企業併購經營政策，暨提升整合整體資源運用效益，擴大經營規模，於民國一〇二年六月十九日經董事會決議通過簡易合併案，合併雙方依「企業併購法」進行合併，合併基準日訂為民國一〇二年七月二十日，合併後本公司為存續公司，亞昕開發股份有限公司為消滅公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇五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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

除下列項目外，適用2013年版國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則改變公允價值之定義，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。合併公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露(請詳附註六(十九))，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對合併公司資產及負債項目之公允價值衡量並無重大影響。

2. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

合併公司依該準則增加有關子公司(請詳附註六(三))之資訊揭露。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布,惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋:

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替及避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

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。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

除以透過損益按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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。

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	所持股權百分比		說明
			104.12.31	103.12.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88%	88%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境(股)公司	零售業、不動產租賃業	100%	100%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			104.12.31	103.12.31	
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	投資控股	70%	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	飲料店業、其他餐飲業	48.39%	- %	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100%	100%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99%	99%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	99.99%	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	49%	- %	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司

3.未列入合併財務報告之子公司：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。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。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重新換算為功能性貨幣，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。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

亞昕國際開發股份有限公司及其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

合併公司主要從事建築、土木工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

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.預期於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者，即使於資產負債表日後至通過財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議。
- 4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產、持有至到期日金融資產、放款及應收款。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3) 持有至到期日金融資產

此類金融資產係合併公司有積極意圖及能力持有至到期日之債務證券。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(4) 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(5)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(6) 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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之可轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

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。

複合金融工具之負債組成部分，係以不具權益轉換權之類似負債之公允價值作原始認列。權益組成部分則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者之差額作原始認列。任何可直接歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面價值比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關利息支出）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

合併公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

(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。

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)間之差額認為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(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有法定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。

(6)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

合併公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(八)存 貨

1.存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及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，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以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。淨變現價值之釐定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至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)減去估計銷售費用為計算基礎。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.存貨包括原物料及商品存貨。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算係採加權平均法。

(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。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

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，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定，其耐用年限為5~42年。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(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。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25年
其他設備	3~8年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二) 租 賃

1. 出租人

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。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 承租人

依租賃條件，當合併公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三) 無形資產

1. 商 譽

(1) 原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。

(2) 後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

(十四) 非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

合併公司售後服務準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)收入認列

收入是按已收或應收款項之公允價值衡量。如果經濟效益很可能會流入合併公司，而收入和成本又能夠可靠地衡量時，收入按下時點認列收入：

1.商品(房地)銷售

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 租金收入

租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(十八) 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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

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。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十九) 股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

(二十) 所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

(廿一) 企業合併

合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

合併公司係依逐筆交易基礎，選擇對非控制權益按收購日之公允價值，或以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量之。

於分階段達成之企業合併中，合併公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依合併公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導期間結束日前尚未完成，合併公司得對於尚未完成會計處理項目以暫定金額報導，該暫定金額於衡量期間內應予以追溯調整之，或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得有關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(廿二)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。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(廿三)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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則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，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(五)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十二)，租賃之分類

評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。評價小組也向合併公司之審計委員會報告重大評價之議題。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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）。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	104.12.31	103.12.31
零用金及現金	\$ 639	569
支票存款	6,083	3
活期存款	547,365	326,994
定期存款	80,990	173,540
約當現金(理財商品)	149,340	-
現金及約當現金	\$ 784,417	501,106

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(十九)。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(二)存貨-建設業

	104.12.31	103.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 1,470,049	1,588,306
營建用地	12,938,470	12,157,948
在建房地	4,177,566	5,329,450
預付土地款	439,781	217,117
合計	\$ 19,025,866	19,292,821

1.民國一〇四年度及一〇三年度借款成本資本化情形如下：

	104年度	103年度
借款成本資本化之金額	\$ 75,161	102,246
資本化利率	1.60%~3.00%	2.25%~3.59%

2.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司預計上列存貨將於期後十二個月內實現之金額分別為1,470,049千元及3,795,578千元。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益所有權權益 及表決權之比例	
		104.12.31	103.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	30%	- %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12%	12%

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係以合併公司間交易尚未銷除前之金額：

1. 亞昕國際開發(開曼)股公司彙總性財務資訊：

	104.12.31
流動資產	\$ 334,384
非流動資產	257,682
流動負債	(318,098)
淨資產	<u>\$ 273,968</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 82,190</u>
	104年度
營業收入	<u>\$ -</u>
本期淨利	\$ (5,309)
其他綜合損益	(53,920)
綜合損益總額	<u>\$ (59,229)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ (1,593)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (16,176)</u>
	104年度
營業活動現金流量	\$ (5,293)
投資活動現金流量	(95,959)
籌資活動現金流量	333,196
現金及約當現金增加數	<u>\$ 231,944</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC. 公司之彙總性財務資訊：

	104.12.31	103.12.31
流動資產	\$ 137,761	170,494
非流動資產	596,851	642,761
非流動負債	(65,450)	(83,028)
淨 資 產	<u>\$ 669,162</u>	<u>730,227</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 80,299</u>	<u>87,627</u>
	104年度	103年度
營業收入	\$ -	-
本期淨利	\$ 22,662	153,539
其他綜合損益	(10,706)	19,927
綜合損益總額	<u>\$ 11,956</u>	<u>173,466</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 2,719</u>	<u>18,425</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 1,435</u>	<u>20,816</u>
	104年度	103年度
營業活動現金流量	\$ 499	-
投資活動現金流量	72,532	-
籌資活動現金流量	(73,022)	-
現金及約當現金增加數	<u>\$ 9</u>	<u>-</u>

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、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	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國104年1月1日餘額	\$ 112,175	126,986	60,715	2,099,606	2,399,482
增 添	-	-	62,692	373,121	435,813
處 分	-	-	(618)	-	(618)
重 分 類	-	-	-	(1,361,005)	(1,361,005)
匯率變動之影響	-	(2,016)	(193)	-	(2,209)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>124,970</u>	<u>122,596</u>	<u>1,111,722</u>	<u>1,471,463</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 112,175	123,583	60,275	723,943	1,019,976
在建房地轉入	-	-	-	674,102	674,102
增 添	-	-	229	701,561	701,790
處 分	-	-	(118)	-	(118)
匯率變動之影響	-	3,403	329	-	3,732
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>126,986</u>	<u>60,715</u>	<u>2,099,606</u>	<u>2,399,482</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ -	35,147	44,404	-	79,551
本年度折舊	-	5,929	6,398	-	12,327
處 分	-	-	(557)	-	(557)
匯率變動之影響	-	(617)	(121)	-	(738)
民國104年12月31日餘額	\$ -	40,459	50,124	-	90,583
民國103年1月1日餘額	\$ -	28,368	36,707	-	65,075
本年度折舊	-	5,818	7,616	-	13,434
處 分	-	-	(106)	-	(106)
匯率變動之影響	-	961	187	-	1,148
民國103年12月31日餘額	\$ -	35,147	44,404	-	79,551
帳面價值：					
民國104年12月31日	\$ 112,175	84,511	72,472	1,111,722	1,380,880
民國103年12月31日	\$ 112,175	91,839	16,311	2,099,606	2,319,931
民國103年1月1日	\$ 112,175	95,215	23,568	723,943	954,901

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度為興建飯店經營使用，自在建房地轉入成本分別為零元及674,102千元；另為新商場使用，自未完工程轉出至投資性不動產分別為1,361,005千元及零元。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，與土地取得、新商場及新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	104年度	103年度
借款成本資本化之金額	24,908	35,174
資本化利率	2.25%~2.71%	2.48%~2.78%

(五)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國104年1月1日餘額	\$ 185,304	139,348	324,652
處份	(1,914)	(1,439)	(3,353)
重分類	709,174	651,831	1,361,005
民國104年12月31日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國103年1月1日餘額	\$ 327,727	262,699	590,426
處份	(142,423)	(123,351)	(265,774)
民國103年12月31日餘額	\$ 185,304	139,348	324,652
折舊及減損損失：			
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,930	10,930
本年度折舊	-	10,335	10,335
處份	-	(139)	(139)
民國104年12月31日餘額	\$ -	21,126	21,126

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
民國103年1月1日餘額	\$ -	18,671	18,671
本年度折舊	-	4,524	4,524
處份	-	(12,265)	(12,265)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,930</u>	<u>10,930</u>
帳面金額：			
民國104年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>768,614</u>	<u>1,661,178</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 185,304</u>	<u>128,418</u>	<u>313,722</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 327,727</u>	<u>244,028</u>	<u>571,755</u>
公允價值：			
民國104年12月31日		<u>\$ 3,836,237</u>	
民國103年12月31日		<u>\$ 3,643,563</u>	

合併公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，合併公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。合併公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則合併公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為355千元及1,156千元。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(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類型於近期有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以市場價值進行。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產抵押情形，請詳附註八之說明。

(六)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
擔保銀行借款	\$ 7,904,956	8,347,666
無擔保銀行借款	413,500	400,000
合計	<u>\$ 8,318,456</u>	<u>8,747,666</u>
尚未使用額度	<u>\$ 395,900</u>	<u>196,737</u>
利率區間	<u>1.25%~4.07%</u>	<u>2.25%~3.59%</u>

1.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。

2.有關合併公司利率及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十九)。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

104.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.48%	105~122	\$ 3,153,180
減：一年內到期部分				(858,990)
合 計				<u>\$ 2,294,190</u>
尚未使用額度				<u>\$ 173,000</u>

103.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	2.10%~2.70%	104~117	\$ 2,247,270
無擔保銀行借款	台幣	3.16%	104	108,930
減：一年內到期部分				(116,130)
合 計				<u>\$ 2,240,070</u>
尚未使用額度				<u>\$ 55,000</u>

1.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。

2.有關合併公司利率及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十九)。

3.聯貸契約

合併公司與金融機構簽訂之聯貸借款合同約定，合併公司應於借款存續期間內提出會計師查核之年度及半年度合併簽證財務報告。

(八)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 1,400,000	900,000
發行普通公司債金額	1,300,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,891)	(18,418)
累積已轉換金額	(500)	(500)
減：執行賣回權公司債	(299,200)	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(998,313)	(983,729)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,398,096</u>	<u>1,697,353</u>
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融(資產)負債)	<u>\$ (369)</u>	<u>7,629</u>
權益組成部分-轉換權(列報於資本公積-認股權)	<u>\$ 13,595</u>	<u>29,203</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年度	103年度
嵌入式衍生工具—買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	\$ 5,834	(3,677)
利息費用	\$ 40,551	30,426

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度發行之流通在外之可轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元	100,000千元	400,000千元	500,000千元
2.發 行 日	102.06.20	102.06.21	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%	0%	0%
4.發行期間	102.06.20~105.06.20	102.06.21~105.06.21	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	板信商業銀行	第一商業銀行	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
7.償還方式	除依本公司轉換辦法由債券人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由本公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時以本金一次還本。		除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.03%，實質年收益1%)以現金一次還本	
8.贖回辦法	本公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在中華民國櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。		無	
	(2)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%時；本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。		無	
9.債權人請求 買回辦法	債券買回日104.06.20 買回價格101.46%(收益率0.725%)。	債券買回日104.06.21 買回價格102.52%(收益率1.25%)。	無	
10.轉換辦法	(1)轉換期間 本公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依本公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。			
	(2)轉換價格 21.20元。	21.30元。	19.61元。	14.70元。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇三年十一月發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇三年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	103.11.12
發行期間	103.11.12~107.11.12
票面利率	1.50%
保證機構	元大商業銀行
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

合併公司於民國一〇二年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年第一次有擔保普通公司債	一〇二年第二次有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元(註)	500,000千元(甲券)	300,000千元(乙券)(註)
發 行 日	102.10.15	103.1.6	103.1.6
發行期間	102.10.15~105.10.15	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.22%	1.24%	1.25%
保證機構	台灣土地銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	大眾商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；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。		
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。		

註：本公司發行一〇二年第一次及第二次有擔保普通公司債(乙券)，分別於一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日強制買回，並分別於一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。

(九)預收房地款

	104.12.31	103.12.31
預收土地款	\$ 946,258	1,731,547
預收房屋款	595,614	666,091
	<u>\$ 1,541,872</u>	<u>2,397,638</u>

- 1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。
- 2.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司預計上述預收房地款於期後十二個月內實現之金額分別為146,424千元及1,380,941千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)營業租賃

出租人租賃

合併公司對所簽訂不動產投資的商業房地產等租賃協議，經評估保留了營業租賃項下不動產投資所有權的所有重大風險及收益，因而採營業租賃處理。合併公司所簽訂之租賃協議期間均在一年至十年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 50,067	32,391
一年至五年	116,379	83,391
五年以上	39,877	57,729
	<u>\$ 206,323</u>	<u>173,511</u>

(十一)員工福利

1.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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,184千元及3,044千元，已提撥至勞工保險局。

2.短期員工福利

合併公司短期員工福利尚包含帶薪假之負債及應付員工紅利。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之帶薪假之負債準備分別為903千元及716千元。

(十二)所得稅

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期發生	\$ 2,705	40,265
未分配盈餘加徵百分之十	19,894	17,508
土地增值稅	192,207	23,845
土增稅核定轉回	1,382	(53,424)
調整前期之當期所得稅	-	(21,340)
其他	(23,715)	68
	<u>192,473</u>	<u>6,922</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	23,027	(80,373)
所得稅費用	<u>\$ 215,500</u>	<u>(73,451)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 1,129,446	632,128
依合併個體所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 197,424	176,786
採權益法認列之投資利益	(4,219)	(22,782)
土地免稅所得	(118,505)	(46,291)
利息資本化	17,639	17,612
財稅認列時點差異	(89,263)	(128,636)
土地增值稅	192,207	23,845
土增稅核定轉回	1,382	(53,424)
金融資產未實現損失	979	411
未分配盈餘加徵百分之十	19,894	17,508
認列前期末認列之課稅損失	(187)	-
調整前期之所得稅	-	(21,340)
其他	(1,851)	(37,140)
合 計	<u>\$ 215,500</u>	<u>(73,451)</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：

