

股票代號：5213



**亞昕國際開發股份有限公司**

**Yea Shin International Development Co., Ltd.**

**105年度年報**



亞昕 HEARTBEAT TAIPEI 昕世代

中華民國一〇六年五月九日 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：105 年財務報表：張淑瑩、池世欽

106 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.....	10
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.....	12
三、公司治理運作情形.....	27
四、會計師公費資訊.....	44
五、更換會計師資訊.....	45
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.....	46
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.....	46
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.....	47
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.....	48
肆、募資情形	
一、公司資本及股份應記載事項.....	50
二、公司債之辦理情形.....	57
三、特別股之辦理情形.....	64
四、附認股權特別股之辦理情形.....	64
五、海外存託憑證之辦理情形.....	64
六、員工認股權憑證之辦理情形.....	64
七、限制員工權利新股之辦理情形.....	64
八、併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	64
九、資金運用計畫執行情形.....	64
伍、營運概況	
一、業務內容.....	68
二、市場及產銷概況.....	77
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	82
四、環保支出資訊.....	83
五、勞資關係.....	83
六、工作環境與員工人身安全的保護措施.....	84
七、重要契約.....	85

## 陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表 .....	87
二、最近五年度財務分析 .....	93
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 .....	99
四、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 .....	100
五、最近年度財務報表 .....	162
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 .....	217

## 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 .....	217
二、經營結果 .....	218
三、現金流量 .....	218
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	219
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 .....	219
六、最近年度風險事項及評估 .....	219
七、其他重要事項 .....	223

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料 .....	224
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 .....	226
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 .....	226
四、其他必要補充說明事項 .....	226
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 .....	226



## 壹、致股東報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧2016年，川普當選美國總統英國脫歐公投通過等黑天鵝事件，造成金融商品價格動盪難以預測，全球投資環境不穩定，避險商品需求提高，不動產仍是富人避險、保值投資首選。國內面，房市因房地合一稅已定案上路，政府也願意檢討房屋稅及地價稅前年不合理之調整，加上蔡英文總統上任後，陸續宣布對於都市更新加速之態度，已漸漸使房市回溫，看屋人數漸漸攀升。另自2016年第三季開始，因應中國加入Common Reporting Standard後(共同申報準則)，台商資金開始回流，尤其看好不動產保值的特性，紛紛將資金投資不動產，帶動不動產景氣復甦。加上機場捷運線於2017年，正式完工通車，對於機場沿線不動產，帶來大量看屋人潮，本公司林口所推各案也因此受惠，來人及成交量較前兩年提升不少。

國內房市政策穩定，保值需求依然存在，預期今年市場短期成交量將繼續成長，中長期預期價格漸漸穩步上揚。

本公司將持續推出以自住、換屋的產品為主，並且將土地庫存快速加工為成屋，以符合自住、換屋的需求。國際面公司將持續拓展亞洲市場，以分散風險、多元經營。目前公司正積極申請位於馬來西亞麻六甲的建照，規劃包含Sheraton飯店、酒店式公寓及住宅等的綜合開發案，預計於今年年中推出。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，同時也可銷售當地自住及換屋客。麻六甲為中國一帶一路，陸路及海陸的重要據點，也因此，馬來西亞政府也積極在當地投入公共建設及觀光發展，麻六甲未來發展前景極為看好。公司將該案分三期開發，預期將為公司中長期營收帶來大量挹注。

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、一百零五年營業報告

#### (一) 一百零五年營業計畫實施成果

一百零五年度個體營收總計新台幣3,182,860仟元，相較一百零四年度新台幣4,522,260仟元，減少約29.62%；一百零五年度稅前淨利為新台幣516,425仟元，相較於一百零四年度稅前淨利新台幣1,145,411仟元，減少約54.91%，係因105年無完工個案，僅出售餘屋，致認列收入較104年減少。

#### (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，本公司並未編製一百零五年度之財務預測。



(三) 財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目	104 年度	105 年度	增減金額	變動比例
營業收入	4,522,260	3,182,860	(1,339,400)	(29.62%)
營業毛利	1,796,826	1,067,358	(729,468)	(40.60%)
營業損益	1,328,329	737,213	(591,116)	(44.50%)
稅前淨利	1,145,411	516,425	(628,986)	(54.91%)
本期淨利	913,853	428,213	(485,640)	(53.14%)
每股盈餘	2.40	1.13	(1.27)	(52.92%)

(四) 獲利能力分析

項 目	104 年度	105 年度
資產報酬率(%)	4.47	2.39
股東權益報酬率(%)	12.56	5.76
占實收資本比率 (%)	營業利益	34.95
	稅前純益	30.14
純益率(%)	20.21	13.45
每股盈餘(元)	2.4	1.13

(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、一百零六年度營業計劃概要

(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、亞昕昕樂章。
2. 本年度預計新推出個案：  
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. 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。
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。

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. 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  
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  
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
- 104年08月
- 104年09月 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
- 105年06月 1. 本公司102年度國內第三次及第四次有擔保轉換公司債(亞昕三、亞昕四)到期還本及終止上櫃日期公告  
2. 本公司法人監察人改派代表人異動公告  
3. 本公司國內第五次有擔保、第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
- 105年07月 1. 本公司董事會通過簽訂新北市板橋區永翠段土地1筆共同投資興建契約  
2. 本公司出售新北市板橋區永翠段土地1筆  
3. 本公司與新北市板橋區永翠段地主合建公告
- 105年08月 董事會決議出售新北市板橋區土地1筆

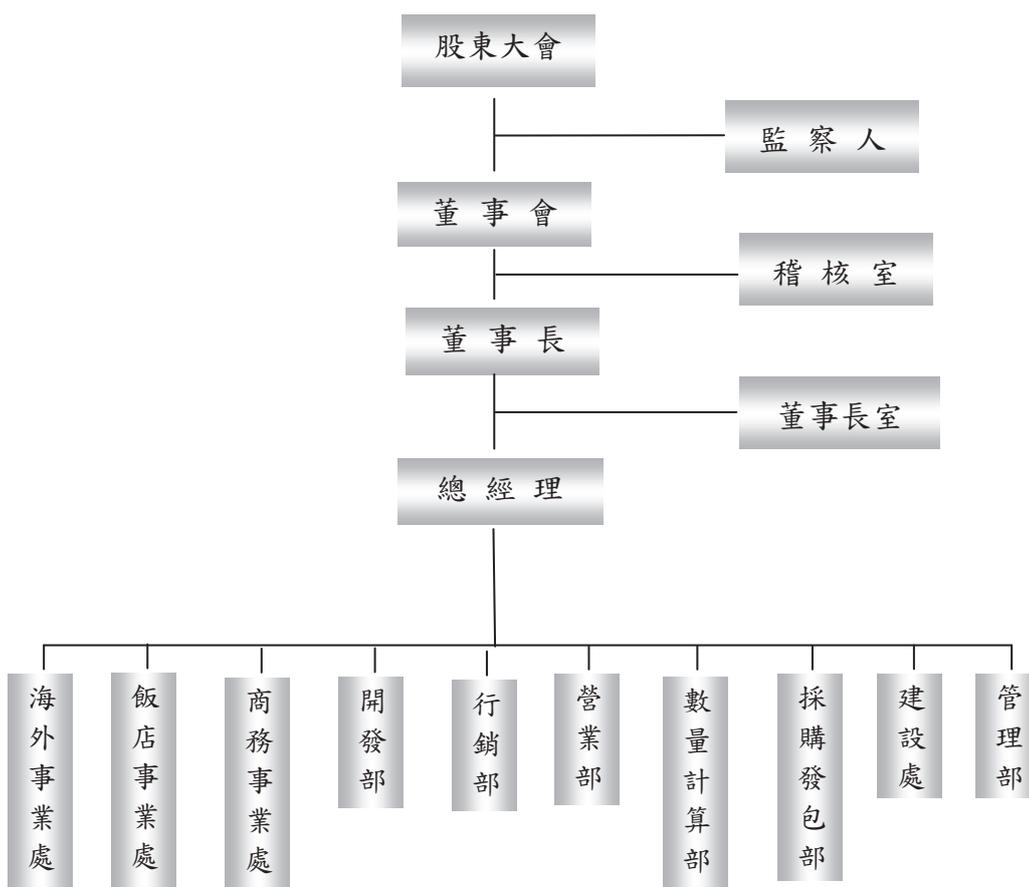


- 105 年 09 月 公告本公司董事會決議投資設立子公司事宜
- 105 年 10 月 本公司董事會授權重新簽訂新北市板橋區永翠段土地共同投資興建契約
- 105 年 12 月 公告本公司「昕樂章」建案建築、機電假設基礎工程發包
- 106 年 03 月
1. 本公司 103 年度國內第五次有擔保轉換公司債(亞昕五)到期還本及終止上櫃日期公告
  2. 本公司董事會決議發行 106 年度第一次有擔保普通公司債
  3. 本公司董事會決議通過辦理 106 年現金減資案
- 106 年 04 月
1. 本公司發行 106 年度第一次有擔保普通公司債補充說明
  2. 本公司法人董事代表人異動公告
  3. 代子公司 B. V. I. MULAND DEVELOPMENT INC. 公告出售其子公司 100%股權

## 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。



[鍵入文字]

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

106年04月16日(停止過戶日)

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	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		主要經歷(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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
董事長	台灣	上億投資(股)					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	男	97/06/19	103/6/26	3年	1,373,050	0.36%	1,411,141	0.37%	54,521	0.01%	0	0		本公司特助 本公司商業總經理	姚政岳	父子	
董事	台灣	永翊開發(股)					36,160,358	9.79%	40,104,406	10.55%	0	0	0	0	東吳大學政治系碩士 行政院顧問	本公司董事長特助 (106/2/28 辭職)			
	台灣	代表人: 張世忠 (106/4/7 辭任)	男	94/12/22	103/6/26	3年	42,512	0.01%	112,871	0.03%	0	0	0	0			姚念伶	父女	
																	姚茂欣	父女	
																			無



[鍵入文字]

董事	台灣	益昕投資 (股)																永翊開發 (股)負責人	蘇素真	母子
	台灣	代表人 姚政岳	94/12/22	103/6/26	3年	37,613,436	10.18%	45,649,620	12.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	本公司特助	姚連地	父子
董事	台灣																			
	台灣	方國健	94/12/22	103/6/26	3年	1,220,626	0.33%	639,556	0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	顧問/台 管理長/一號 董事文創/奇揚 總經理/奇揚 網科董事/長/鴻 科妍生/物科 技董事/宸鴻 光電科監 察人	無	無
獨立 董事	台灣	陳盛泉	103/6/26	103/6/26	3年	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	夏實(股)董事 長 富帝國際(股) 董事長 瑞智精密(股) 副董	無	無
	台灣	胡治明	100/6/9	103/6/26	3年	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	林國春議員 辦公室主任 台北醫科大 學校友總會 秘書長	無	無





[鍵入文字]

2.法人股東之主要股東

106年04月16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 (9.59%)、姚連地 (13.31%)、蘇素真 (15.84%)、姚政岳(24%)、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：

106年04月16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%)

106年04月16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	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)										兼任其他公司獨立發行人董事家數	
	商務、財務、會計或公司業務所須相關科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	商務、財務、會計或公司業務、法律、商務、法務、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		V	V			V	V	V	V	V	V	V	V	無
永翊開發(股)公司 代表人：張世忠(註4)		V	V			V	V	V	V	V	V	V	V	無
益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳		V	V			V	V	V	V	V	V	V	V	無
方國健		V	V	V		V	V	V	V	V	V	V	V	1
陳盛泉		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無
胡治明		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無
張閔凱	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無
黃宗偉		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無
達權投資有限公司 代表人：姚廷欣(註4)		V	V	V		V	V	V	V	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、公司已發行股份總額百分之五以上或持股前十大之自然人股東)。
- (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五以上或持股前十大之自然人股東。
- (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：永翊開發股份有限公司代表人張世忠自106/04/07辭任。

註4：達權投資有限公司代表人姚廷欣自105/06/16新任。



106年04月16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	性別	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	目前兼任其他職務	具配偶或二親等以內關係之其他經理人				經理人取得股票權憑證情形
						股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			職稱	姓名	關係		
總經理	台灣	姚連地	男	102/03/28		1,411,141	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	男	104/11/02		0	0.00%	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	男	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	男	103/09/01		200,997	0.05%	0	0	0	0	文化大學建築暨都 市設計系 雪梨科技碩士班企 業管理	無	無	無	無	無	無



副總	台灣	趙志明	男	103/09/01	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無	中國市政專科學校 土木工程科	無	無	無	無	無	無
馬來西亞 亞區協理	台灣	莊宗仁	男	104/04/01	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	中原大學建築系 瑞助營造股份有限公司 高級專員	無	無	無	無	無	無
財會 協理	台灣	萬書吟	女	96/09/01	115,630	0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	文化大學財務金融 系	無	無	無	無	無	無
特助	台灣	張世忠	男	97/06/16 (106/2/28 辭職)	112,871	0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	東吳大學政治研究 所 行政院顧問	本公司法人董事 代表人 (106/4/7 辭任)	無	無	無	無	無
規劃部 協理	台灣	陳俊芳	男	106/01/11	34,738	0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	華夏工專機電工程 科	無	無	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				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D等四項總額占稅後純益之比例(註10)		有無來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)			
		報酬(A)(註2)	退職退休金(B)	董事酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司		財務報告內所有公司(註7)			本公司		
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額				
董事長	上億投資(股)姚建地	0	0	20,098	120	本公司	財務報告內所有公司(註7)	3,987	0	4,065	0	6.40%	6.60%	無	
董事	永翊開發(股)張世忠(註1)	0	0	1,810	120	本公司	財務報告內所有公司(註7)	401	0	401	0	0.80%	0.80%	無	
董事	益昕投資(股)姚政岳	0	0	1,810	411	本公司	財務報告內所有公司(註7)	3,154	0	3,154	0	1.52%	1.60%	無	
董事	方國健														
董事	胡治明	0	0	600	360	本公司	財務報告內所有公司(註7)	0	0	0	0	0.22%	0.22%	無	
董事	陳盛泉														

\*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

## 酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註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	永翊開發-張世忠	永翊開發-張世忠	永翊開發-張世忠
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	益昕投資-姚政岳	益昕投資-姚政岳	益昕投資-姚政岳	益昕投資-姚政岳
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分派之董事酬勞金額。

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

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

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

註 7：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)		本公司	財務報告內所屬公司(註5)	
		本公司	財務報告內所屬公司(註5)	本公司	財務報告內所屬公司(註5)			
監察人	黃宗偉	0	0	400	400	0.15%	0.15%	無
監察人	張閔凱							
監察人	遠樺投資(有) 姚彩欣(註1)	0	0	1,005	1,005	0.26%	0.26%	無

註1：遠樺投資代表人姚彩欣自 105/06/16 新任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司(註6)	前三項酬金總額(A+B+C)
低於2,000,000元	黃宗偉、張閃凱、達樺投資	財務報告內所有公司(註7)D 黃宗偉、張閃凱、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	3	3

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金總額。

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

註5：應揭露合併報表內所有公司(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自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

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)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註9)		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	現金金額	股票金額	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	8,492	8,492	339	339	342	342	6,369	0	6,369	0	3.63	3.63	無
副總	何祥生													
副總	王玉柱													

註：105年度實際支付退職退休金0元，105年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額339,228元(合併報表339,228元)

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	王玉柱	王玉柱
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	沈政毅、何祥生、趙志明	沈政毅、何祥生、趙志明
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	姚連地	姚連地
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

\* 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4：係填列最近年度經董事會通過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，稅後純益係指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，稅後純益係指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	10,716	10,716	2.50
	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				
	特助	張世忠(註5)				
	協理	莊仁宗				
	財會協理	萬書吟				
	協理	陳俊芳(註6)				