	104.12.31	103.12.31
可減除暫時性差異(未實現兌換利益)	\$ (1,704)	726

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇四年度及一〇三年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	未實現 售屋利益	遞延 費用	其他	合計	公允價值 利益	租金平準 化差異	未實現 投資利益	合計
遞延所得稅資產(負債)：								
民國104年1月1日餘額：	\$ 44,567	12,836	1,738	59,141	(83,866)	-	-	(83,866)
借記(貸記)損益表	44,567	(2,594)	(1,353)	40,620	(17,755)	162	-	(17,593)
本期轉入	-	-	-	-	-	-	28,902	28,902
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,430</u>	<u>3,091</u>	<u>18,521</u>	<u>(66,111)</u>	<u>(162)</u>	<u>(28,902)</u>	<u>(95,175)</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 19,279	10,358	6,061	35,698	(140,796)	-	-	(140,796)
借記(貸記)損益表	(25,288)	(2,478)	4,323	(23,443)	(56,930)	-	-	(56,930)
民國103年12月31日	<u>\$ 44,567</u>	<u>12,836</u>	<u>1,738</u>	<u>59,141</u>	<u>(83,866)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(83,866)</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一〇二年度。合併公司大陸子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一〇四年度。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ 1,226,646	844,591
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 10,961	17,257
	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	0.89%	3.07%

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十三)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，分別為380,090千股及391,146千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	104年度	103年度
1月1日期初餘額	391,146	369,498
盈餘轉增資	-	9,128
現金增資	-	20,000
轉換公司債轉換	-	20
庫藏股註銷	(11,056)	(7,500)
12月31日期末餘額	380,090	391,146

1.普通股之發行

- (1)於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十六日完成。
- (2)本公司分別於民國一〇三年六月二十六日股東常會決議配發股票股利91,283千元(9,128千股)，業經主管機關核准在案，除權基準日訂於民國一〇三年九月十三日，並已辦妥相關登記程序。
- (3)本公司民國一〇三年度因可轉換公司債持有人行使轉權而分別發行新股20千股，以面額發行，總金額為200千元，已辦妥相關登記程序。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)本公司為償還金融機構借款及充實營運資金，於民國一〇三年二月二十日經董事會決議通過以現金增資發行新股20,000千股作為資金來源，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會民國一〇三年三月十四日金管證發字第1030006303號函申報生效，增資基準日訂於民國一〇三年五月十九日，發行價格為每股20.5元。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	104.12.31	103.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,740,172
轉換公司轉換溢價	271,354	279,330
認列對子公司所有權益變動數	73	-
處分資產增益	16	16
認股權	13,595	29,203
其他(認股權失效)	16,092	-
	<u>\$ 1,992,114</u>	<u>2,048,721</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，分配如下：

(1)百分之三為董事及監察人酬勞；

(2)百分之一～百分之十為員工紅利；

其餘併同以往年度未分派盈餘，由董事會擬具分派案，提請股東會決議分派之。

依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，前述所提之特別盈餘公積如屬前期累積之股東權益減項金額，自前期未分配盈餘提列之相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司之股利分派，係配合當年度之盈餘狀況，以股利穩定為原則，為因應日趨國際化及競爭激烈之環境，需以資本大型化之方式，提昇競爭實力，促進公司持續成長，故以發放股票股利為主。擬訂盈餘分配案時，若公司盈餘及資金較為充裕時，將採部分現金股利政策，其現金股利比率原以不超過當年度分配數百分之五十。後於民國一〇一年六月十八日股東會議決議現金股利比率修訂為不低於股東紅利總額百分之十。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而增加保留盈餘之金額為零元，無需依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列特別盈餘公積。又依上段所述函令規定，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上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益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。本公司於民國一〇三年六月二十六日股東會決議迴轉以前年度提列之特別盈餘公積3,778千元。

(3)盈餘分配

民國一〇三年度及一〇二年度盈餘實際配發情形與本公司財務報告認列差異如下：

	103 年度		
	股東會決議	財務報告	差異數
	實際配發情形	認列之金額	
員工紅利－現金	9,928	8,539	1,389
董監酬勞	13,238	17,077	(3,839)
	\$ 23,166	25,616	(2,450)
	102 年度		
	股東會決議	財務報告	差異數
	實際配發情形	認列之金額	
員工紅利－現金	8,603	5,748	2,855
董監酬勞	17,205	17,246	(41)
	\$ 25,808	22,994	2,814

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利及董監酬勞實際配發情形與財務報告認列之金額之差異，主要係以當期預算損益預估認列，而實際分配金額係本公司視業務狀況保留部分盈餘所致，差異數視為估計變動數，列為實際分配年度之損益。本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利及董監事酬勞分派數相關資訊，可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司分別於民國一〇四年五月四日及民國一〇三年六月二十六日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

分派予普通股業主之股利	103 年度	102 年度
普通股股利		
現金(註)	\$ 418,000	456,412
股票(依面額計算)	-	91,283
	\$ 418,000	547,695

註：現金股利之除息基準日分別為民國一〇四年八月十日及民國一〇三年八月五日。

4.庫藏股

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度庫藏股變動情形如下：

104年度	收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(股)	轉讓予員工	1,888,000	-	1,888,000	-
"	維護公司信用	6,805,000	2,363,000	9,168,000	-
合 計		8,693,000	2,363,000	11,056,000	-
金 額	轉讓予員工	\$ 39,604	-	39,604	-
"	維護公司信用	130,217	42,957	173,174	-
合 計		\$ 169,821	42,957	212,778	-
103年度					
庫藏股數(股)	轉讓予員工	4,388,000	-	2,500,000	1,888,000
"	維護公司信用	-	11,805,000	5,000,000	6,805,000
合 計		4,388,000	11,805,000	7,500,000	8,693,000
金 額	轉讓予員工	\$ 92,692	-	53,088	39,604
"	維護公司信用	-	220,292	90,075	130,217
合 計		\$ 92,692	220,292	143,163	169,821

(1)依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司於民國一〇四年度最高持有已收回股數11,056,000股，收買股份之總金額共計212,778千元，符合證券交易法之規定。董事會決議前最近期依法公開經會計師查核或核閱之財務報告為計算基準，本公司可買回股數最高上限為39,115千股，收買股份金額最高上限為2,684,560千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- (2)於民國一〇三年十二月二十五日經董事會決議，註銷為維護公司信用及股東權益與轉讓予員工所買回之庫藏股共計7,500千股，註銷基準日訂於民國一〇三年十二月二十九日，合計減少股本75,000千元及資本公積52,069千元，相關註銷之變更登記程序已於民國一〇四年一月十三日完成。
- (3)於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益與轉讓予員工所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十四日完成。
- (4)本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。
- 5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表 之兌換差額		非控制權益
民國104年1月1日	\$	22,207	94,252
換算國外營運機構財務報表之兌換差額		(47,165)	(17,573)
本年度淨(損)利		-	93
母公司發放現金股利		-	(8,763)
子公司發放現金股利及減資退還股款		-	106,391
其他		-	(73)
民國104年1月31日餘額	\$	(24,958)	174,327
民國103年1月1日	\$	4,671	72,477
換算國外營運機構財務報表之兌換差額		17,536	2,592
本年度淨(損)利		-	19,977
子公司減資退回股款		-	(794)
民國103年1月31日餘額	\$	22,207	94,252

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三年度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淨利，及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	104年度	103年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 913,853	\$ 685,602

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日已發行普通股	391,146	369,498
庫藏股之影響	(10,890)	(5,480)
可轉換公司債轉換之影響	-	20
股票股利之影響	-	8,759
現金增資發行新股之影響	-	1,365
12月31日普通股加權平均流通在外股數	380,256	374,162
基本每股盈餘(元)	\$ 2.40	1.83

2.稀釋每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 913,853	685,602
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	10,133	14,248
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 923,986	699,850

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	104年度	103年度
1月1日流通在外普通股	391,146	369,498
庫藏股之影響	(10,890)	(5,480)
可轉換公司債轉換之影響	37,902	36,291
股票股利之影響	-	8,759
員工股票紅利之影響	1,878	660
現金增資發行新股之影響	-	1,365
12月31日普通股加權平均流通在外股數	420,036	411,093
稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.20	1.70

(十五)收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	103年度
銷售房地收入	\$ 4,543,577	2,195,460
租金收入	65,132	21,271
餐飲收入	1,686	-
商品收入	72	-
其他收入	789	-
	\$ 4,611,256	2,216,731

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)員工及董事、監察人酬勞

本公司民國一〇四年度員工紅利估列金額為25,494千元，董事及監察人酬勞估列金額為25,494千元，係以本公司民國一〇四年度稅前淨利及公司章程擬訂定之盈餘分配方式、順序及員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分配年度之損益。

(十七)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	104年度	103年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (55)	(6)
處分投資性不動產利益	3,418	348,673
	<u>\$ 3,363</u>	<u>348,667</u>

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	104年度	103年度
利息收入	\$ 16,812	11,892
違約金收入(註)	30,509	-
其 他	28,669	17,189
	<u>\$ 75,990</u>	<u>29,081</u>

註：詳附註九(一)5.說明。

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	104年度	103年度
處分投資利益	\$ -	9,095
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	5,444	867
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	5,834	(3,677)
兌換(損失)利益	(5,572)	5,198
其他支出	(4,520)	(357)
	<u>\$ 1,186</u>	<u>11,126</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	104年度	103年度
利息費用－銀行利息	\$ 315,686	289,860
利息費用－可轉換公司債利息	18,043	13,489
利息費用－普通公司債利息	22,508	16,937
減：利息資本化	(100,069)	(137,420)
	<u>\$ 256,168</u>	<u>182,866</u>

(十九)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

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

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)減損損失

報導日放款及應收款(含其他應收款)之帳齡分析為：

	104.12.31		103.12.31	
	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 121,826	-	283,064	-
逾期31~120天	-	-	5	-
逾期超過一年	4,300	-	7,788	(3,357)
	<u>\$ 126,126</u>	<u>-</u>	<u>290,857</u>	<u>(3,357)</u>

應收款項備抵呆帳之變動如下：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$ (3,357)	(5,898)
本年度因無法收回而沖銷之金額	3,357	-
減損損失回轉	-	2,541
12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>(3,357)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
104年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 11,058,136	11,435,870	2,135,105	1,526,169	2,896,703	3,330,630	1,547,263
無擔保銀行借款	413,500	423,966	-	423,966	-	-	-
應付短期票券	934,300	946,124	946,124	-	-	-	-
應付公司債	2,396,409	2,464,200	504,050	512,400	408,000	1,039,750	-
應付票據及帳款	909,778	909,778	909,778	-	-	-	-
其他應付款項	125,447	125,447	122,387	3,060	-	-	-
	\$ 15,837,570	16,305,385	4,617,444	2,465,595	3,304,703	4,370,380	1,547,263
103年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 10,594,936	11,180,785	668,891	1,195,849	3,502,224	4,769,753	1,044,068
無擔保銀行借款	508,930	529,417	221,733	307,684	-	-	-
應付短期票券	1,068,500	1,082,184	1,082,184	-	-	-	-
應付公司債	2,681,082	2,761,600	-	999,500	1,232,100	530,000	-
應付票據及帳款	950,936	950,936	950,936	-	-	-	-
其他應付款項	122,960	122,960	122,960	-	-	-	-
	\$ 15,927,344	16,627,882	3,046,704	2,503,033	4,734,324	5,299,753	1,044,068

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。

4.財務保證合約

於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司為若干客戶銀行融資提供擔保之金額分別為643千元及9,413千元。該等擔保在下列孰早期間終止：

- (1)發出一般於完成擔保登記後取得的房地產權證；或
- (2)物業買家清償抵押貸款。根據擔保條款，當客戶拖欠抵押貸款時，合併公司有責任向銀行償還拖欠的貸款本金、累計利息及違約金，亦有權收回該物業的法定業權及管理權。如發生違約時，合併公司能夠將物業轉售以彌補支付予銀行之任何款項，故合併公司信用風險相當低，依公允價值衡量的財務保證合約並不重大。

5.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如下：

	104.12.31			103.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
金融資產							
貨幣性項目							
人民幣	\$	43,121	4.978	214,656	42,001	5.0855	213,596

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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、借款、應付帳款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日當新台幣相對於人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少1,782千元及1,773千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇四年度及一〇三年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失5,572千元及利益5,198千元。

6. 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1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將減少或增加78,683千元及72,793千元，主因係合併公司之變動利率之借款。

5. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債屬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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊。另合併公司按公允價值衡量之金融資產及金融負債(包括公允價值等級資訊)列示如下：

104.12.31					
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	\$ 211,594	211,225	369	-	211,594
103.12.31					
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	\$ 172,660	172,660	-	-	172,660
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ 7,629	-	7,629	-	7,629

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)無活絡市場債務商品投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇四年度及一〇三年度並無第二級金融資產移轉至第一級之情形。

(二十)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

合併公司董事會全權負責建立風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。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，合併公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

亞昕國際開發股份有限公司及其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

由於合併公司以預售房地為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著及中之虞；且銷售房地價金部分為預收期款，且大部分款項可由銀行房屋貸款支應，故合併公司之應收帳款並無重大信用風險。另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分。

(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

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。合併公司對外所為之財務保證，主係因業務往來之需，對共同投資開發建案之銀行營建融資所為之互為保證行為。由於此等營建融資已有在建房地為抵押品，且銀行授信額度並非足額，在房屋價格無巨幅波動情形下，營建融資應無無法清償之可能，合併公司與同業互為保證之風險極低。

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。

合併公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，合併公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，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

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價供之定存所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主、亦有人民幣。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美元。

(2)利率風險

合併公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使合併公司產生現金流量風險，固定利率借款將使合併公司產生公允價值風險。合併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。

(廿一)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，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。

合併公司評估相關資產價值及風險的變動以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、減資退還股東股款、發行新股或買回庫藏股。

合併公司同時透過負債資本比率及現金流量監督其資本架構。報導日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 17,700,550	18,581,916
減：現金及約當現金	(784,417)	(501,106)
淨負債	<u><u>\$ 16,916,133</u></u>	<u><u>18,080,810</u></u>
權益總額	\$ 7,651,945	7,165,766
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u><u>\$ 7,651,945</u></u>	<u><u>7,165,766</u></u>
負債資本比率	<u><u>221.07%</u></u>	<u><u>252.32%</u></u>

截至一〇四年十二月三十一日，負債資本比率減少，主要因與建案相關融資於完工後清償造成負債減少。

(廿二)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十三)。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二) 主要管理階層人員交易

1. 主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 26,212	31,319

2. 其他

合併公司向主要管理階層人員購入永翠段92地號等土地之購買權利計90,563千元，截至民國一〇四年十二月三十一日已付清，帳列預付土地款項下。

(三) 其他關係人交易

1. 銷售商品予關係人

(1) 銷售房地

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度出售房地予關係人之情形如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 35,075	415,280	-	15,427

(2) 合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約		預收房地款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 73,180	147,646	11,152	28,118

合併公司與關聯企業間交易，其交易價格係比照公司福利作業管理辦法辦理，其收款條件與其他非關係人無重大差異。

2. 向關係人進貨

(1) 合併公司向其他關係人計價金額如下：

	104年度	103年度
發包工程	\$ 402,576	-

(2) 合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 1,368,617	-	249,724	-

合併公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	104.12.31	103.12.31
應付票據	其他關係人	\$ 10,569	-
應付帳款	其他關係人	31,180	-
		<u>\$ 41,749</u>	<u>-</u>

4.廣告企劃

合併公司為所推出工程及待售房地與其他關係人簽訂廣告製作及房地銷售委託書，於民國一〇四年度支付廣告費為3,967千元。

5.財產交易

(1)取得不動產、廠房及設備

合併公司向關係人取得不動產、廠房及設備之取得價款彙總如下：

	104年度
其他關係人	<u>\$ 125</u>

合併公司於民國一〇四年二月向其他關係人購入燈具，總價125千元，截至民國一〇四年十二月三十一日止，無未付尾款。

6.租賃

(1)合併公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行性簽訂之租賃合約。於民國一〇四年度及一〇三年度租金收入分別為46千元及46千元，民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日預收租金分別為零元及201千元，列報於其他流動負債項下。

(2)合併公司於民國一〇四年六月向其他關係人承租土地作為銷售中心之使用並簽訂二年七個月之租賃合約，合約總價值為1,618千元。民國一〇四年十二月三十一日租金費用為266千元。

7.捐贈

合併公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日捐贈予關係企業之金額分別為5,000千元及4,000千元。

8.背書保證

合併公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日與其他關係人共同投資興建而背書保證之餘額皆為325,600千元，實際已動支金額分別為82,879千元及24,750千元並支付保證手續費皆計344千元。

9.其他

(1)合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案。

(2)其他關係人於民國一〇四年十二月三十一日提供存入保證票據80,755千元，作為合併公司承攬工程之擔保。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 814,964	1,242,861
"	財務保證	643	9,413
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	598,026	754,341
"	其他	10,310	7,710
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	1,433,712	1,505,192
營建用地	"	12,098,442	11,626,093
在建房地	銀行借款之擔保	4,132,500	5,295,289
不動產、廠房及設備	"	1,175,678	2,235,308
投資性不動產	"	1,661,178	313,722
		\$ 21,925,453	22,989,929

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.合併公司未認列之合約承諾如下：

	104.12.31	103.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,448,557	12,992,264
建案開發活動發包工程合約	3,020,917	2,939,687
興建飯店商場發包工程合約	775,726	-
購置營建用地	1,567,979	992,911
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,541,872	2,397,638
建案開發活動發包工程	744,939	1,739,876
興建飯店商場發包工程合約	212,890	-
購置營建用地	436,601	217,117

2.合併公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證及開立保證票據之情形如下：

	104.12.31	103.12.31
提供融資背書保證	\$ 433,334	1,131,800
開立之保證票據	189,093	308,142

3.合併公司所訂不可取銷之營業租賃、合約未來應收最低租賃款情形，請詳附註六(十)說明。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 合併公司與地主所簽訂之合建契約書及共同投資興建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱或地號	合建保證金 (其他金融資產-流動)	
		104.12.31	103.12.31
合建分屋	B-002、B-003、B-004、A-006、力行段、正義段、永\$ 春段、建林段等	-	3,816
合建分售	建林段、學府段等	-	-
共同投資興建	C-002、B-004、A-006、建林段、玉泉段、力行段	-	-
		<u>\$ -</u>	<u>3,816</u>

5. 合併公司因購買新北市永翠水岸綠能特區重劃土地，茲因重劃區內私權糾紛導致重劃時程延宕，於民國一〇四年十月六日與地主達成協議，將獲配115,783千元之補償金，以補償因時程延宕造成之多餘資金成本。於民國一〇四年十二月三十一日已收取19,011千元，帳列其他收入。

(二) 重大或有負債：

1. 本公司於民國九十九年七月二十七日向簡嘉喆等六名地主購買新北市板橋區國光段5筆地號之土地，並於民國九十九年九月二十四日取得所有權移轉登記在案。詎料美亞鋼管廠股份有限公司(下稱美亞公司)起訴主張簡嘉喆等六名地主早於民國九十七年三月七日便與其簽訂買賣契約書出售該等土地，並主張已於公開資訊觀測站公佈此重大訊息。美亞公司對該等土地有請求交付、移轉登記之債權存在，故認定本公司屬惡意之第三人，爰依民法第244條第2、4項，請求法院撤銷本公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為，及塗銷所有權移轉登記。嗣後美亞公司調整先備位聲明，變更先位聲明為亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間以買賣為原因之土地移轉登記應予塗銷，並連帶給付美亞公司2億1千萬元。依委任律師之法律意見書表示，公開發行公司於公開資訊觀測站公佈重大訊息之目的係改善證券投資人資訊不足之謂，本公司非投資美亞公司股票，依常理根本無需觀看美亞公司於公開資訊觀測站之訊息，從而本公司應屬善意第三人。本案業經台灣台北地方法院以101年度重訴更一字第7號駁回原告之訴，惟原告仍有不服，乃提起上訴於台灣高等法院民事庭，由該院以102年度重上字第97號受理。並於民國一〇四年三月十一日判決駁回原告之訴。美亞公司已在民國一〇四年四月八日再度提起上訴，本案現由台灣高等法院審理中，惟美亞公司已撤銷對本公司之告訴，故本案之訴訟已結束。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 本公司與游淑容、宋鴻甲前於民國一〇一年三月二十三日簽訂中和區南山段預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，先有於民國一〇一年五月十五日以雄民字第024號函請渠等儘速完成土地整併，嗣因所約定之期限業已屆至，而游淑容、宋鴻甲仍未完成土地之整併，乃再以台北敦南郵局667號存證信函催請渠等提出具體解決方案，惟仍未獲得正面之回覆，乃再於民國一〇一年十一月十六日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之土地款4,300千元。而因游淑容前有代祭祀公業福德爺清償稅款共計1,864千元整，而對祭祀公業福德爺有代墊款返還請求權等權利之存在，故亞昕公司仍依民法第242條之規定代位游淑容就祭祀公業福德爺所有之土地向台灣新北地方法院為假扣押之聲請，案經該院以一〇一年度司裁全字第2011號裁定以未就假扣押之要件為釋明為由駁回假扣押之聲請，亞昕公司不服，乃具狀向新北地方法院提出異議，於民國一〇二年度本案數次經台灣新北地方法院裁定駁回。另本公司於一〇二年四月二十五日針對上開430萬元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發一〇二年度促字第17640號支付命令確定證明書。惟因本公司持前開確定證明書向國稅局查詢游淑容、宋鴻甲之總歸戶財產查詢清單後，發現渠等名下並無任何財產，縱使聲請強制執行亦無甚實益，乃逕向台灣新北地方法院聲請核發債權憑證。台灣新北地方法院於一〇四年二月二十六日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於本公司。又游淑容前有代祭祀公業福德爺清償所積欠之稅款，惟遲未請求祭祀公業福德爺償還，顯見游淑容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，亞昕公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之186萬3807元予游淑容並由本公司代為受領，該案現由台灣新北地方法院以104年度補字第3571號審理中，預計於民國一〇五年二月二十五日開庭審理。
3. 合併公司紅玫瑰園建案設有SPA水療池，該案社區管委會主張子公司應於第一屆社區管委會成立時即民國九十五年五月二十五日點交予社區，卻因漏水之故遲未點交，因而全體住戶93戶共同起訴請求每位住戶30萬元共2,790萬元之遲延完工罰款。惟合併公司主張SPA水療池應以管委會第一次請求清償之民國九十七年七月十九日為清償期，而合併公司早於民國九十五年十二月二十日即已完工交付，後續發生漏水已過保固期間，且充其量僅屬瑕疵擔保之範疇，故經評估應不生給付遲延之問題。後於民國一〇一年六月二十九日台灣板橋地方法院一〇一年度重訴字第502號判決原告之訴駁回，惟經其中12名原告提起上訴至台灣高等法院，現由該院以民國一〇一年度上字第906號受理在案。一〇五年一月十四日開庭，兩造達成共識，安排於一周內覆驗，現覆驗時程由社區管委會安排中。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.本公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，惟前述15筆土地屬黃君遺產，依法各該繼承人應於繳納遺產稅後始可辦理繼承而後出售予本公司以完成交易。本公司為使交易順利完成先代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元，並取得其所開立之本票為擔保。續後因本公司提示該擔保本票未獲兌現而進行假扣押之聲請，並於民國一〇一年度經台灣新北地方法院以101年度裁全字第1179、1180裁定准為假扣押，本公司已為強制執行之聲請。本公司致受與台灣高等法院作成一〇二年度重上字第347號確定判決，裁依101年度全字第550號查封陳峻郎公司共有之本案土地。於民國一〇四年七月三十日經臺灣新北地院民事裁定104年度司聲字地501號，要求公司限期起訴陳峻郎，後續訴訟正進行中。本公司認為前述第三人之權利主張雖使原賣方出售之權利限縮約15%，惟本案依原不動產買賣協議之土地取得成本，與現有土地市價之價差甚大，故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

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	104年度			103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	4,911	105,998	110,909	-	95,002	95,002
勞健保費用	386	4,556	4,942	-	4,577	4,577
退休金費用	232	2,952	3,184	-	3,044	3,044
其他員工福利費用	354	7,966	8,320	-	7,419	7,419
折舊費用	10,867	11,795	22,662	4,972	12,986	17,958
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,884	3,884	-	2,344	2,344

亞昕國際開發股份有限公司及其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

民國一〇四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(註1)	期末餘額(註1)	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	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與總額(註2)	資金貸與總額(註2)
													名稱	價值		
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	JVV LAND DEVELOPMENT SDN. BHD.	其他應收款	是	331,832	-	-	-	2	-	購入土地過戶後借款轉增資	-	編號：H.S.(D)75529土地	303,651	888,098	888,098
2	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	其他應收款	是	451,009	451,009	102,080	2%	2	-	購入土地	-	-	-	888,098	888,098
3	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	其他應收款	是	16,211	-	-	2%	2	-	短期資金融通需求	-	-	-	386,979	386,979

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總額以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分之一百五十為限。

註3：子公司透過JV LAND DEVELOPMENT SDN. BHD.取得馬來西亞位於麻六甲之土地(土地編號：H.S.(D)75529)PT558地號，為配合當地法令規定，本公司先以資金貸與方式提供購買土地資金，後於民國一〇四年八月底辦妥土地過戶及將JV LAND公司股權一併轉與合併公司所有，並更名為YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.SDN. BHD.(以下簡稱YEASHINPROPERTY公司)。

註4：子公司透過YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.公司預計取得馬來西亞位於麻六甲之土地(土地編號：H.S.(D)75530)PT559地號，以利與本公司之孫公司YEASHIN PROPERTY公司持有之毗鄰土地(PT558地號)整體開發，本公司先以資金貸與方式提供購買土地資金，待土地完成過戶後連同YEASHIN DEVELOPMENT公司股權一併轉與合併公司所有。

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										
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	2	4,486,571	107,734	107,734	-	-	1.44%	8,973,142	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	82,879	-	4.35%	8,973,142	N	N	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百二十。

對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之六十。

如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額7,477,618千元 \times 120% = 8,973,142千元

對單一企業背書保證之限額：7,477,618千元 \times 60% = 4,486,571千元

佳穎精密企業係以預計總銷金額7,281,930千元 \times 16.829% = 1,225,476千元為業務往來金額。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

- (1)與本公司有業務往來關係之公司。
- (2)本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)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

本公司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，或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者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形		備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	股數	金額	
本公司	統一強棒貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	151,668	2,504	- %	淨值 2,504	-	%	
本公司	台新全球不動產入息證券投資信託基金	-	"	493,097	5,069	- %	淨值 5,069	-	%	
三河中和房地產開發有限公司	國開泰富一歲月基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	-	203,652	- %	203,652	-	%	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券 種類及 名 稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出					期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	評價 損益	股數	金額
三河中和房地產開發有限公司	浦發銀行一利多多	約當現金	浦發銀行	無	-	-	-	473,665	-	326,252	322,880	3,372	-	-	149,340

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	林口區力行段719地號	104.5.19 (過戶日)	643,805	643,805	吳兆華	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN. BHD	H.S. (D)75530 (PT559地號)	104.10.6 (簽約日)	357,871	89,467	FAITHVIEW CONCEPT DEVELOPMENT SDN. BHD.	無	-	-	-	-	"	預付土地款	-

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	
亞昕國際開發股份有限公司	國原營造股份有限公司	董事為同一人	進貨	402,576	23 %	-	-	-	41,749	5%	

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。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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	亞昕國際開發(股)公司	昕境(股)公司	1	營業收入	9,619	與一般交易相當	0.21%
0	"	亞昕國際開發(開曼) 股公司	1	預付投資款	214,143	投資款	0.84%
1	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	亞昕國際開發(開曼) 股公司	3	其他應收款	102,080	依合約約定	0.40%

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。

註三、交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期間累積金額佔合併總營收之方式計算。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇四年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