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，另應再填列表。

註5：特助 張世忠 106/02/28 辭職。

註6：協理 陳俊芳 106/01/11 新任。

(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	104 年度		105 年度	
	本公司	合併報告	本公司	合併報告
董事	4.62	4.62	8.95	9.23
監察人	0.15	0.15	0.41	0.41
總經理及副總經理	1.75	1.75	3.63	3.63
合計	6.52	6.52	12.99	13.27

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、員工酬勞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(105年)董事會開會13次 (A)，董事監察人出席情形如下：

106年04月16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(註3)	13	0	100%	
董事	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	13	0	100%	
董事	方國健	6	0	46%	
獨立董事	胡治明	13	0	100%	
獨立董事	陳盛泉	7	0	54%	
監察人	黃宗偉	7	0	54%	
監察人	張閔凱	11	0	85%	
監察人	達樺投資(有) 代表人：姚鈺欣(註4)	9	0	69%	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

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。

105/04/20 捐助財團法人亞昕環境保護基金會

因姚連地董事長同為基金會董事長利益迴避，由張世忠董事擔任本案主席，

經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

105/07/22 簽訂合建契約案

因本公司董事為交易對象公司持股前10大股東，本次交易需利益迴避，上億投資股份有限公司姚連地董事長、益昕投資股份有限公司姚政岳董事、永翊開發股份有限公司張世忠董事不參與本議案之討論及表決，其餘出席董事無異議照案通過。

105/12/28 「昕樂章」建築、機電假設基礎工程發包案

因選定之發包對象為本公司關係人，同為該公司董事之姚政岳先生利益迴避不參予表決，其餘董事經主席徵詢無異議照案通過。

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:董事永翊開發代表人張世忠自103/06/26新任、106/04/07辭任,105年度在職期間董事會開會共13次,實際出席13次,委託出席0次。

註4:監察人達樺投資代表人自105/06/16新任。

**2. 監察人參與董事會運作情形**

最近年度(105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	7	54%	
監察人	張閔凱	11	85%	
監察人	達樺投資(有) 代表人：姚鈺欣	9	69%	105/06/16新任
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. 105 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—董監事背信與特殊背信罪之成立實務案例解析	3	是
		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—內線交易案相關法律問題之探討	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—企業防範員工舞弊探討	3	是
		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—內線交易案相關法律問題之探討	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 —從企業危機處理談 媒體溝通		
		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 —企業如何掌握媒體 與媒體面對	3	是
董事	方國健	社團法人中華公 司治理協會	企業併購相關證券法 規之法令遵循	6	是
獨立董事	胡治明	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 —公開發行公司董監 事應注意之法律問題	3	是
		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
獨立董事	陳盛泉	社團法人中華公 司治理協會	公司重大資訊揭露與 董監責任	3	是
監察人	黃宗偉	證券暨期貨市場 發展基金會	105年度公司治理論 壇系列-內線交易與 企業社會責任座談會	3	是
		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
監察人	張閔凱	中華民國會計師 公會全國聯合會	(台北)105年全年最 新法令與實務解析	7	是
監察人	姚玢欣	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。

(四) 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	
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		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？	V		符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(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？	V		
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險管控及防火牆機制？	V		
(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		
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		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	
(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？	V	(二) 本公司目前依法設有薪酬委員會，但未有設置有其他各類功能。	
(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？	V	(三) 公司目前尚未制定相關政策。	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(四) 公司定期評估簽證會計師獨立性之情形。	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司未設置公司治理專(兼)職單位或人員。公司治理專區專(兼)職單位及人員，並監事相關訊息之傳遞、所需資料皆由相關單位依法處理之。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V	本公司尚未建立利害關係人專區。但仍設總機供利害關係人聯繫相關事宜。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	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。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	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。	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	
(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		(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。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	V		請參閱本公司網站及年報等相關資訊。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 應優先加強事項與措施： 1.調整公司網站之公司簡介、沿革、組織架構及經營團隊……等資訊，並增加利害關係人專區。 2.建立獨立董事、監察人或審計委員會與簽證會計師之溝通管道或機制，並訂定內部作業程序及納入內部控制制度控管。			符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

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：所稱公司自治理自評報告，係指依據公司自治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前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 及證書之 專門職業 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	胡治明			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	符合
獨立董事	陳盛泉			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	符合
其他	秦瑞聰			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	符合

註1：身分別請填列係為董事、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：若成員身分別係為董事，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。



(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，105 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	5	0	100%	
委員	陳盛泉	2	0	40%	
委員	秦瑞聰	5	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。公司使用內部線上申請表單簽核系統，減少紙張使用，已達保護樹木之使命。</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	
三、維護社會公益			將視公司營運狀況及規模制定。
(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？	V	(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。	
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V	(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。	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V	(三) 公司提供安全舒適之辦公環境並定期舉辦員工健康檢查、安全衛生之宣導。	
(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？	V	(四) 公司內部系統設有員工溝通發言社群。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	(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？	V	(六) 公司關心消費購屋者及廠商之權益，在公司設有消費者服務之專責人員，隨時對消費購屋者之意見做最迅捷之服務；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) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循	V	(七) 公司依循相關法規辦理。	

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	
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？	V		(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		(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	(一) 公司尚未於公開網站揭露有關企業社會責任之相關資訊。
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、資助弱勢兒童並響應公共藝術、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	V		(一) 本公司已遵守各項相關法令及上櫃相關規章，並落實遵循誠信經營。 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	
<p>政策之承諾？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	V		(二) 公司於會議及公告中宣導公司誠信經營之理念，並發佈相關作業程序。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(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？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	V	V	(三) 公司要求經理人及員工於商業行為過程不得直接或間接收受不合理禮物、款待或不當利益。
	V		無重大差異
	V	V	(一) 公司商業行為簽訂各項合約，並由法務審查合約內容，避免有不誠信行為。
	V		(二) 公司之經營都以誠信運作，皆依董事會議事規範進行。
	V		(三) 公司內部系統設有員工溝通發言社群外部設有郵政信箱，可匿名建議。
	V		(四) 公司為建立之會計制度、內部控制制度之運作情形，由內部稽核人員依稽核計劃查核，且每年度皆委託會計師查核。
	V		(五) 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。

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	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	V	<p>(一) 公司目前尚未制定相關作業程序。</p> <p>(二) 公司目前尚未制定相關作業程序。</p> <p>(三) 公司目前尚未制定相關作業程序。</p>	無重大差異
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(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？</p>	V	<p>(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。</p>	無重大差異
<p>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。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無。</p>			

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：無。

## (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：106年03月22日

本公司民國105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105年12月31日<sup>註2</sup>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106年03月22日董事會通過，出席董事4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：

1. 股東會重要決議

序	會議日期	會議名稱	決議事項	備註
1	1050602	股東會	<p>第一案：修訂「公司章程」案，提請 審議。</p> <p>第二案：本公司一百零四年度決算表冊案，提請承認</p> <p>第三案：本公司一百零四年度盈餘分配案，提請承認</p> <p>第四案：修訂「資金貸與他人作業程序」案，提請審議。</p>	

2. 董事會重要決議

序	會議日期	會議名稱	決議事項	備註
1	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>	
2	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>	
3	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> <p>第五案：融資額度展期案，提請 審議。</p> <p>第六案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。</p>	
4	1050505	董事會	<p>第一案：本公司 105 年第一季合併財務報表，提請 審議。</p>	



			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。	
5	1050616	董事會	第一案：訂定 104 年度股東現金股利發放相關事宜，提請 審議。 第二案：擬定本公司國內第五、六次有擔保轉換公司債停止受理轉換期間，提請 審議。 第三案：調整本公司國內第五、六次有擔保轉換公司債轉換價格，提請 審議。 第四案：本公司第二屆第九次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第五案：融資額度展期案，提請 審議。 第六案：融資額度展期案，提請 審議。 第七案：融資額度展期案，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：子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司融資需求徵提背書保證案，提請 審議。	
6	1050722	董事會	第一案：擬出售板橋區永翠段土地，提請 審議。 第二案：簽訂合建契約案，提請 審議。 第三案：簽訂共同投資興建契約案，提請 審議。	
7	1050803	董事會	第一案：本公司一百零五年上半年度合併財務報表審查案。	
8	1050825	董事會	第一案：對子公司背書保證案，提請 審議。 第二案：對亞昕開曼背書保證擔保內容變更案。 第三案：擬出售板橋區永翠段土地，提請 審議。	
9	1050919	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：對子公司背書保證案，提請 審議。 第四案：投資成立飯店案，提請 審議。	
10	1051018	董事會	第一案：簽訂合建補充協議書，提請 審議。 第二案：重新簽訂共同投資興建契約案，提請 審議。 第三案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第四案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第五案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第六案：對亞昕開曼背書保證擔保內容變更案。	
11	1051103	董事會	第一案：本公司 105 年第三季合併財務報表，提請 審議。 第二案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第三案：對子公司背書保證案，提請 審議。	
12	1051124	董事會	第一案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第二案：申請融資額度展期案，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。	
13	1051228	董事會	第一案：「昕樂章」建築、機電假設基礎工程發包予關係人案，提請 審議。 第二案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審	



			議。 第三案：106年度營運計畫，提請 審議。 第四案：106年度稽核計畫，提請 審議。 第五案：修訂公司內部控制制度採購及付款循環，提請 審議。 第六案：對子公司背書保證案，提請 審議。	
--	--	--	--	--

3. 105 年召開之股東常會決議事項執行情形檢討(105. 06. 02)：

序	決議事項	執行情況	備註
第一案	修訂「公司章程」案，提請 審議。	依修正後之「公司章程」執行。 本公司「公司章程」業經經濟部105年06月22日經授商第10501135550號函核准變更。	
第二案	本公司一百零四年度決算表冊案，提請承認。	經股東常會決議後，依規定公告於公開資訊觀測站。	
第三案	本公司一百零四年度盈餘分配案，提請承認。	104年度盈餘分配業經105/06/16董事會決議發放現金股利新台幣456, 108, 449元(每股配發新台幣1.2元)，105/07/20為除息基準日，並於105/08/10全數發放完畢。	
第四案	修訂「資金貸與他人作業程序」案，提請審 議。	經股東會決議後，按新修訂之『資金貸與他人作業程序』條文確實實施。	

(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	1050101~1051231	

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		3,650	105	3,755
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	3,650	-	32	-	73	105	1050101-1051231	1.覆核意見 70 仟元 2.財報印刷費 3 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	當事人	會計師	委任人
	情況		
	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 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	不適用
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	105 年度		106 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	520,000	0	0
董事 大股東	永翊開發股份有 限公司	0	-180,000	0	0
董事 大股東	益昕投資股份有 限公司	0	1,700,000	0	0



職稱	姓名	105 年度		106 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
董事	方國健	-415,000	0	0	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	703,000	1,800,000	0	0
副總經理	沈政毅	0	0	0	0
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
協理	陳俊芳(註2)	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：協理陳俊芳 106/01/11 新任。

(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) 益昕投資(股) 代表人：姚政岳 永翊開發(股) 負責人：蘇素真 兆權投資有限公	董事長 董事長 父子 配偶	



							司 負責人：姚政岳	父子	
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	83,150	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	106/04/07 辭任
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	
負責人 黃瑞興	219,433	0.05%	0	0	0	0	今勛開發(股)	董事長	
陳欽諭	12,713,792	3.35%	0	0	0	0	無	無	
今勛開發(股)	13,690,470	3.60%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	219,433	0.05%	0	0	0	0	今勛企業(股)	董事長	
兆權投資 有限公司	8,680,158	2.28%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚政岳	83,150	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	
國原營造(股)	6,993,958	1.84%	0	0	0	0	無	無	
負責人 許再勝	0	0.00%	0	0.00%	0	0	無	無	
許東隆	6,759,941	1.78%	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	0	0	Muland Investment Holding Limited	9,910,000	100%	100%
亞昕國際開發(開曼) 股份有限公司	12,600,000	63%	0	0	12,600,000	63%
華昕國際開發 股份有限公司	525,000	35%	0	0	525,000	35%
三河中和房地產開發 有限公司	0	0		99%	-	99%
啡茶道餐飲 股份有限公司	716,200	49.74%	0	0	716,200	49.74%
亞昕國際飯店 股份有限公司	300,000	100%	0	0	300,000	100%
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD	0	0	35,099,000	99.99%	35,099,000	99.99%
Yeashin International Development Sdn.Bhd	0	0	8,000,000	100%	8,000,000	100%

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\$9,601,600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
98年09月	10	120,000,000	1,200,000,000	1,028,433,130	1,028,433,130	盈餘轉增資\$94,117,840元	-	註4



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
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

106年04月16日(106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	0	54	28	9,088	9,170
持有股數	0	0	270,006,497	2,839,866	107,244,011	380,090,374
持股比例	0.00%	0.00%	71.04%	0.74%	28.22%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

106年04月16日(106年停過日)

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例%
1 至 999	3,074	831,713	0.22%
1,000 至 5,000	3,720	7,965,310	2.10%
5,001 至 10,000	1,016	7,164,799	1.89%
10,001 至 15,000	461	5,448,495	1.43%
15,001 至 20,000	231	4,048,487	1.07%
20,001 至 30,000	219	5,242,975	1.38%
30,001 至 40,000	113	3,835,744	1.01%
40,001 至 50,000	60	2,702,473	0.71%
50,001 至 100,000	121	8,208,339	2.16%
100,001 至 200,000	76	10,114,817	2.66%
200,001 至 400,000	33	8,456,774	2.22%
400,001 至 600,000	10	4,901,927	1.29%
600,001 至 800,000	4	2,659,878	0.70%
800,001 至 1,000,000	4	3,724,173	0.98%
1,000,001 以上	28	304,785,103	80.18%
合計	9,170	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

106年04月16日(106年停過日)

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例(%)
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%
今勛開發股份有限公司	13,690,470	3.60%
陳欽諭	12,713,792	3.35%
兆權投資有限公司	8,680,158	2.28%
國原營造股份有限公司	6,993,958	1.84%
許東隆	6,759,941	1.78%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項目		年度	104年	105年	當年度截至 106年4月16日 (註8)
每股 市價(註1)	最高		19.06	15.55	14.30
	最低		14.50	12.70	12.80
	平均		16.82	13.92	13.67
每股 淨值(註2)	分配前		19.67	19.43	不適用
	分配後		18.47	尚未分配	不適用
每股 盈餘	加權平均股數		380,256	380,090	不適用
	每股盈餘(註3)		2.40	1.13	不適用
每股 股利	現金股利		1.2	尚未分配	不適用
	無償 配股	盈餘配股	0	尚未分配	不適用
		資本公積配股	0	尚未分配	不適用
	累積未付股利(註4)		0	0	不適用
投資報 酬分析	本益比(註5)		7.01	12.32	不適用
	本利比(註6)		14.02	尚未分配	不適用
	現金股利殖利率(註7)		0.07	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

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 105 年度盈餘分配案業經 106 年 3 月 22 日董事會通過，擬配發股票股利每股 0 元及現金股利每股 0.5 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 104 年度盈餘分配擬議提股東會通過，其配發現金股利每股 1.2 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。

（八）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 105 年度盈餘分配擬議提股東會通過，其配發現金股利每股 0.5 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	106 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)		0.5
	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		
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)	
		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。

### (九)員工酬勞及董事、監察人酬勞

#### 1. 公司章程所載員工酬勞及董事、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3%、員工1%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 5,368,729 元。

董事、監察人酬勞：新台幣 16,106,186 元。

(a) 差異數：105年員工紅利及董監酬勞認列費用金額分別為 5,111,705 元及 15,335,116 元，本次擬配發員工紅利及董監酬勞金額分別為 5,368,729 元及 16,106,186 元，差異數為 1,028,094 元。

(b) 原因：105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106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：1.13 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(104 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	25,722,584	25,493,800	228,784
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	25,722,584	25,493,800	228,784
合計	51,445,168	50,987,600	457,568

(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：104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105年度之當期損益。