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	昕境股份有限公司	台灣	零售業及 不動產租 售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00%	43,890	100.00%	15,080	15,080	
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投 資為主要 業務	208,339	272,598	44,000	88.00%	588,863	88.00%	42,302	19,943 註1	
本公司	亞昕國際開發(開 曼)股公司	開曼群島	以一般投 資為主要 業務	233,238	-	7,350,000	70.00%	191,777	70.00%	(5,309)	(3,716)	註3
本公司	華昕國際開發股 份有限公司	台灣	一般廣告 服務	5,250	-	525,000	35.00%	(181)	35.00%	(15,516)	(5,431)	
本公司	啡茶道餐飲(股) 公司	台灣	一般餐飲 服務	6,000	-	600,000	48.39%	5,012	70.59%	(2,044)	(1,061)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投 資為主要 業務	296,517	296,517	9,910,000	100.00%	519,639	100.00%	41,803	註2	
亞昕國際開發(開 曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONA L PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租 售業	311,617 (馬幣35,099)	-	35,099,000	99.99%	257,960	99.99%	263	註2	
亞昕國際開發(開 曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.(註3)	馬來西亞	不動產租 售業	0.4 (馬幣0.49)	-	49	49%	(278)	49.00%	(570)	註2	註4

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益37,226千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數17,283千元。

2.依中華民國證券發行人編製準則之規定得免揭露。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 亞昕開曼因業務需求，透過資金貨與 YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD 取得土地 PT559，續後與子公司 YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTYDEVELOPMENT SDN. BHD.持有之營建用地PT558作為聯合開發使用。

4. 亞昕開曼將進行現金增資9,500,000股，每股1.25美元，預計募得11,875,000美元，本公司認購5,250,000股，計6,562,500美元(台幣約214,143千元)。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	期中最高 持股或 出資情形	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回							
三河中和房 地產開發有 限公司	從事房地產開 發經營、對建 物進行轉讓、出 租及配套服務 (含餐廳、小賣 部)	- 美金1,000萬元	註1	272,598 (美金9,147,600)	-	64,259 (美金2,041,600)	208,339 (美金7,106,000)	43,733	87.12%	87.12%	38,100	457,083	64,259

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
208,339 USD7,106,000	272,598 USD9,147,600	4,486,571

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,477,618千元×60%=NTD4,486,571千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司係以單一營運部門進行組織及管理分配資源，營運活動均與住宅及大樓開及發租賃業務相關，且該營運活動之營業收入，佔合併公司全部收入百分之九十以上。

(二)應報導部門損益、部門資產、部門負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司應報導部門損益、部門資產及部門負債資訊與財務報表一致，請詳合併資產負債表及合併損益表。

(三)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。

地 區 別	104年度	103年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 4,558,588	1,885,705
中 國	52,668	331,026
	<u>\$ 4,611,256</u>	<u>2,216,731</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

地 區 別	104.12.31	103.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,170,173	2,759,957
中 國	65,191	72,593
	<u>\$ 3,235,364</u>	<u>2,832,550</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產、退職福利之資產及由保險合約產生之權利之非流動資產。

(四)主要客戶資訊

	104年度	103年度
來自營運部門之某客戶	<u>\$ -</u>	<u>298,130</u>

五、最近年度財務報表

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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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

張永瑩



會計師：

邱世欽



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1020000737號
民國一〇五年三月十四日



		104.12.31		103.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100 現金及約當現金(附註六(一))	2100 短期借款(附註六(六))	\$ 319,119	1	152,288	1
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2111 應付短期票券	7,942	-	20,095	-
(附註六(八)、(十九)及十三)	2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
1150 應收票據淨額	(附註六(八)及(十九))				
1170 應收帳款淨額(附註七)	2150 應付票據(附註七)	30,039	-	52,990	-
1320 存貨(附註六(二)、七及八)	2170 應付帳款(附註七)	63,502	-	220,397	1
1476 其他金融資產-流動(附註八及九)	2230 本期所得稅負債(附註六(十二))	18,466,509	74	19,028,459	75
1479 其他流動資產-其他(附註七)	2250 負債準備-流動	1,227,339	5	1,634,957	6
流動資產合計	2312 預收房地款(附註六(九)及七)	496,814	2	550,615	2
	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	20,611,264	82	21,659,801	85
非流動資產：					
1550 採用權益法之投資(附註六(三))	(附註六(八))				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(七))	829,632	3	671,500	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	2399 其他流動負債-其他(附註六(十一))	1,254,921	5	972,645	4
1780 無形資產	流動負債合計	1,661,178	8	1,588,755	7
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	非流動負債：				
1960 預付投資款(附註十三)	2540 長期借款(附註六(六))	108,216	-	108,216	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	2530 應付公司債(附註六(八))	18,520	-	59,141	-
1990 其他非流動資產-其他	2570 遞延所得稅負債(附註六(十二))	214,143	1	-	-
非流動資產合計	2645 存入保證金	219,806	1	369,006	1
	2650 採用權益法之投資貸餘(附註十三)	5,105	-	7,829	-
	非流動負債合計	4,311,521	18	3,777,092	15
資產總計	權益(附註六(十三))：				
	3100 股本				
	3200 資本公積				
	3310 法定盈餘公積				
	3351 累積盈虧				
	3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額				
	3500 庫藏股票				
	權益總計				
	負債及權益總計				
		\$ 24,922,785	100	25,436,893	100



會計主管：

(請詳 後附個體財務報告附註)



經理人：



董事長：

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104年度		103年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 4,522,260	100	1,885,712	100
5000 營業成本	2,725,434	60	1,137,815	60
營業毛利	1,796,826	40	747,897	40
6000 營業費用(附註六(十六)及七)：				
6100 推銷費用	220,347	5	77,837	4
6200 管理費用	251,568	6	236,494	13
營業費用合計	471,915	11	314,331	17
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十七))	3,418	-	348,673	18
營業淨利	1,328,329	29	782,239	41
營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7010 其他收入	47,313	1	7,673	-
7020 其他利益及損失	(1,312)	-	2,743	-
7050 財務成本	(253,734)	(5)	(182,825)	(9)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	24,815	-	134,015	7
營業外收入及支出合計	(182,918)	(4)	(38,394)	(2)
繼續營業部門稅前淨利	1,145,411	25	743,845	39
7950 減：所得稅費用(附註六(十二))	231,558	5	58,243	3
本期淨利	913,853	20	685,602	36
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(47,165)	(1)	17,536	1
後續可能重分類至損益之項目合計	(47,165)	(1)	17,536	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(47,165)	(1)	17,536	1
本期綜合損益總額	\$ 866,688	19	703,138	37
基本每股盈餘(附註六(十四))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.40		1.83	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.20		1.70	

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：連地姚

經理人：連地姚

會計主管：周書

亞昕國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇三年一月一日餘額	保留盈餘					國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘				
				特別盈餘公積	合計			
\$ 3,694,981	1,885,464	334,044	3,778	799,308	1,137,130	4,671	(92,692)	6,629,554
-	-	-	-	685,602	685,602	-	-	685,602
-	-	-	-	-	-	17,536	-	17,536
-	-	-	-	685,602	685,602	17,536	-	703,138
-	-	80,308	-	(80,308)	-	-	-	-
-	-	-	-	(456,412)	(456,412)	-	-	(456,412)
91,283	-	-	-	(91,283)	(91,283)	-	-	-
-	-	-	(3,778)	3,778	-	-	-	-
200,000	211,656	-	-	-	-	-	-	411,656
-	3,400	-	-	-	-	-	-	3,400
200	270	-	-	-	-	-	-	470
-	-	-	-	-	-	-	(220,292)	(220,292)
(75,000)	(52,069)	-	-	(16,094)	(16,094)	-	143,163	-
3,911,464	2,048,721	414,352	-	844,591	1,258,943	22,207	(169,821)	7,071,514
-	-	-	-	913,853	913,853	-	-	913,853
-	-	-	-	-	-	(47,165)	-	(47,165)
-	-	-	-	913,853	913,853	(47,165)	-	866,688
-	-	68,560	-	(68,560)	-	-	-	-
-	-	-	-	(418,100)	(418,100)	-	-	(418,100)
-	400	-	-	-	-	-	-	400
-	-	-	-	-	-	-	(42,957)	(42,957)
(110,560)	(57,080)	-	-	(45,138)	(45,138)	-	212,778	-
-	73	-	-	-	-	-	-	73
\$ 3,800,904	1,992,114	482,912	-	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	7,477,618

註1：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。

註2：董監酬勞13,238千元及員工紅利9,928千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

經理人：

管主計會



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 1,145,411	743,845
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	14,350	11,872
攤銷費用	3,080	2,028
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	(6,701)	2,810
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(24,815)	(134,015)
利息費用	253,734	182,825
利息收入	(9,986)	(6,355)
股份基礎給付酬勞成本	-	1,656
處分投資性不動產利益	(3,418)	(348,673)
處分投資利益	-	(392)
買回應付公司債損失	4,456	-
提列負債準備	8,543	6,311
呆帳損失轉回	-	(2,541)
收益費損項目合計	239,243	(284,474)
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	13,389	4,746
應收票據	22,951	(44,610)
應收帳款	156,895	(214,611)
存貨	637,111	(4,376,699)
其他金融資產資產	404,997	(106,620)
其他流動資產	53,801	(133,047)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,289,144	(4,870,841)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	51,242	28,941
應付帳款	(79,645)	514,844
預收款項	(832,677)	649,238
其他流動負債	(16,233)	(108,022)
負債準備實際發生	(65)	(443)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(877,378)	1,084,558
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	411,766	(3,786,283)
調整項目合計	651,009	(4,070,757)
營運產生之現金流入(流出)	1,796,420	(3,326,912)
收取之利息	9,986	6,355
支付之利息	(342,776)	(292,917)
支付之所得稅	(200,387)	(56,918)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,263,243	(3,670,392)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(244,487)	(30,000)
預付投資款增加	(214,143)	-
取得不動產、廠房及設備	(261,383)	(666,482)
其他金融資產減少(增加)	151,821	(535,396)
取得投資性不動產	(85,972)	-
處分投資性不動產	6,632	602,180
其他資產增加	(356)	(5,180)
收取之股利	64,259	-
投資活動之淨現金流出	(583,629)	(634,878)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,565,988	4,891,797
短期借款減少	(3,000,198)	(2,458,189)
應付商業本票增加	6,126,900	5,369,100
應付短期票券減少	(6,261,100)	(4,622,700)
發行公司債	500,000	1,700,000
償還公司債	(799,200)	-
舉借長期借款	1,552,210	1,088,390
償還長期借款	(735,730)	(1,343,650)
其他非流動負債減少	(596)	(1,554)
支付現金股利	(418,100)	(456,412)
現金增資	-	410,000
庫藏股票買回成本	(42,957)	(220,292)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(512,783)	4,356,490
本期現金及約當現金增加數	166,831	51,220
期初現金及約當現金餘額	152,288	101,068
期末現金及約當現金餘額	\$ 319,119	152,288

(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

個體財務報告附註

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(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

本公司創立於民國八十四年一月，原主要營業項目為電腦及電腦軟體之設計經銷買賣及維修、自動化電腦設備之設計經銷及買賣、各種電腦週邊零組件設計經銷買賣及維修業務，資訊軟體服務業務、資料處理服務業務及電子資訊供應服務業務。後於民國九十五年一月增加住宅及大樓開發租售業等營業項目。

本公司股票於民國九十二年四月開始於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心交易。本公司於民國九十七年七月十日更名為力昕建設股份有限公司，後於民國九十八年六月十九日經股東會決議再更名為亞昕國際開發股份有限公司，並於民國九十八年七月十三日完成變更登記程序。

本公司與子公司亞昕開發股份有限公司為響應政府鼓勵企業併購經營政策，暨提升整合整體資源運用效益，擴大經營規模，於民國一〇二年六月十九日經董事會決議通過簡易合併案，合併雙方依「企業併購法」進行合併，合併基準日訂為民國一〇二年七月二十日，合併後本公司為存續公司，亞昕開發股份有限公司為消滅公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇五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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之二〇一三年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

除下列項目外，適用二〇一三年版國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則改變公允價值之定義，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。本公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露(請詳附註六(十九))，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對本公司資產及負債項目之公允價值衡量並無重大影響。

2. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

本公司依該準則增加有關子公司(請詳附註六(三))之資訊揭露。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布,惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體:適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業:生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫:員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替及避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

除以透過損益按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以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) 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。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。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重新換算為功能性貨幣，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。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築、土木工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

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.預期於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於本公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者，即使於資產負債表日後至通過財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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。

(五)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。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(4)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之可轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

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。

複合金融工具之負債組成部分，係以不具權益轉換權之類似負債之公允價值作原始認列。權益組成部分則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者之差額作原始認列。任何可直接歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面價值比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關利息支出）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

(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。

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，並列報於營業外收入及支出項下。

(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有法定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。

(6)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及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，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以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。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(八)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。

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。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

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。

(九)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。

(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，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定，其耐用年限為5~42年。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25年
其他設備	3~8年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租 賃

1. 出租人

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。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三)無形資產

1. 商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

本公司售後服務準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)收入認列

收入是按已收或應收款項之公允價值衡量。如果經濟效益很可能會流入本公司，而收入和成本又能夠可靠地衡量時，收入按下時點認列收入：

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 商品(房地)銷售

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

2. 租金收入

租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(十八) 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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

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。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十九) 股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

(二十) 所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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：

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以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。

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。

(廿一)企業合併

本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

本公司係依逐筆交易基礎，選擇對非控制權益按收購日之公允價值，或以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量之。

於分階段達成之企業合併中，本公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依本公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導期間結束日前尚未完成，本公司得對於尚未完成會計處理項目以暫定金額報導，該暫定金額於衡量期間內應予以追溯調整之，或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得有關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

(廿二)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可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(廿三)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

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則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，請詳下列附註：

(一)附註六(六)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十二)，租賃之分類

評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。評價小組也向本公司之審計委員會報告重大評價之議題。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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）。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	104.12.31	103.12.31
零用金及現金	\$ 140	60
支票存款	6,083	3
活期存款	256,796	152,225
定期存款	56,100	-
現金及約當現金	<u>\$ 319,119</u>	<u>152,288</u>