(十)公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債辦理情形：

106 年 04 月 16 日

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	陳宗哲、曾國禔會	曾國禔、池世欽會



		計師	計師	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 0 仟元	新台幣 0 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 twAAA-
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”	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	不適用



公司債種類 (註 2)	普通公司債 105-1	普通公司債 105-2	普通公司債 106-1
發行(辦理)日期	105年04月08日	105年04月08日	106年04月13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	新台幣叁億元整	新台幣伍億元整
利率	1.15%	0.8%	0.89%
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	三年期；到期日：109年04月13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	全國農業金庫股份有限公司
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	合作金庫證券股份有限公司	元大證券股份有限公司	兆豐證券股份有限公司
簽證律師	詹亢戎律師	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	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	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。</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付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。</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 1.5 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。</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 105/02/22 twAA	中華信評 104/06/25 twA	中華信評 105/04/12 twAAA
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”	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	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105年01月06日強制買回，並於105年01月07日終止櫃檯買賣。

106年04月16日

公司債種類	第三次(期) 有擔保轉換公司債	第四次(期) 有擔保轉換公司債	第五次(期) 有擔保轉換公司債	第六次(期) 有擔保轉換公司債
發行(辦理)日期	102年06月20日	102年06月21日	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	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	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣肆億元整	新台幣壹億元整	新台幣肆億元整	新台幣伍億元整
利率	0%	0%	0%	0%
期限	三年期；到期日： 105年06月20日 (註5)	三年期；到期日： 105年06月21日 (註5)	三年期；到期日： 106年04月07日 (註6)	三年期；到期日： 107年11月20日
保證機構	板信商業銀行股份	第一商業銀行股份	第一商業銀行股份	臺灣土地銀行股份



	有限公司	有限公司	有限公司	有限公司
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司	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	國票綜合證券股份有限公司	國票綜合證券股份有限公司	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	黃泰源律師	黃泰源律師	蔚中傑律師	詹亢戎律師
簽證會計師	陳宗哲、曾國禔會計師	陳宗哲、曾國禔會計師	陳宗哲、曾國禔會計師	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	到期一次還本	到期一次還本
未償還本金	新台幣 0 仟元	新台幣 0 仟元	新台幣 0 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：本轉換公司債發行滿一個月之翌日(102年07月21日)起至發行期間屆滿前四十日(105年05月11日)止：</p> <p>1.若本公司普通股股票在櫃買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，以掛號寄發債權人</p> <p>2.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，以掛號寄發債權人。</p> <p>債權人之賣回權：本公司應於本轉換公司債發行滿二年(104年6月20日)之前三十日，以掛號寄發給債權人一份「債券持有人賣回權行使通知書」，並函請櫃買中心公告債權人賣回</p>	<p>提前贖回權：本轉換公司債發行滿一個月之翌日(102年07月22日)起至發行期間屆滿前四十日(105年05月12日)止：</p> <p>1.若本公司普通股股票在櫃買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，以掛號寄發債權人</p> <p>2.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，以掛號寄發債權人。</p> <p>債權人之賣回權：本公司應於本轉換公司債發行滿二年(104年6月21日)之前三十日，以掛號寄發給債權人一份「債券持有人賣回權行使通知書」，並函請櫃買中心公告債權人賣回</p>	無	無



	權之行使，債權人得於公告後三十日內以書面通知本公司股務代理機構，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。	權之行使，債權人得於公告後三十日內以書面通知本公司股務代理機構，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。			
限制條款 (註4)	無	無	無	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無	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	0	0	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"	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"	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	不適用	不適用	

註5：本公司102年度國內第三次有擔保轉換公司債（以下簡稱「亞昕三」）於105年06月20日到期並於到期日之次日（即105年06月21日）起終止上櫃買賣；102年度國內第四次有擔保轉換公（以下簡稱「亞昕四」）於105年06月21日到期並於到期日之次日（即105年06月22日）起終止上櫃買賣。依本公司「102年度亞昕三及亞昕四有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」到期時按債券面額以現金一次還本。

註6：第五次（期）有擔保公司債於106年04月07日到期並於到期日之次日（即106年04月10日）起終止上櫃買賣。依本公司「103年度亞昕五有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」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%)，以匯款方式交付債權人。

### 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		104年	105年	當年度截至106年04月16日
項目				
轉換公司債市價	最高	101.3	99.6	—
	最低	98.4	99.6	—



	平均	100.78	99.6	—
轉換價格		21.2(截至 105/06 月)		
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		104年	105年	當年度截至 106年04月16日
項目	最高	102.5	99.85	—
	最低	99.1	99.45	—
	平均	102.1	99.65	—
轉換價格		21.3(截至 105/06 月)		
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		104年	105年	當年度截至 106年04月16日
項目	最高	105.8	103	105
	最低	101.35	101.4	102.8
	平均	103.35	102.7	103.2
轉換價格		17.94		
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		104年	105年	當年度截至 106年04月16日
項目	最高	105.8	109.7	111.5
	最低	101.35	104.2	107
	平均	103.35	106.42	109.61
轉換價格		13.45		
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	4,000,000 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	2,300,000 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轉換公司債

##### 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
	支用金額		
償還借款	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	



計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
		預定	實際	
	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：105/04/07、105/07/05

(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
		預定	實際	
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、105/07/07

(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
	支用金額	預定	實際	
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%	

## D、106 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：106年4月5日證櫃債字第10600072261號函申報生效及106年4月7日證櫃債字第10600087292號函同意。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：尚未申報

(2)本計畫所需資金總額：500,000仟元。

(3)資金來源：發行106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			
			106 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還借款	106 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
		預定	實際	
償還借款	支用金額	500,000	0	本公司於 106 年 04 月 13 日募集完成， 預計 106 年第二季執行。
		100%	0%	
	執行進度(%)	500,000	0	
		100%	0%	
合計	支用金額	500,000	0	
		100%	0%	
	執行進度(%)	500,000	0	
		100%	0%	



## 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. 觀光旅館業
- J. 不動產代銷經紀業
- K. 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	105 年度	
	銷售金額(合併)	百分比(%)
租賃收入	74,977	2.32%
營建收入	3,154,572	97.54%
餐飲收入	3,963	0.12%
其他營業收入	469	0.02%
合 計	3,233,981	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亦具有領先之意義。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 2. 土地政策	3. 金融政策 4. 住宅政策	5. 都市及區域計畫
經濟	1. 物價變動 2. 中長期貸款利率 3. 經濟景氣狀況 4. 家庭所得變動	5. 貨幣供給額變動 6. 石油價格變動 7. 貸款額度高低 8. 投資工具多寡	9. 儲蓄率高低 10. 公務員調薪幅度
社會	1. 家庭戶數變動 2. 人口成長率	3. 都市化程度 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 2. 房屋建築人數	3. 建材價格 4. 制度做法之改變	5. 傳播媒體房地產廣告量

國內房市受到經濟成長疲弱、房地合一稅實施及稅基正常化的制度面調整、房價趨勢緩跌走勢，以及市場交易量持續減少等因素影響，房市表現依然不佳，依主計總處預估，2017年的經濟成長率預估為1.87%，比2016年稍佳。同年，中國肥咖條款上路，加上人民幣走貶，台商資金回流，有利於國內房市的活絡。而根據瑞普萊坊的市場研究，台北市全球房價漲跌幅排名倒數第七名，但年跌幅從5.8%縮小至4.9%，但建商庫存新屋累計已達17萬戶，預估國內的住宅價格仍將維持緩跌格局，唯房價的修正可能會由北臺灣逐步擴展到全國，但幅度預期會更加減緩，房價整理的時間也將拉長。預估2017年的房市應是「量微增、價趨穩」的上揚趨勢。

根據中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(全聯會)的報告，國內房市變動行情可由4大指標來加以觀察，2016年的房市不景氣，但2017年房市有可能產生回溫的情形，其中，房市四大指標分別是景氣對策信號(景氣回穩，連續4個月亮綠燈)、經濟成長率(2016年第二季經濟成長率2.06%，年度保1%有望，2017年預期較佳)、房屋買賣移轉棟數再創新低(2016年房屋買賣移轉棟數僅約24萬棟，創26年新低)，以及建商普遍緩推案(推案戶數與待售房屋死亡交叉，建商緩推案促餘屋去化)。而從房市四大指標加以觀察，確實也可以看出當前房市不景氣，以及未來房市可望回溫的情形。

另外，房市變化亦可從房價所得比的變動因素來加以觀察，房價所得比是指住房價格與城市居民家庭年收入之比，而依按國際慣例，目前比較通行的說法認為，房價收入比在3-6倍之間為合理區間，如考慮住房貸款因素，住房消費占居民收入的比重應低於30%。

若從我國的購屋負擔來看，2016年第一季的全國房價年所得比為8.46，臺北市則為14.9，均有微幅下降跡象，顯示消費者購屋能力雖然略有增加，但因所得增長有限，故購屋負擔仍然偏高；在交易量方面，2016年前9個月的全國建物交易量較2015年同期大幅萎縮約11.7%，若據此推估2016年的全年交易量將落於25.8~28.6萬棟間，這已是1991年以來的最低或次低量，而交易量的快速萎縮，可能會促使房價持續盤跌，房價所得比亦會受到影響。

整體而言，當前房市不景氣，國內房市銷售北冷南熱的現象極為明顯，台北市房市成交量價幾乎全面下跌，全國房屋價格指數變動亦呈現和緩現象，而展望房市未來變動則似有鬆綁及回溫情形。

## 二. 房市北冷南熱

根據台灣房屋統計，在2016年11月房市價量變化中，交易量部份，南台灣的台南、高雄、台中的漲幅分別為3.1%，2.3%，1.3%；價格部分，台北與台中的漲幅分別為1.6%與1.1%，其餘各都皆呈下跌走勢，整體平均交易量則小幅增加0.2%，但房價跌幅為2.9%。

另外，因為美國總統的川普效應，讓國際財經充滿不確定性，亞洲股市也受到波動，連帶資金運用也趨於保守，對於北部購屋族的購買意願影響較為明顯，呈現旺季不旺的局面，而第四季傳統購屋需求則出現在中南部，低總價產品成為主力。地價稅調漲讓購屋族增加議價空間，而低價帶動交易量浮現，總價300~400萬的兩房產品最受購屋者的青睞。

在同段期間內，桃竹房市則進入量價緩跌現象，桃園市交易熱區前三名分別為中壢區、楊梅區，以及桃園區，平均購屋總價在800~900萬間。桃竹市場表現緩減主要原因是受到整體景氣不佳影響，包括川普當選影響到整體經濟景氣的變化，以及民眾心裡的不確定性增加，再加上房屋稅改及其變動的未確定性等，而房屋價格仍處於盤整狀態下，交易量減少，形成量減價平現象。

整體而言，在2016年的第四季中，國內七大都會區的房地產交易量價變動中，交易量漲多跌少，其中，以台南市的漲幅3.1%為最高，而以新竹縣市的跌幅-4.2%為最大；房價變動則反是，漲少跌多，其中，以台北市的漲幅1.6%為最高，而以新北市的跌幅-7.3%為最大，有關台灣七大都會區房地產交易量價變動比較，可參閱下表：

台灣七大都會區房地產交易量價變動比較表(2016年11月) 單位：%

七大都會區	交易量變動	房價變動	交易量排名	房價變動排名
台北市	-0.2	1.6	-3	+1漲幅最大
新北市	1.2	-7.3	4	-1跌幅最大
桃園市	-2.5	-3.1	-2	-4
新竹縣市	-4.1	-4.2	-1跌幅最大	-3
台中市	1.3	1.1	+3	+2
台南市	3.1	-1.6	+1漲幅最高	-6
高雄市	2.3	-7.1	+2	-2
平均	0.2	-2.9	5	-5

從2016台灣房地產研究中心統計趨勢觀察，全國新推案市場上半年主要呈現價量俱跌的趨勢，第三季在成交量上有較佳的表現，然銷售率卻未見起色，全年成現價跌量縮的低檔盤整格局，第四季推案規模略為增加，然市場買氣不足，整理房市呈現緩慢下滑，可參閱下表：

全國	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	26.75	26.54	26.65	27.27	27.82	28.41	-2.08%
議價空間(%)	17.42	18.51	17.37	18.26	17.88	17.15	4.21%
開價價格(萬/坪)	32.39	32.57	32.25	33.36	33.87	34.29	-1.22%
推案金額(億元)	1,144	1,578	1369	1829	5920	8509	-30.43%
30天銷售率(%)	8.13	8.7	11.19	9.22	9.48	10.62	-10.73%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量穩	價穩量增	價漲量縮	價跌量縮		

台北市-市場交易持續萎縮，價格向下調整

2015年台北市新推案市場與去年相較為價跌量縮，成交量萎縮，市場處於低檔結構。整體而言，2016年台北市持續處於景氣轉弱格局，豪宅退場，市產個案銷售不佳，價格下跌區域明顯，儘管北市政府於年底祭出多項友善房市的相關政策，然後續發展前仍未見光明，可參下表：

台北市	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	73.48	71.72	64.21	72.23	72.23	77.14	-6.26%
議價空間(%)	17.24	21.77	20.31	19.84	19.53	16.44	18.81%
開價價格(萬/坪)	88.79	91.68	80.58	90.11	89.86	92.31	-2.66%
推案金額(億元)	170	532	169	279	1150	1245	-7.64%
30天銷售率(%)	9.69	8.45	10.62	11.25	10.21	13.05	-21.76%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量縮	價跌量增	價漲量穩	價跌量縮		

新北市-價格跌幅較低，成交量明顯萎縮

2016年新北市新推個案市場現價跌量縮格局，價格震盪向下，整體成交量明顯較去年萎縮。整體而言，新北市市場明顯逐步向下盤整，與台北市的比價效應逐漸減弱，市場景氣普遍呈現低迷，再加上近五年累積的餘屋壓力，對後續市場發展的壓力不容忽視，可參下表：

新北市	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	39.97	38.09	37.7	37.68	38.41	39.84	-3.59%
議價空間(%)	20.63	21.52	16.09	18.04	18.58	16.33	13.75%
開價價格(萬/坪)	50.36	48.53	44.93	45.97	47.17	47.62	-0.94%
推案金額(億元)	221	388	383	573	1564	2348	-33.39%
30天銷售率(%)	6.89	6.9	12.38	8.3	8.95	11.34	-21.08%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價跌量增	價量俱穩	價量皆縮		

## 桃竹地區-價格震盪向下，成交量明顯萎縮

2016年桃竹地區新推案市場呈現價跌量縮結構，價格震盪向下，價格跌幅為各縣市最低，成交量規模顯著萎縮，銷售率全年低於一成，市場發展較不樂觀。整體而言，本年度桃竹地區市場的推案金額為北部地區中縮減幅度最大，而價格下銷程度則最小，市場向下趨勢較台北市及新北市為緩慢，可參閱下表：

桃竹地區	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	20.92	20.23	19.95	20.51	21.53	21.72	-0.87%
議價空間(%)	15.47	18.57	20.71	20.79	19.17	16.75	14.45%
開價價格(萬/坪)	24.74	24.84	25.17	25.89	26.63	26.09	2.10%
推案金額(億元)	148	274	220	180	823	1247	-34.02%
30天銷售率(%)	7.62	8.62	9.34	8.33	8.94	10.95	-18.34%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量增	價量俱穩	價漲量縮	價跌量縮		

## 台中市-價格漲幅為各縣市最高，整體表現相較佳

2016年台中市新推個案市場呈現價漲量縮的盤整結構，價格漲幅為各地區最高。整體而言，本年度台中市在價格上雖持穩發展，但推案金額及成交量卻持續兩年下降，銷售率仍有不足，市場餘屋去化壓力仍為後續發展的主要隱憂，可參閱下表：

台中市	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	20.88	18.32	19.85	20.85	20.87	20.18	3.38%
議價空間(%)	17.05	16.64	16.55	17.68	17.07	17.3	-1.31%
開價價格(萬/坪)	25.18	21.98	23.79	25.33	25.16	24.41	3.10%
推案金額(億元)	289	119	199	298	905	1576	-42.56%
30天銷售率(%)	9.82	10.33	11.59	10.79	10.68	11.28	-5.31%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量縮	價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮		