1.原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

2.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(十九)。

(二)存 貨

	104.12.31	103.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 1,451,561	1,523,041
營建用地	12,532,135	11,993,012
在建房地	4,132,500	5,295,289
預付土地款	350,313	217,117
合計	<u>\$ 18,466,509</u>	<u>19,028,459</u>

1.民國一〇四年度及一〇三年度借款成本資本化情形如下：

	104年度	103年度
借款成本資本化之金額	\$ 75,161	102,246
資本化利率	1.60%~3.00%	2.25%~3.59%

2.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司預計上列存貨將於期後十二個月內實現之金額分別為1,451,561千元及3,730,313千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)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：

	104.12.31	103.12.31
子公司	\$ 829,632	671,500

1.子公司

請參閱民國一〇四年度合併財務報告。

2.擔保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未作為長期借款及融資額度擔保之情形。

(四)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、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	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國104年1月1日餘額	\$ 112,175	31,639	51,498	824,573	1,019,885
增 添	-	-	949	285,342	286,291
民國104年12月31日餘額	\$ 112,175	31,639	52,447	1,109,915	1,306,176
民國103年1月1日餘額	\$ 112,175	31,639	51,403	723,943	919,160
在建房地轉入	-	-	-	674,102	674,102
重 分 類	-	-	-	(1,275,033)	(1,275,033)
增 添	-	-	95	701,561	701,656
民國103年12月31日餘額	\$ 112,175	31,639	51,498	824,573	1,019,885
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ -	8,112	39,128	-	47,240
本年度折舊	-	1,217	2,798	-	4,015
民國104年12月31日餘額	\$ -	9,329	41,926	-	51,255
民國103年1月1日餘額	\$ -	6,895	32,997	-	39,892
本年度折舊	-	1,217	6,131	-	7,348
民國103年12月31日餘額	\$ -	8,112	39,128	-	47,240
帳面價值：					
民國104年12月31日	\$ 112,175	22,310	10,521	1,109,915	1,254,921
民國103年12月31日	\$ 112,175	23,527	12,370	824,573	972,645
民國103年1月1日	\$ 112,175	24,744	18,406	723,943	879,268

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度分別為興建飯店及商場供營運使用，自在建房地轉入之成本分別為零元及674,102千元。後於民國一〇三年底，本公司為求專業分工，決定將商場出租予子公司供其零售業之經營，故重分類至投資性不動產。與土地取得、新商場及新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	104年度	103年度
借款成本資本化之金額	24,908	35,174
資本化利率	2.25%~2.71%	2.48%~2.78%

(五)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
成本或認定成本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 185,304	139,348	1,275,033	1,599,685
增添	-	-	85,972	85,972
處份	(1,914)	(1,439)	-	(3,353)
重分類	709,174	651,831	(1,361,005)	-
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>-</u>	<u>1,682,304</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 327,727	262,699	-	590,426
處份	(142,423)	(123,351)	-	(265,774)
重分類	-	-	1,275,033	1,275,033
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 185,304</u>	<u>139,348</u>	<u>1,275,033</u>	<u>1,599,685</u>
折舊及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,930	-	10,930
本年度折舊	-	10,335	-	10,335
處份	-	(139)	-	(139)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,126</u>	<u>-</u>	<u>21,126</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -	18,671	-	18,671
本年度折舊	-	4,524	-	4,524
處份	-	(12,265)	-	(12,265)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,930</u>	<u>-</u>	<u>10,930</u>
帳面金額：				
民國104年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>768,614</u>	<u>-</u>	<u>1,661,178</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 185,304</u>	<u>128,418</u>	<u>1,275,033</u>	<u>1,588,755</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 327,727</u>	<u>244,028</u>	<u>-</u>	<u>571,755</u>
公允價值：				
民國104年12月31日				<u>\$ 3,836,237</u>
民國103年12月31日				<u>\$ 3,643,563</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，本公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。本公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則本公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為355千元及1,156千元。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(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類型於近期有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以市場價值進行。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之投資性不動產抵押情形，請詳附註八之說明。

(六)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
擔保銀行借款	\$ 7,899,956	8,347,666
無擔保銀行借款	413,500	400,000
合計	<u>\$ 8,313,456</u>	<u>8,747,666</u>
尚未使用額度	<u>\$ 349,900</u>	<u>196,737</u>
利率區間	<u>2.18%~4.07%</u>	<u>2.25%~3.59%</u>

1.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。

2.有關本公司利率及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十九)。

(七)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	104.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.48%	105~122	\$ 3,151,680
減：一年內到期部分				(857,490)
合 計				<u>\$ 2,294,190</u>
尚未使用額度				<u>\$ 173,000</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	103.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	2.10%~2.67%	104~117	\$ 2,226,270
無擔保銀行借款	台幣	3.16%	104	108,930
減：一年內到期部分				(116,130)
合 計				<u>\$ 2,219,070</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1. 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。

2. 有關本公司利率及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十九)。

3. 聯貸契約

本公司與金融機構簽訂之聯貸借款合同約定，本公司應於借款存續期間內提出會計師查核之年度及半年度簽證財務報告。

(八) 應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 1,400,000	900,000
發行普通公司債金額	1,300,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,891)	(18,418)
累積已轉換金額	(500)	(500)
減：執行賣回權公司債	(299,200)	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(998,313)	(983,729)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,398,096</u>	<u>1,697,353</u>
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融(資產)負債)	<u>\$ (369)</u>	<u>7,629</u>
權益組成部分-轉換權(列報於資本公積-認股權)	<u>\$ 13,595</u>	<u>29,203</u>
	104年度	103年度
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	<u>\$ 5,834</u>	<u>(3,677)</u>
利息費用	<u>\$ 40,551</u>	<u>30,426</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度發行之流通在外之可轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元	100,000千元	400,000千元	500,000千元
2.發 行 日	102.06.20	102.06.21	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%	0%	0%
4.發行期間	102.06.20~105.06.20	102.06.21~105.06.21	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	板信商業銀行	第一商業銀行	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
7.償還方式	除依本公司轉換辦法由債券人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由本公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時以本金一次還本。		除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.03%，實質年收益率1%)以現金一次還本	
8.贖回辦法	本公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在中華民國櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。		無	
	(2)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%時；本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。		無	
9.債權人請求買回辦法	債券買回日104.06.20 買回價格101.46%(收益率0.725%)。	債券買回日104.06.21 買回價格102.52%(收益率1.25%)。	無	
10.轉換辦法	(1)轉換期間 本公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依本公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。			
	(2)轉換價格 21.20元。	21.30元。	19.61元。	14.70元。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇三年十一月發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇三年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	103.11.12
發行期間	103.11.12~107.11.12
票面利率	1.50%
保證機構	元大商業銀行
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

本公司於民國一〇二年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年第一次有擔保普通公司債	一〇二年第二次有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元(註)	500,000千元(甲券)	300,000千元(乙券)(註)
發 行 日	102.10.15	103.1.6	103.1.6
發行期間	102.10.15~105.10.15	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.22%	1.24%	1.25%
保證機構	台灣土地銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	大眾商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；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。		
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。		

註：本公司發行一〇二年第一次及第二次有擔保普通公司債(乙券)，分別於一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日強制買回，並分別於一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)預收房地款

	104.12.31	103.12.31
預收土地款	\$ 946,258	1,731,547
預收房屋款	595,614	643,002
	<u>\$ 1,541,872</u>	<u>2,374,549</u>

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司預計上述預收房地款於期後十二個月內實現之金額分別為146,424千元及1,357,853千元。

(十)營業租賃

出租人租賃

本公司對所簽訂不動產投資的商業房地產等租賃協議，經評估保留了營業租賃項下不動產投資所有權的所有重大風險及收益，因而採營業租賃處理。本公司所簽訂之租賃協議期間均在一年至十年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 49,433	16,677
一年至五年	15,530	17,391
	<u>\$ 64,963</u>	<u>34,068</u>

(十一)員工福利

1.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。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,441千元及2,503千元，已提撥至勞工保險局。

2.短期員工福利

本公司短期員工福利尚包含帶薪假之負債及應付員工紅利。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之帶薪假之負債準備分別為903千元及716千元。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期發生	\$ -	40,265
未分配盈餘加徵百分之十	19,894	17,508
土地增值稅	190,955	23,845
其他	(19,911)	68
	<u>190,938</u>	<u>81,686</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	40,620	(23,443)
所得稅費用	<u>\$ 231,558</u>	<u>58,243</u>

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 1,145,411	743,845
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 194,720	126,453
採權益法認列之投資(利益)損失	(4,219)	(22,782)
土地免稅所得	(118,505)	(46,291)
利息資本化	17,639	17,612
財稅認列時點差異	(89,263)	(21,373)
土地增值稅	190,955	23,845
未分配盈餘加徵10%	19,894	17,508
其他	20,337	(36,729)
合 計	<u>\$ 231,558</u>	<u>58,243</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	104.12.31	103.12.31
可減除暫時性差異(未實現兌換利益)	<u>\$ (1,704)</u>	<u>726</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇四年度及一〇三年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	未實現 售屋利益	遞延 費用	其他	合計	未實現 投資 利益
遞延所得稅資產(負債)：					
民國104年1月1日餘額：	\$ 44,567	12,836	1,739	59,142	-
借記(貸記)損益表	44,567	(2,594)	(1,351)	40,622	-
本期轉入	-	-	-	-	28,901
民國104年12月31日餘額	\$ -	15,430	3,090	18,520	(28,901)
民國103年1月1日餘額	\$ 19,279	10,358	6,061	35,698	-
借記(貸記)損益表	(25,288)	(2,478)	4,322	(23,443)	-
民國103年12月31日	\$ 44,567	12,836	1,739	59,141	-

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一〇二年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ 1,226,646	844,591
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 10,961	17,257
	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	0.89%	3.07%

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十三)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，分別為380,090千股及391,146千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	104年度	103年度
1月1日期初餘額	391,146	369,498
盈餘轉增資	-	9,128
現金增資	-	20,000
轉換公司債轉換	-	20
庫藏股註銷	(11,056)	(7,500)
12月31日期末餘額	380,090	391,146



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 普通股之發行

- (1) 於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十六日完成。
- (2) 本公司分別於民國一〇三年六月二十六日股東常會決議配發股票股利91,283千元(9,128千股)，業經主管機關核准在案，除權基準日訂於民國一〇三年九月十三日，並已辦妥相關登記程序。
- (3) 本公司民國一〇三年度因可轉換公司債持有人行使轉權而分別發行新股20千股，以面額發行，總金額為200千元，已辦妥相關登記程序。
- (4) 本公司為償還金融機構借款及充實營運資金，於民國一〇三年二月二十日經董事會決議通過以現金增資發行新股20,000千股作為資金來源，此項增資案業經行政院金融監督管理委員會民國一〇三年三月十四日金管證發字第1030006303號函申報生效，增資基準日訂於民國一〇三年五月十九日，發行價格為每股20.5元。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	104.12.31	103.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,740,172
轉換公司轉換溢價	271,354	279,330
認列對子公司所有權益變動數	73	-
處分資產增益	16	16
認股權	13,595	29,203
其他(認股權失效)	16,092	-
	<u>\$ 1,992,114</u>	<u>2,048,721</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，分配如下：



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)百分之三為董事及監察人酬勞；

(2)百分之一～百分之十為員工紅利；

其餘併同以往年度未分派盈餘，由董事會擬具分派案，提請股東會決議分派之。

依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，前述所提之特別盈餘公積如屬前期累積之股東權益減項金額，自前期未分配盈餘提列之相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司之股利分派，係配合當年度之盈餘狀況，以股利穩定為原則，為因應日趨國際化及競爭激烈之環境，需以資本大型化之方式，提昇競爭實力，促進公司持續成長，故以發放股票股利為主。擬訂盈餘分配案時，若公司盈餘及資金較為充裕時，將採部分現金股利政策，其現金股利比率原以不超過當年度分配數百分之五十。後於民國一〇一年六月十八日股東會議決議現金股利比率修訂為不低於股東紅利總額百分之十。

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期間限前配合修改公司章程。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，而增加保留盈餘之金額為零元，無需依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列特別盈餘公積。又依上段所述函令規定，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上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益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。本公司於民國一〇三年六月二十六日股東會決議迴轉以前年度提列之特別盈餘公積3,778千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

民國一〇三年度及一〇二年度盈餘實際配發情形與本公司財務報告認列差異如下：

	103 年度		
	股東會決議	財務報告	差異數
	實際配發情形	認列之金額	
員工紅利－現金	\$ 9,928	8,539	1,389
董監酬勞	13,238	17,077	(3,839)
	<u>\$ 23,166</u>	<u>25,616</u>	<u>(2,450)</u>

	102 年度		
	股東會決議	財務報告	差異數
	實際配發情形	認列之金額	
員工紅利－現金	\$ 8,603	5,748	2,855
董監酬勞	17,205	17,246	(41)
	<u>\$ 25,808</u>	<u>22,994</u>	<u>2,814</u>

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利及董監酬勞實際配發情形與財務報告認列之金額之差異，主要係以當期預算損益預估認列，而實際分配金額係本公司視業務狀況保留部分盈餘所致，差異數視為估計變動數，列為實際分配年度之損益(帳列管理及總務費用－薪資費用項下)。本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利及董監酬勞分派數相關資訊，可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司分別於民國一〇四年五月四日及民國一〇三年六月二十六日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

<u>分派予普通股業主之股利</u>	<u>103 年度</u>	<u>102 年度</u>
普通股股利		
現金(註)	\$ 418,000	456,412
股票(依面額計算)	-	91,283
	<u>\$ 418,000</u>	<u>547,695</u>

註：現金股利之除息基準日分別為民國一〇四年八月十日及民國一〇三年八月五日。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.庫藏股