## 台南市-價格緩步向上發展，以第三季表現最佳

2016年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，成交價逐寄遞增，成交量在第三季表現較為亮眼，然低銷售率將成為後市發展隱憂。整理體而言，本年度台南市新推住宅市場在盤整格局中穩定發展，然銷售率持續低迷，將面臨於屋壓力問題，後市發展仍宜保守觀望，可參閱表7。

台南市	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	15.29	15.41	16.27	17.12	16.04	15.8	1.50%
議價空間(%)	19.08	17.12	14.03	16.15	16.24	15.91	2.12%
開價價格(萬/坪)	18.9	18.59	18.93	20.41	19.15	18.79	1.91%
推案金額(億元)	93	89	91	85	358	605	-40.87%
30天銷售率(%)	7.32	10.74	8.45	8.41	8.78	9.13	-3.87%
價量趨勢	價跌量縮	價穩量增	價漲量穩	價漲量穩	價漲量縮		

高雄市-價格下跌，成交量表現相對較佳

2016年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價跌量縮格局，價格下滑，成交量萎縮幅度為各都最低，市況相對穩定。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場表現相對穩定，房價以第四季最高，成交量以第三季最高，后市區是較不明確，可參閱下表：

高雄市	2016				2016	2015	全年
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	18.2	18.2	18.61	19.15	18.98	19.96	-4.94%
議價空間(%)	16.57	17.06	17	18.11	17.12	18.94	-9.61%
開價價格(萬/坪)	21.82	21.94	22.42	23.39	22.9	24.63	-7.03%
推案金額(億元)	223	176	307	415	1120	1489	-24.76%
30天銷售率(%)	7.54	8.65	12.61	8.33	9.61	8.96	7.26%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價穩量增	價穩量縮	價漲量縮		

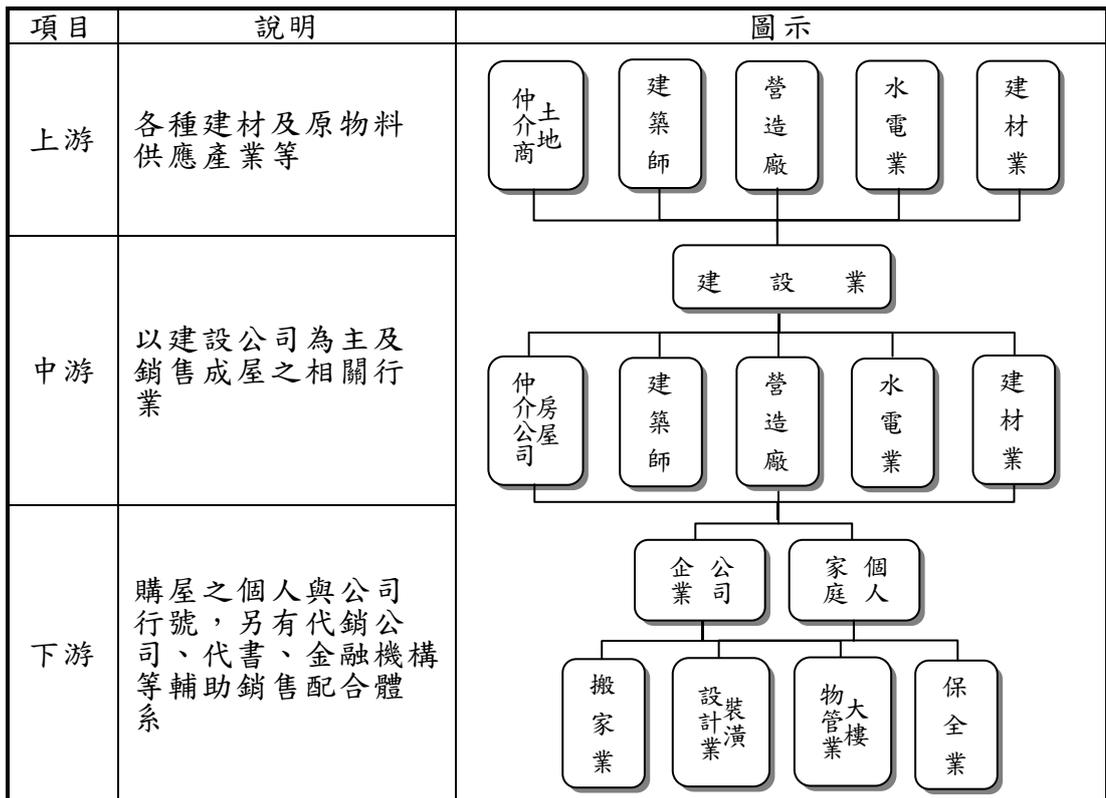
2016年客戶出價趨於保守，成交價處於回整狀況，各地區僅台中市及台南市上漲外，其餘地區皆呈現下修狀況；各都會區議價空間率呈現北升南降狀況。

去年全國新推案市場推案量較2015年明顯萎縮30.43%，在加上銷售率下滑，導致成交價減少38.28%，各縣市成交價均顯著萎縮。

在新政府上任後，售兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房物稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量逐漸弱化。

## (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，各建商紛紛推出防震、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，因此在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
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 90%。
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，市場反應熱烈，已完銷，預計 106 年完工。
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 85%，預計 107 年完工。
昕世代	本案座落近林口區文化三路與信義口，近頭湖雙語國小，廖錦盈建築師、木荷景觀設計、禾鼎公設設計，16~30 坪，於 106 年 4 月上樑，目前已銷售 40%。
昕樂章	本案座落林口區文化三路，臨近扶輪公園、昕境廣場國賓影城，位於林口中心精華地段，享有專屬泳池會館，建築規劃劉演交建築師、門廳公設動象譚精忠，37-61 坪，已於 106 年 3 月開工。

(2)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 105 年底全國總戶數為 8,561(仟戶)，以 23,539(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.75 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
105 年	8,561,383	23,539,816	2.75	650

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 25 萬棟，創下 16 年新低，推估全台家戶購屋比約 2.9%，等於每 100 戶僅剩 2.9 戶購屋，不僅連續 3 年下滑，也是近 16 年以來最低水準；雙北市衰退最嚴重，新北市全年僅交易 4.2 萬戶，北市僅 2.1 萬戶，換算家戶購屋比，新北僅 2.8%，北市更僅 2.1%，和 2011 年相比，都不到一半。和 10 年前雙北投資風氣熱絡時相比，更只剩三分之一。台北市在 2008 年每百戶還有近 7 戶購屋。雙北市家戶購屋比急縮，主要是現在市場上只有自住需求，沒有投資買盤，交易量縮到只剩三分之一，也可看出過去投資泡沫化程度。

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

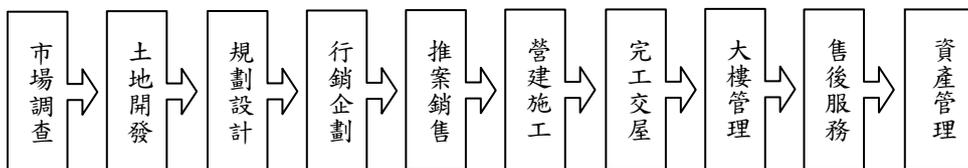
類別	未來發展	因應對策
有利因素	1) 政府推重相關政策以振興國內經濟	政府為積極改善國內經濟環境，加強國際競爭力，正藉由多項重大經濟方案之推動，和具體行政措施之施行，達成促進民間投資，帶動各項產業發展，相對也提供許多營建機會，並刺激房地產市場景氣。

類別	未來發展	因應對策
	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(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	104 年				105 年				106 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	643,805	31.45%	無	A 公司	658,546	25.41%	無				無
2	B 公司	287,654	14.05%	無	B 公司	407,521	15.72%					無
3	C 公司	263,918	12.89%	無								無
4	D 公司	239,711	11.71%	無								
	其他	611,891	20.89%		其他	1,525,958	58.87%		其他	2,960,341	100.00%	
	進貨 淨額	2,046,979	100.00%		進貨 淨額	2,592,025	100.00%		進貨 淨額	2,960,341	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。