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度庫藏股變動情形如下：

104年度	收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(股)	轉讓予員工	1,888,000	-	1,888,000	-
"	維護公司信用	6,805,000	2,363,000	9,168,000	-
合 計		8,693,000	2,363,000	11,056,000	-
金 額	轉讓予員工	\$ 39,604	-	39,604	-
"	維護公司信用	130,217	42,957	173,174	-
合 計		\$ 169,821	42,957	212,778	-
103年度					
庫藏股數(股)	轉讓予員工	4,388,000	-	2,500,000	1,888,000
"	維護公司信用	-	11,805,000	5,000,000	6,805,000
合 計		4,388,000	11,805,000	7,500,000	8,693,000
金 額	轉讓予員工	\$ 92,692	-	53,088	39,604
"	維護公司信用	-	220,292	90,075	130,217
合 計		\$ 92,692	220,292	143,163	169,821

- (1)依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司於民國一〇四年度最高持有已收回股數11,056,000股，收買股份之總金額共計212,778千元，符合證券交易法之規定。董事會決議前最近期依法公開經會計師查核或核閱之財務報告為計算基準，本公司可買回股數最高上限為39,115千股，收買股份金額最高上限為2,684,560千元。
- (2)於民國一〇三年十二月二十五日經董事會決議，註銷為維護公司信用及股東權益與轉讓予員工所買回之庫藏股共計7,500千股，註銷基準日訂於民國一〇三年十二月二十九日，合計減少股本75,000千元及資本公積52,069千元，相關註銷之變更登記程序已於民國一〇四年一月十三日完成。
- (3)於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益與轉讓予員工所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十四日完成。
- (4)本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三年度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淨利，及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	104年度	103年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 913,853	685,602

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日已發行普通股	391,146	369,498
庫藏股之影響	(10,890)	(5,480)
可轉換公司債轉換之影響	-	20
股票股利之影響	-	8,759
現金增資發行新股之影響	-	1,365
12月31日普通股加權平均流通在外股數	380,256	374,162
基本每股盈餘(元)	\$ 2.40	1.83

2.稀釋每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 913,853	685,602
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	10,133	14,248
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 923,986	699,850

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	104年度	103年度
1月1日流通在外普通股	391,146	369,498
庫藏股之影響	(10,890)	(5,480)
可轉換公司債轉換之影響	37,902	36,291
股票股利之影響	-	8,759
員工股票紅利之影響	1,878	660
現金增資發行新股之影響	-	1,365
12月31日普通股加權平均流通在外股數	420,036	411,093
稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.20	1.70

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)收入

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	103年度
銷售房地收入	\$ 4,490,909	1,864,434
租金收入	31,351	21,278
	<u>\$ 4,522,260</u>	<u>1,885,712</u>

(十六)員工及董事、監察人酬勞

本公司民國一〇四年度員工紅利估列金額為25,494千元，董事及監察人酬勞估列金額為25,494千元，係以本公司民國一〇四年度稅前淨利及公司章程擬訂定之盈餘分配方式、順序及員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分配年度之損益。

(十七)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	104年度	103年度
處分投資性不動產利益	<u>\$ 3,418</u>	<u>348,673</u>

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	104年度	103年度
利息收入	\$ 9,986	6,355
違約金收入(註)	30,509	-
其他	6,818	1,318
	<u>\$ 47,313</u>	<u>7,673</u>

註：詳附註九(一)4.說明。

2.其他利益及損失

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	104年度	103年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 867	867
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	5,834	(3,677)
處分投資損益	-	392
兌換利益(損失)	(3,557)	5,161
其他支出	(4,456)	-
	<u>\$ (1,312)</u>	<u>2,743</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	104年度	103年度
利息費用－銀行利息	\$ 313,252	289,819
利息費用－可轉換公司債	18,043	13,489
利息費用－普通公司債利息	22,508	16,937
減：利息資本化	(100,069)	(137,420)
	<u>\$ 253,734</u>	<u>182,825</u>

(十九)金融工具

1. 信用風險

(1)信用風險之暴險

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

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)減損損失

報導日放款及應收款(含其他應收款)之帳齡分析為：

	104.12.31		103.12.31	
	總 額	減 損	總 額	減 損
未逾期	\$ 95,911	-	275,699	-
逾期31~120天	-	-	5	-
逾期超過一年	4,300	-	7,788	(3,357)
	<u>\$ 100,211</u>	<u>-</u>	<u>283,492</u>	<u>(3,357)</u>

應收款項備抵呆帳之變動如下：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$ (3,357)	(5,898)
本年度因無法收回而沖銷之金額	3,357	-
減損損失迴轉	-	2,541
12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>(3,357)</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
104年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 11,051,636	11,429,287	2,128,522	1,526,169	2,896,703	3,330,630	1,547,263
無擔保銀行借款	413,500	423,966	-	423,966	-	-	-
應付短期票券	934,300	946,124	946,124	-	-	-	-
應付公司債	2,396,409	2,464,200	504,050	512,400	408,000	1,039,750	-
應付票據及帳款	905,733	905,733	905,733	-	-	-	-
其他應付款項	112,830	112,830	112,830	-	-	-	-
	\$ 15,814,408	16,282,140	4,597,259	2,462,535	3,304,703	4,370,380	1,547,263
103年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 10,573,936	11,158,651	668,891	1,195,849	3,480,090	4,769,753	1,044,608
無擔保銀行借款	508,930	529,417	221,733	307,684	-	-	-
應付短期票券	1,068,500	1,082,184	1,082,184	-	-	-	-
應付公司債	2,681,082	2,761,600	-	499,500	1,732,100	530,000	-
應付票據及帳款	934,136	934,136	934,136	-	-	-	-
其他應付款項	97,805	97,805	97,805	-	-	-	-
	\$ 15,864,389	16,563,793	3,004,749	2,003,033	5,212,190	5,299,753	1,044,608

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.匯率風險：

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	104.12.31			103.12.31			
	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	\$	43,121	4.978	214,656	42,001	5.0855	213,596

(2)敏感性分析

本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、備供出售之金融資產、借款、應付帳款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日當新台幣相對於美金、歐元、及日圓貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少1,782千元及1,773千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇四年度及一〇三年度外幣兌換(利益)損失(含已實現及未實現)分別為(5,572)千元及5,198千元。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.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1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加81,073千元及74,182千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債屬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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊。另本公司按公允價值衡量之金融資產及金融負債(包括公允價值等級資訊)列示如下：

104.12.31					
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	\$ 7,942	7,573	369	-	7,942
103.12.31					
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	\$ 20,095	20,095	-	-	20,095
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ 7,629	-	7,629	-	7,629

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)無活絡市場債務商品投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(二十)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

本公司董事會全權負責建立風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。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，本公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

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

由於本公司以預售房地為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著及中之虞；且銷售房地價金部分為預收期款，且大部分款項可由銀行房屋貸款支應，故本公司之應收帳款並無重大信用風險。另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。本公司對外所為之財務保證，主係因業務往來之需，對共同投資開發建案之銀行營建融資所為之互為保證行為。由於此等營建融資已有在建房地為抵押品，且銀行授信額度並非足額，在房屋價格無巨幅波動情形下，營建融資應無無法清償之可能，本公司與同業互為保證之風險極低。

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。

本公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，本公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

5. 市場風險

市場風險係指因市價格變動，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

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之定存所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等定存主要之計價貨幣為人民幣。

(2) 利率風險

本公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使本公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司產生公允價值風險。本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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)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。

本公司評估相關資產價值及風險的變動以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、發行新股或買回庫藏股。

本公司同時透過負債資本比率及現金流量監督其資本架構。報導日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 17,445,167	18,365,379
減：現金及約當現金	(319,119)	(152,288)
淨負債	<u>\$ 17,126,048</u>	<u>18,213,091</u>
權益總額	\$ 7,477,618	7,071,514
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 7,477,618</u>	<u>7,071,514</u>
負債資本比率	<u>229.03%</u>	<u>257.56%</u>

截至一〇四年十二月三十一日負債資本比率減少，主要因與建案相關融資於完工後清償造成負債減少。

(廿二)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十三)。

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		104.12.31	103.12.31
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	88.00	88.00
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	88.00	88.00
三河中和房地產開發有限公司	中國	87.12	87.12
昕境股份有限公司	台灣	100.00	100.00
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	70.00	-
啡茶道餐飲(股)公司	台灣	48.39	-

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)主要管理階層人員交易

1.主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 24,820	29,901

2.其他

本公司向主要管理階層人員購入永翠段92地號等土地之購買權利計90,563千元，截至民國一〇四年十二月三十一日已付清，帳列預付土地款項下。

(四)其他關係人交易

1.銷售商品予關係人

(1)銷售房地

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度出售房地予關係人之情形如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 35,075	415,280	-	15,427

(2)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 73,180	147,646	11,152	28,118

本公司與關係人間交易，其交易價格係比照公司福利作業管理辦法辦理，其收款條件與其他非關係人無重大差異。

2.向關係人進貨

(1)其他關係人向本公司工程計價金額如下：

	104年度	103年度
發包工程	\$ 402,576	-

(2)本公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	104年度	103年度	104.12.31	103.12.31
其他關係人	\$ 1,368,617	-	249,724	-

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.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	104.12.31	103.12.31
應付票據	其他關係人	\$ 10,569	-
應付帳款	其他關係人	31,180	-
		\$ 41,749	-

4.廣告企劃

本公司為所推出工程及待售房地與關聯企業簽訂廣告製作及房地銷售委託書，於民國一〇四年度支付之廣告費為3,967千元。

5.租賃

- (1)本公司出租予關聯企業辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行性簽訂之租賃合約。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日租金收入分別為57千元及53千元。
- (2)本公司出租予子公司商場供其零售業經營所簽定之租賃合約，於民國一〇四年租金收入為9,619千元。
- (3)本公司於民國一〇四年六月向關係人承租土地作為銷售中心之使用並簽訂二年七個月之租賃合約，合約總價值為1,618千元。民國一〇四年十二月三十一日租金費用為266千元。

6.捐贈

本公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日捐贈予關係企業之金額分別為5,000千元及4,000千元。

- 7.本公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日與其他關係人共同投資興建而背書保證之餘額皆為325,600千元，實際已動支金額分別為82,879千元及24,750千元並支付保證手續費皆計344千元。

8.其他

- (1)本公司與其他關係人簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案。
- (2)其他關係人於民國一〇四年十二月三十一日提供存入保證票據85,755千元，作為本公司承攬工程及租賃之擔保。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 814,964	1,242,861
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	595,720	750,141
"	其他	10,310	7,710
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	1,433,712	1,505,192
營建用地	"	12,098,443	11,626,093
在建房地	銀行借款之擔保	4,132,500	5,295,289
不動產、廠房及設備	"	1,175,678	960,275
投資性不動產	"	1,661,178	1,588,755
		\$ 21,922,505	22,976,316

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.本公司未認列之合約承諾如下：

	104.12.31	103.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,448,557	12,964,300
建案開發活動發包工程合約	3,020,917	2,939,687
興建飯店商場發包工程合約(未稅)	773,823	974,043
購置營建用地	1,210,108	992,911
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,541,872	2,374,549
建案開發活動發包工程	744,939	1,739,876
興建飯店商場發包工程合約	211,083	612,243
購置營建用地	347,133	217,117

2.本公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證及開立保證票據之情形如下：

	104.12.31	103.12.31
提供融資背書保證	\$ 433,334	1,131,800
開立之保證票據	189,093	308,142



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本公司與地主所簽訂之合建契約書及共同投資興建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱或地號	合建保證金(其他金融資產-流動)	
		104.12.31	103.12.31
合建分屋	B-002、B-003、B-004、A-006、力行段、正義段、永春段、建林段等	-	3,816
合建分售	建林段、學府段及A-008等	-	-
共同投資興建	C-002、B-004、A-005、A-006、建林段、玉泉段、力行段	-	-
		<u>\$ -</u>	<u>3,816</u>

4.本公司因購買新北市永翠水岸綠能特區重劃土地，茲因重劃區內私權糾紛導致重劃時程延宕，於民國一〇四年十月六日與地主達成協議，將獲配115,783千元之補償金，以補償因時程延宕造成之多餘資金成本。於民國一〇四年十二月三十一日已收取19,011千元，帳列其他收入。

(二)重大或有負債：

1.本公司於民國九十九年七月二十七日向簡嘉喆等六名地主購買新北市板橋區國光段5筆地號之土地，並於民國九十九年九月二十四日取得所有權移轉登記在案。詎料美亞鋼管廠股份有限公司(下稱美亞公司)起訴主張簡嘉喆等六名地主早於民國九十七年三月七日便與其簽訂買賣契約書出售該等土地，並主張已於公開資訊觀測站公佈此重大訊息。美亞公司對該等土地有請求交付、移轉登記之債權存在，故認定本公司屬惡意之第三人，爰依民法第244條第2、4項，請求法院撤銷本公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為，及塗銷所有權移轉登記。嗣後美亞公司調整先備位聲明，變更先位聲明為亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間以買賣為原因之土地移轉登記應予塗銷，並連帶給付美亞公司2億1千萬元。依委任律師之法律意見書表示，公開發行公司於公開資訊觀測站公佈重大訊息之目的係改善證券投資人資訊不足之謂，本公司非投資美亞公司股票，依常理根本無需觀看美亞公司於公開資訊觀測站之訊息，從而本公司應屬善意第三人。本案業經台灣台北地方法院以101年度重訴更一字第7號駁回原告之訴，惟原告仍有不服，乃提起上訴於台灣高等法院民事庭，由該院以102年度重上字第97號受理。並於民國一〇四年三月十一日判決駁回原告之訴。美亞公司已在民國一〇四年四月八日再度提起上訴，本案現由台灣高等法院審理中，惟美亞公司已撤銷對本公司之告訴，故本案涉及本公司之訴訟已結束。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 本公司與游淑容、宋鴻甲前於民國一〇一年三月二十三日簽訂中和區南山段預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，先有於民國一〇一年五月十五日以雄民字第024號函請渠等儘速完成土地整併，嗣因所約定之期限業已屆至，而游淑容、宋鴻甲仍未完成土地之整併，乃再以台北敦南郵局667號存證信函催請渠等提出具體解決方案，惟仍未獲得正面之回覆，乃再於民國一〇一年十一月十六日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之土地款4,300千元。而因游淑容前有代祭祀公業福德爺清償稅款共計1,864千元整，而對祭祀公業福德爺有代墊款返還請求權等權利之存在，故亞昕公司仍依民法第242條之規定代位游淑容就祭祀公業福德爺所有之土地向台灣新北地方法院為假扣押之聲請，案經該院以一〇一年度司裁全字第2011號裁定以未就假扣押之要件為釋明為由駁回假扣押之聲請，亞昕公司不服，乃具狀向新北地方法院提出異議，於民國一〇二年度本案數次經台灣新北地方法院裁定駁回。另本公司於一〇二年四月二十五日針對上開430萬元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發一〇二年度促字第17640號支付命令確定證明書。惟因本公司持前開確定證明書向國稅局查詢游淑容、宋鴻甲之總歸戶財產查詢清單後，發現渠等名下並無任何財產，縱使聲請強制執行亦無甚實益，乃逕向台灣新北地方法院聲請核發債權憑證。台灣新北地方法院於一〇四年二月二十六日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於本公司。又游淑容前有代祭祀公業福德爺清償所積欠之稅款，惟遲未請求祭祀公業福德爺償還，顯見游淑容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，亞昕公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之186萬3807元予游淑容並由本公司代為受領，該案現由台灣新北地方法院以104年度補字第3571號審理中，預計於民國一〇五年二月二十五日開庭審理。
3. 本公司紅玫瑰園建案設有SPA水療池，該案社區管委會主張子公司應於第一屆社區管委會成立時即民國九十五年五月二十五日點交予社區，卻因漏水之故遲未點交，因而全體住戶93戶共同起訴請求每位住戶30萬元共2,790萬元之遲延完工罰款。惟本公司主張SPA水療池應以管委會第一次請求清償之民國九十七年七月十九日為清償期，而本公司早於民國九十五年十二月二十日即已完工交付，後續發生漏水已過保固期間，且充其量僅屬瑕疵擔保之範疇，故經評估應不生給付遲延之問題。後於民國一〇一年六月二十九日台灣板橋地方法院一〇一年度重訴字第502號判決原告之訴駁回，惟經其中12名原告提起上訴至台灣高等法院，現由該院以民國一〇一年度上字第906號受理在案。一〇五年一月十四日開庭，兩造達成共識，安排於一周內覆驗，現覆驗時程由社區管委會安排中。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，惟前述15筆土地屬黃君遺產，依法各該繼承人應於繳納遺產稅後始可辦理繼承而後出售予本公司以完成交易。本公司為使交易順利完成先代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元，並取得其所開立之本票為擔保。續後因本公司提示該擔保本票未獲兌現而進行假扣押之聲請，並於民國一〇一年度經台灣新北地方法院以101年度裁全字第1179、1180裁定准為假扣押，本公司已依101年度全字第550號查封陳峻郎公同共有之本案土地，致其與第三人間就此地無法依台灣高等法院作成一〇二年度重上字第347號確定判決應為所有權之移轉登記。後於民國一〇四年七月三十日經臺灣新北地院104年度司聲字地501號民事裁定，要求本公司限期起訴陳峻郎，後續訴訟正進行中。本公司認為前述第三人之權利主張雖使原賣方出售之權利限縮約15%，惟本案依原不動產買賣協議之土地取得成本，與現有土地市價之價差甚大，故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

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	104年度			103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	-	99,094	99,094	-	80,996	80,996
勞健保費用	-	4,386	4,386	-	4,505	4,505
退休金費用	-	2,441	2,441	-	2,503	2,503
其他員工福利費用	-	7,382	7,382	-	6,826	6,826
折舊費用	10,335	4,015	14,350	4,524	7,348	11,872
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,080	3,080	-	2,028	2,028

本公司民國一〇四年度及一〇三年度員工人數分別為60人及58人。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇四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(註1)	期末餘額(註1)	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	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	JVV LAND DEVELOPMENT SDN. BHD.	其他應收款	是	331,832	-	-	-	2	-	購入土地過戶後借款轉增資	-	編號：H.S.(D)75529土地	303,651	888,098	888,098
2	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	其他應收款	是	451,009	451,009	102,080	2%	2	-	購入土地	-	-	-	888,098	888,098
3	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	其他應收款	是	16,211	-	-	2%	2	-	短期資金融通需求	-	-	-	386,979	386,979

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總限額以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分之一百五十為限。

註3：子公司透過JV LAND DEVELOPMENT SDN. BHD.取得馬來西亞位於麻六甲之土地(土地編號：H.S.(D)75529)PT558地號，為配合當地法令規定，本公司先以資金貸與方式提供購買土地資金，後於民國一〇四年八月底辦妥土地過戶及將JV LAND公司股權一併轉與合併公司所有，並更名為YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN. BHD.(以下簡稱YEASHIN PROPERTY公司)。

註4：子公司透過YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN. BHD. 預計取得馬來西亞位於麻六甲之土地(土地編號：H.S.(D)75530)PT559地號，以利與本公司之孫公司YEASHIN PROPERTY公司持有之毗鄰土地(PT558地號)整體開發，本公司先以資金貸與方式提供購買土地資金，待土地完成過戶後連同YEASHIN DEVELOPMENT公司股權一併轉與本公司所有。

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										
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	2	4,486,571	107,734	107,734	-	-	1.44%	8,973,142	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	82,879	-	4.35%	8,973,142	N	N	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百二十。

對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之六十。

如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額7,477,618千元×120%=8,973,142千元

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

對單一企業背書保證限額：7,477,618千元 \times 60% = 4,486,571千元

(1)佳穎精密企業係以預計總銷金額7,281,930千元 \times 16.829% = 1,225,476千元為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本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)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

本公司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，或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者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

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(單位)	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	統一強棒貨幣市場基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	151,668	2,504	- %	淨值 2,504	
本公司	台新全球不動產入息證券投資信託基金	-	"	493,097	5,069	- %	淨值 5,069	
三河中和房地產開發有限公司	國開泰富一歲月基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	203,652	- %	203,652	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券 種 類 及 名 稱	帳 列 科目	交 易 對象	關 係	期 初		買 入		賣 出				期 末		
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	評價 損益	股數	金額
三河中和房地產 開發有限公司	滿發銀行一利多多	約當現金	滿發銀行	無	-	-	-	473,665	-	326,252	322,880	3,372	-	-	149,340

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	林口區力行段719地號	104.5.19 (過戶日)	643,805	643,805	吳兆華	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN. BHD	H.S. (D)75530 (PT559地號)	104.10.6 (簽約日)	357,871	89,467	FAITHVIEW CONCEPT DEVELOPMENT SDN. BHD.	無	-	-	-	-	"	預付土地款	-

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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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	
亞昕國際開發股份有限公司	國原營造股份有限公司	董事為同一人	進貨	402,576	23 %	-	-	-	41,749	5%	

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：

民國一〇四年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

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	昕境股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00%	43,890	15,080	15,080	
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	208,339	272,598	44,000	88.00%	588,863	42,302	19,943 註1	
本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	233,238	-	7,350,000	70.00%	191,777	(5,309)	(3,716)	註3
本公司	華昕國際開發股份有限公司	台灣	一般廣告服務	5,250	-	525,000	35.00%	(181)	(15,516)	(5,431)	
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	6,000	-	600,000	48.39%	5,012	(2,044)	(1,061)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	296,517	296,517	9,910,000	100.00%	519,639	41,803	註2	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	311,617 (馬幣35,099)	-	35,099,000	99.99%	257,960	263	註2	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.(註3)	馬來西亞	不動產租賃業	0.4 (馬幣0.49)	-	49	49%	(278)	(570)	註2	註4

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益37,226千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數17,283千元。

2.依中華民國證券發行人財務報告編製準則之規定得免揭露。

3.亞昕開曼因業務需求，透過資金貸與 YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD 取得土地 PT559，續後與子公司 YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN. BHD.持有之營建用地PT558作為聯合開發使用。

4.亞昕開曼將進行現金增資9,500,000股，每股1.25美元，預計募得11,875,000美元，本公司認購5,250,000股，計6,562,500美元(台幣約214,143千元)。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
三河中和房地產 開發有限公司	從事房地產開 發經營、對建 築物進行轉讓、出 租及配套服務 (含餐廳、小賣 部)	- 美金1,000萬元	註1	272,598 (美金9,147,600)	-	64,259 (美金2,041,600)	208,339 (美金7,106,000)	43,733	87.12%	38,100	457,083	64,259

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
208,339 USD7,106,000	272,598 USD9,147,600	4,486,571

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,477,618千元×60%=NTD4,486,571千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇四年度合併財務報告。

六、公司及其關係企業最近年度截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明對本公司財務狀況之影響：無

柒、財務狀況及經營結果之檢討與分析與風險事項

一、財務狀況（合併）：

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	103 年度	104 年度	差異	
			金額	%
流動資產	22,486,985	21,877,823	(609,162)	(2.71%)
不動產、廠房及設備	2,319,931	1,380,880	(939,051)	(40.48%)
無形資產	108,216	108,216	0	0%
其他資產	832,550	1,985,576	1,153,026	138.49%
資產總額	25,747,682	25,352,495	(395,187)	(1.53%)
流動負債	14,548,922	13,896,252	(652,670)	(4.49%)
非流動負債	4,032,994	3,804,298	(228,696)	(5.67%)
負債總額	18,581,916	17,700,550	(881,366)	(4.74%)
股本	3,911,464	3,800,904	(110,560)	(2.83%)
資本公積	2,048,721	1,992,114	(56,607)	(2.76%)
保留盈餘	1,258,943	1,709,558	450,615	35.79%
其他權益	22,207	(24,958)	(47,165)	(212.39%)
庫藏股票	(169,821)	0	169,821	0%
非控制權益	94,252	174,327	80,075	84.96%
權益總額	7,165,766	7,651,945	486,179	6.78%

1. 最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達20%以上，且絕對變動金額達新台幣一仟萬元者）之主要原因及其影響：

- (1)不動產、廠房及設備減少：係 104 年將昕境廣場轉至投資性不動產所致。
- (2)無形資產增加：係 104 年將昕境廣場轉至投資性不動產所致。
- (3)其他權益減少：係因 104 年國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少所致。
- (3)非控制權益增加：係因 104 年少數股權增加所致。

2.若影響重大者應說明未來因應計畫：無影響重大。

二、經營結果

1、經營結果比較分析表(合併)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	103 年度	104 年度	增減金額	變動比例
營業收入	2,216,731	4,611,256	2,394,525	108.02%
營業毛利	813,784	1,832,449	1,018,665	125.18%
營業損益	774,787	1,313,869	539,082	69.58%
營業外收支	(142,659)	(184,423)	(41,764)	(29.28%)
稅前淨利	632,128	1,129,446	497,318	78.67%
本期淨利	705,579	913,946	208,367	29.53%
每股盈餘	1.83	2.40	0.57	31.15%

1. 最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動項目（前後期變動達20%以上，且絕對變動金額達新台幣一仟萬元者）之主要原因及其影響：

- (1)營業收入減少：係因 104 年個案完工過戶認列收入增加所致。
- (2)營業外收支減少：係因 104 年度兌換利益及其他收入增加所致。

2.預期銷售數量與其依據

三、現金流量（合併）

1. 最近年度現金流量變動情形分析

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金 流出量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
501,106	996,245	(682,934)	784,417	-	-

104 年度現金流量變動情形分析說明：

- (1)營業活動：現金流入 966,245 仟元，主要係因 104 年個案交屋收取房地款增加，致現金流入所致。
- (2)投資活動：現金流出 254,101 仟元，主要係 104 年子公司減少投資金融資產所致。
- (3)融資活動：現金流出 424,108 仟元，主要係因 104 年長期借款增加所致。
- (4)匯率變動：現金流出 4,725 仟元

2. 流動性不足之改善計畫：無此情形。

3. 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣千元

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全 年 現金流入量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
784,417	(2,322,296)	2,083,253	545,374	-	-

105 年度現金流量變動情形分析說明：

- (1)營業活動：現金流出 2,322,296 仟元，主要係估計 105 年在建工程陸續投入，

支付工程款，且 105 年無完工個案，致使現金流出。

(2)融資活動：現金流入 2,083,253 仟元，主要係因本年度辦理籌資活動，致使現金流入。

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轉投資分析表：102 年轉投資 B.V.I.Muland Development Inc. 因其子公司-三河中和房地產開發有限公司出售餘屋而認列收益；104 年本公司業務拓展策略需要多元化，適時尋求業績來源的可能性，增加業務策略之靈活度，故透過取得「YeaShin International Development (Cayman) Co., LTD.」亞昕國際開發(開曼)股份有限公司(以下簡稱亞昕開曼)之股權後轉投資馬來西亞 Yeashin Internatuonal Property Development Sdn.Bhd.公司。

六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1)市場風險

本公司未有重大市場風險之虞。

(2)信用風險

由於本公司以預售房地為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌控。

(3)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(4)利率變動之現金流量風險

本公司因從事之短期及長期借款，屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸予他人、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：截至104年3月31日止，本公司對佳穎精密企業(股)公司背書保證，總金額為325,600仟元，此係因共同開發建案而產生，並無重大風險。本公司子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司對馬來西亞JVV LAND Development Sdn. Bhd.公司資金貸與總金額232,128仟元，係為供JVV LAND Development Sdn. Bhd.公司購入土地使用；另本公司目前並未從事高風險、高槓桿投資、資金貸予他人及衍生性商品交易，未來若有該等事項將依公司規章及相關法令辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。
- (十)董事、監察人或持股百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十二)訴訟及非訟事件：

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) 被訴塗銷所有權移轉登記等事件：亞昕公司於99年7月27日向簡嘉喆等六名地主購買新北市板橋區國光段5筆地號之土地，並於99年9月24日取得所有權移轉登記在案。詎料美亞鋼管廠股份有限公司(下稱美亞公司)起訴主張簡嘉喆等六名地主早於97年3月7日便與其簽訂買賣契約書出售該等土地，並主張已於公開資訊觀測站公佈此重大訊息，亞昕公司明知美亞公司對該等土地有請求交付、移轉登記之債權存在，故屬惡意之第三人，爰依民法第244條第2、4項，請求法院撤銷亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為，及塗銷所有權移轉登記，嗣後美亞公司調整先備位聲明，變更先位聲明為亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間以買賣為原因之土地移轉登記應予塗銷，並連帶給付美亞公司2億1仟萬元；備位聲明為亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為應予撤銷、塗銷所有權移轉登記應予塗銷，並連帶給付美亞公司2億1仟萬元。亞昕公司抗辯不知美亞公司對該等土地有請求交付、移轉登記之債權存在，公開發行公司於公開資訊觀測站公佈重大訊息之目的係改善證券投資人資訊不足之謂，亞昕公司非投資美亞公司股票，依常理根本無需觀看美亞公司於公開資訊觀測站之訊息，從而亞昕公司應屬善意第三人，此外亞昕公司並擬傳喚證人作證，如證人之證述無明顯對亞昕公司不利，較能確保勝訴可能性，惟如亞昕公司敗訴，則法院將撤銷亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為，亞昕公司並需塗銷該等土地之所有權移轉登記，以及連帶給付美亞公司2億1仟萬元。日前受訴之臺灣台北地方法院以100年度重訴字第721號裁定將全案移送臺灣板橋地方法院管轄，亞昕提出抗告。臺灣高等法院在100年12月30日裁定，本件抗告為有理由，台北地院原裁定不當，由原法院更為適法之處理，此案於12月21日經臺灣台北地方法院以101年度重訴更一字第7號駁回原告之訴，惟原告仍有不服，乃提起上訴至台灣高等法院，由該院以102年度重上字第97號受理。並於104年2月25日言詞辯論終結，104年3月11日判決，美亞公司本

訴之上訴及追加之訴均駁回。美亞公司已在104年4月8日本案上訴之截止日前再度提起上訴，本案現由台灣高等法院審理中，惟美亞公司已撤銷對亞昕之告訴，亞昕公司在此案之訴訟已結束。

- (2) 代位游淑容、宋鴻甲向祭祀公業福德爺聲請假扣押案：亞昕公司與游淑容、宋鴻甲前於101年3月23日簽訂預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，先有於101年5月15日以雄民字第024號函請渠等儘速完成土地整併，嗣因所約定之期限業已屆至，而游淑容、宋鴻甲仍未完成土地之整併，乃再以台北敦南郵局667號存證信函催請渠等提出具體解決方案，惟仍未獲得正面之回覆，乃再於101年11月16日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，並請渠等返還所預付之430萬元。故亞昕公司應得依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之430萬元。而因游淑容前有代祭祀公業福德爺清償稅款共計186萬3807元整，而對祭祀公業福德爺有代墊款返還請求權等權利之存在，故亞昕公司乃依民法第242條之規定代位游淑容就祭祀公業福德爺所有之土地向台灣新北地方法院為假扣押之聲請，案經該院以101年度司裁全字第2011號裁定以未就假扣押之要件為釋明為由駁回假扣押之聲請，亞昕公司不服，乃再於101年12月26日具狀向台北地方法院提出異議，案經台灣新北地方法院以102年度事聲字第19號民事裁定廢棄原裁定，經司法事務官重為審酌後，再經該院於102年6月14日以102年司裁全更字第1號裁定以未就假扣押之原因釋明為由駁回假扣押之聲請，亞昕公司仍不服，乃再於102年6月28日具狀向台灣新北地方法院提出異議。案再經台灣新北地方法院以102年度事聲字第242號民事裁定駁回。亞昕公司乃於103年8月29日具狀撤回代位求償訴訟。另亞昕公司於102年4月25日針對上開430萬元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發102年度促字第17640號支付命令確定證明書。惟因亞昕公司持前開確定證明書向國稅局查詢游淑容、宋鴻甲之總歸戶財產查詢清單後，發現渠等名下並無任何財產，縱使聲請強制執行亦無甚實益，乃逕向台灣新北地方法院聲請核發債權憑證。台灣新北地方法院於104年2月26日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於亞昕公司。同時，亞昕公司為確保債權，於104年3月19日對本票共同發票人曾江山先生聲請本票裁定，3月24日獲台北地方法院104司票字第4469號裁定准許強制執行，後續將扣押其薪資以清償本債權，經查其名下並無實質可供查封及假扣押之財產，惟亞昕公司於104年7月17日獲北院木司執法字第83416號之債權憑證。另亞昕公司為保障公司權益，於104年6月2日向新北地方法院聲請祭祀公業福德爺選任特別代理人，以期釐清本案產權及加速整合相關權利人之時程，104年9月15日新北地方法院裁定由吳茂榕律師為特別代理人。亞昕公司並於104年10月7日遞件訴請民事代位求償。新北地方法院於105年2月25日開庭審理，後續由新北地方法院審理中。

- (3) 被訴債務不履行損害賠償等事件：緣亞昕公司紅玫瑰園建案設有SPA水療

池，原告即全體住戶主張亞昕公司應於第一屆社區管委成立時即95年5月25日點交予社區，卻因漏水之故遲未點交，因而全體住戶93戶共同起訴請求每位住戶30萬元共2790萬元之遲延完工罰款，惟SPA水療池早在95年12月20日即已完工交付，並無所謂遲延情事。而於保固期過後雖有漏水之情事，亞昕公司仍多次本於服務精神仍協助完成維修，嗣於100年5月11日管委會再度發函告知漏水，亞昕公司再於100年6月16日復原並清洗SPA水療池完成，測試至今並無再發生漏水狀況。

足見亞昕公司業依廣告設置SPA水療池，縱SPA水療池嗣後有漏水之情事，至多亦僅為保固之問題，要無住戶所謂未提出給付或給付遲延，渠等之主張自非有理。台灣新北地方法院在101年6月29日以100年度重訴字第502號判決原告之訴駁回，案經杜鴻宇等其中12名原告提起上訴至台灣高等法院，現由該院以101年度上字第906號審理中。本案件業經兩造合議停止訴訟，而停止訴訟之目的即檢測SPA池是否漏水，再為後續之合宜處置。104年7月6日台灣高等法院開庭，兩造合議繼續停止訴訟四個月，105年1月14日開庭，兩造達成共識，安排於一周內覆驗，經覆驗後，台灣高等法院於105年2月23日召集兩造調解，因調解未獲共識，現仍由台灣高等法院，以101年度上字第906號審理中。

- (4) 對陳峻郎、陳峻忠返還借款事件：亞昕公司、陳欽諭前於99年9月3日與被告陳峻郎、陳峻忠及訴外人黃明山、黃明仁、黃明德、黃明堂就渠等所公同共有之新北市林口區新林段1115-0000號等15筆土地(下稱系爭15筆土地)簽定不動產買賣協議書(下稱系爭契約)，而約定就該各該土地出賣予陳欽諭。次查，因系爭15筆土地屬黃榮圖之遺產，故依法各該繼承人應繳納遺產稅後始有辦理繼承而登記為公同共有而後出賣之可能，又因被告陳峻郎、陳峻忠較無資力，經商議後，乃由亞昕公司、陳欽諭分別先代渠等墊付所應各自繳納之遺產稅及罰鍰2310萬3250元，渠等並分別開立本票乙紙作為所墊付費用之擔保。再查，陳欽諭就系爭契約所生之債權，有於101年4月2日與原告亞昕公司簽定協議書，而約定將該債權之二分之一出賣予原告亞昕公司。又查，因陳峻郎、陳峻忠遲未返還原告亞昕公司、陳欽諭所墊付之遺產稅款及罰鍰，經亞昕公司、陳欽諭持渠等所開立之擔保本票為提示後而未獲兌現，乃分別向台灣新北地方法院為假扣押之聲請，案經台灣新北地方法院以101年度裁全字第1179、1180號裁定准為假扣押，嗣原告亞昕公司、陳欽諭並均已為強制執行之聲請。末查，嗣被告陳峻郎、陳峻忠之債權人黃世昌主張因系爭15筆土地經原告亞昕公司、陳欽諭聲請假扣押強制執行而為查封登記，致伊無法依其與被告陳峻郎、陳峻忠間之台灣高等法院102年度重上字第347號所有權移轉登記案確定判決辦理所有權移轉登記，遂以其為陳峻郎、陳峻忠之債權人身份，依民法第242條之規定代位陳峻郎、陳峻忠命亞昕公司、陳欽諭限期起訴。案經台灣新北地方法院分別作成104年度司聲字第500、501號裁定命亞昕公司、陳欽諭於文到7日內起訴。亞昕公

司、陳欽諭遂為本件訴訟之提起，該案現由台灣士林地方法院以104年度司他調字第714號受理，104年12月12日本案債權人黃世昌等，代債務人陳峻郎、陳峻忠供擔保提存，本案依前述判決做所有權移轉登記。同時，為確保公司權益，本案亦委請律師就黃明仁等七人重提假扣押聲請。

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。揭露資料同本款第一目：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。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

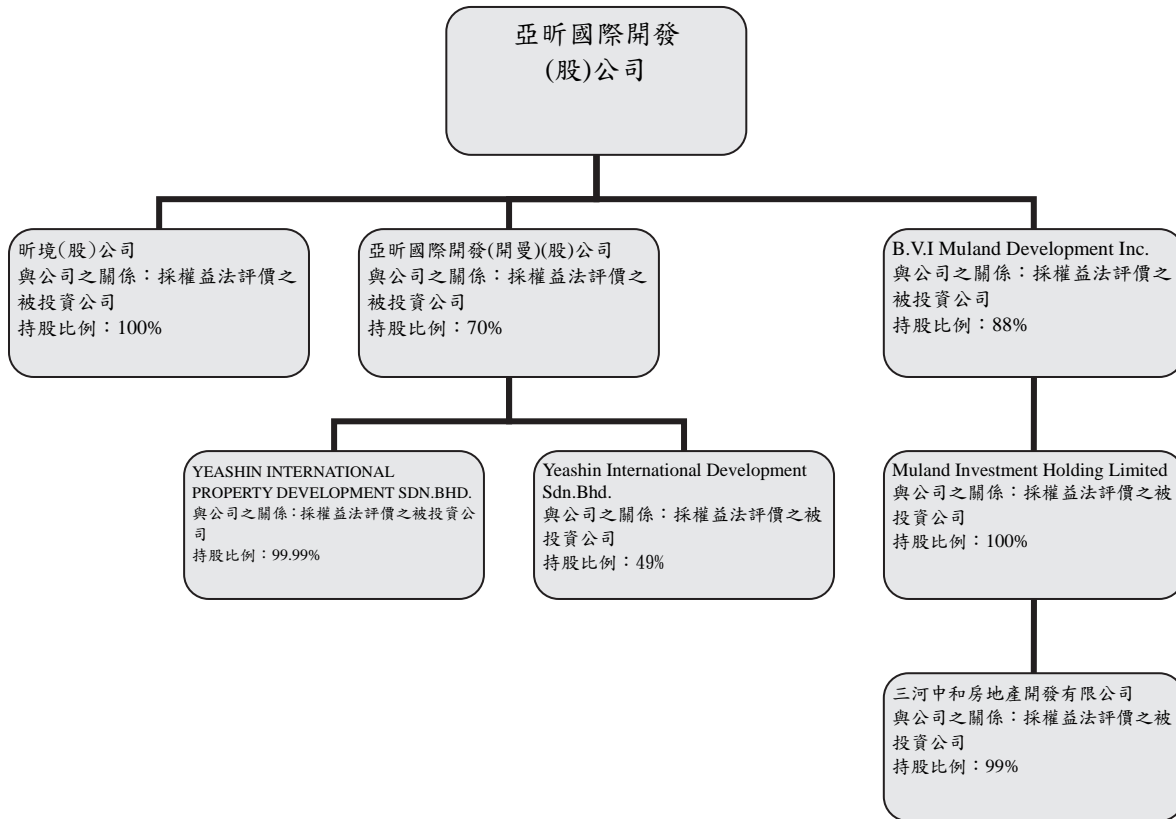
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業相關組織：

104.12.31



(二)關係企業資料

單位：新台幣仟元/外幣元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
B.V.I. Muland Development Inc.	1996.06.07	P.O.BOX3340 Road Town Tortola British Virgin Islands	USD50,000	投資控股
Muland Investent Holding Limited	2009.08.28	12/F RUTTONJEE HOUSE 11 DUDELL STREET CENTRAL	USD9,910,000	投資控股
三河中和房地產開發有限公司	1993.04.21	河北省三河市燕郊開發區燕順路西側、高爾夫球場南側	USD10,000,000	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務
昕境股份有限公司	2014.04.25	台北市敦化南路一段 25 號	30,000	零售業及不動產租售業
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2014.09.03	Floor 4, Willow House, Cricket Square PO Box 2804 Grand Cayman	USD10,500,000	投資控股

		KY1-1112		
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	2014.12.10	A2-40-1, Wisma 20 (Soho Suites KLCC Soho), No. 20, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur	馬幣 35,100,000	不動產租售業
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	2014.10.01	A2-40-2, Wisma 20 (Soho Suites KLCC Soho), No. 20, Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur	馬幣 100	不動產租售業

(三)關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	持股比例%
昕境（股）	董事長兼總經理 董事 董事 監察人	亞昕國際開發(股) 代表人姚連地 代表人姚念伶 代表人姚玆欣 代表人姚政岳	3,000,000	100
B.V.I. Muland Development Inc.	董事	亞昕國際開發(股)	—	88
Muland Investent Holding Limited	董事	亞昕國際開發(股)	—	100
三河中和房地產開發有限公司	董事長 總經理 董事 董事 董事 董事 董事	米爾蘭投資控股有限公司 代表人姚連地 代表人楊文賓 代表人吳佩珊 代表人陳東陽 代表人姚念伶 代表人姚政岳 劉秀娟	—	87.12
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	董事 董事 董事 董事	亞昕國際開發(股) 姚政岳 姚念伶 王琇瑛 林俊康	7,350,000	70%
YEASHIN INTERNATIONAL	董事	姚連地	—	69.99%

PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.		姚政岳 姚念伶 王琇瑛 林俊康		
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	董事	姚連地 王琇瑛 林俊康	—	34.30%

(四) 關係企業合併報表：本公司民國一百零四年度（自民國一百零四年一月一日至一百零四年十二月三十一日止）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會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，有發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，以應逐項載明：無。

公 司 印 鑑



董事長：姚連地



亞昕昕世代