增減變動原因：本公司對營建工程採委託營造廠商興建，發包工程廠商及進貨金額隨工程進行產生增減變動，另土地之取得因行業之特性，無固定購地對象。

(2)最近二年度任一年度中占銷貨總額百分之十以上者(合併)：

項 目	104 年				105 年				106 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				無	A 公司	1,381,495	42.72%	無	A 個人	40,719	32.45%	無
2					B 公司	518,719	16.04%		B 個人	32,420	25.84%	無
3									C 個人	31,628	25.21%	無
	其他	4,611,256	100.00%		其他	1,333,767	41.24%		其他	20,704	16.50%	
	銷貨 淨額	4,611,256	100.00%		銷貨 淨額	3,233,981	100.00%		銷貨 淨額	125,471	100.00%	

註：本公司銷貨收入來源除出售業地、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。

增減變動原因：本公司因行業特性，並無固定銷售對象。

4. 最近二年度生產量值(合併)

單位：新台幣千元



生產 量值 主要 商品 (或部門別)	104 年度			105 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
租賃	—	14,786	不適用	—	15,752	不適用
房屋及車位	—	2,761,565	不適用	—	2,118,056	不適用
其他-出售素地	—	2,456	不適用	—	11,097	不適用
合計	—	2,778,807	不適用	—	2,144,905	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(個體)

單位：新台幣千元

銷售 量值 主要商品 (或部門別)	104 年度		105 年度	
	內 銷		外 銷	
	量	值	量	值
租賃	—	65,132	0	0
房屋及車位	—	4,543,577	0	0
其他-出售素地	—	2,547	0	0
合 計	—	4,611,256	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	104 年度	105 年度	106 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	17	16
業務/規劃/開發	16	15	14
工 務	21	20	19
合 計	60	60	57
平均年歲	41.14	41.92	42.02
平均服務年資	3.87	4.65	4.64



學歷分布比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	7%	8%	5%
	大 專	86%	87%	90%
	高 中	7%	5%	5%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

#### 四、環保支出資訊

- 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
- 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

- 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	工程專案管理概念	8	3
2	施工界面流程管理III	10	3
3	施工界面流程管理IV	8	3
4	清圖、施工圖繪製	11	3
5	工程結案檢討教育訓練	12	2.5
6	工地現場管理工程、施工檢討、品質查核等	12	452.5
7	105年勞基法新工時制度、加班費補休與例休假之實務班	1	6
8	內稽人員對企業「匯率風險」之評估、避險與監督機制作法探討	1	6
9	大陸稽核實務研習班-採購篇	1	6
10	不動產經紀營業員複訓	1	20
11	董監事進修課程	2	6
12	高效檔案、時間管理與行程會議安排技巧	1	6
13	合併財務報表編製實務研習班	1	6

14	財務報表分析全修班	1	
15	遵循、營運及舞弊三合一作業實務研習班	1	6
16	會計主管代理人持續進修	1	12
17	初任董監事課程-董事與監察人(含獨立)實務研習班	1	12
18	獨立董事訓練費-董事與監察人實務進階研討會	1	12
19	會計主管持續進修課程	1	12
20	內線交易案法律探討, 企業防範員工舞弊	1	6
21	企業經營決策之商業考量與法律風險分析研習班	1	8
22	ACM 會計總帳暨票據管理系統	2	8
23	勞動基準法新修正條文實例解析課程	3	3
24	台北市都市及建築法令說明會	1	16
25	高益電腦 105 年度使用者年會	1	4
總 計		77	622

(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、性騷擾防治：訂立申訴規定及懲處條款。</p>
保險及醫療慰問	<p>1、依法投保勞保(含職災保險)、健保。</p> <p>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。</p> <p>3、對於員工本人之父母、配偶、子女給予優惠濟助。</p>

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	新潤建設股份有限公司	105/10/18	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司	105/7/22	佳穎提供座落於新北市板橋區永翠段33~34地號土地，本公司出資興建。	無
共同投資興建契約書	承業投資股份有限公司	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，	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
			共同投資興建開發	
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主簽訂合建契約，本公司提供所持土地共同投資興建開發	無
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
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，本公司出資興建。	無
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

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 106年3月31日 財務資料(註1)	
	101年度	102年度	103年度	104年度	105年度		
流動資產	16,820,789	18,159,362	22,486,985	21,877,823	21,783,374	21,603,182	
不動產、廠房及設備 (註2)	158,562	954,901	2,319,931	1,380,880	1,720,956	1,800,361	
無形資產	108,216	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	2,199,026	2,188,330	
資產總額	17,698,457	20,130,840	25,747,682	25,352,495	25,811,572	25,700,089	
流動負債	分配前	11,291,163	9,953,886	14,548,922	13,896,252	13,577,346	13,577,346
	分配後	11,490,131	10,410,299	14,966,922	14,352,252	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	4,815,601	4,592,500	
負債總額	分配前	12,750,300	13,428,809	18,581,916	17,700,550	18,145,154	18,169,846
	分配後	12,949,268	13,885,222	19,000,015	18,156,658	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	7,383,998	7,279,958	
股本	3,260,263	3,694,981	3,911,464	3,800,904	3,800,904	3,800,904	
資本公積	1,703,433	1,885,464	2,048,721	1,992,114	2,001,757	2,001,757	
保留盈餘	分配前	77,153	1,137,130	1,258,943	1,709,558	1,673,077	1,583,947
	分配後	(387,106)	589,435	840,844	1,253,450	尚未分配	尚未分配
其他權益	—	4,671	22,207	(24,958)	(91,740)	(106,650)	
庫藏股票	(92,692)	(92,692)	(169,821)	—	—	—	
非控制權益	—	72,477	94,252	174,327	282,420	250,285	
權益總額	分配前	4,948,157	6,702,031	7,165,766	7,651,945	7,666,418	7,530,243
	分配後	4,749,189	6,245,619	6,747,667	7,195,837	尚未分配	尚未分配

\*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位列編，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 106年3月31日 財務資料(註1)
	101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
營業收入	1,593,319	6,101,748	2,216,731	4,611,256	3,233,981	125,471
營業毛利	666,708	2,152,763	813,784	1,832,449	1,089,076	34,576
營業損益	398,450	1,584,346	774,787	1,313,869	709,029	(49,065)
營業外收入及支出	(143,076)	60,261	(142,659)	(184,423)	(238,061)	(51,021)
稅前淨利	255,374	1,644,607	632,128	1,129,446	470,968	(100,086)
繼續營業單位 本期淨利	255,374	1,644,607	632,128	1,129,446	470,968	(100,086)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	242,178	1,529,437	705,579	913,946	387,060	(100,418)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	5,361	20,128	(64,738)	(89,038)	(17,832)
本期綜合損益總額	242,178	1,534,798	725,707	849,208	298,022	(118,250)
淨利歸屬於 母公司業主	279,301	1,524,236	685,602	913,853	428,213	(89,130)
淨利歸屬於非控制 權益	(37,123)	5,201	19,977	93	(41,153)	(11,288)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	279,301	1,528,907	703,138	866,688	361,431	(104,040)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(37,123)	5,891	22,569	(17,480)	(63,409)	(14,210)
每股盈餘	0.92	4.13	1.83	2.40	1.13	(0.23)

\*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)				
		101 年度	102 年度(註 1)	103 年度(註 1)	104 年度(註 1)	105 年度(註 1)
流動資產		12,565,408	不適用	不適用	不適用	不適用
基金及投資		2,187,630	不適用	不適用	不適用	不適用
固定資產(註 2)		151,778	不適用	不適用	不適用	不適用
無形資產		-	不適用	不適用	不適用	不適用
其他資產		1,100	不適用	不適用	不適用	不適用
資產總額		14,905,916	不適用	不適用	不適用	不適用
流動負債	分配前	7,986,034	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	8,185,002	不適用	不適用	不適用	不適用
長期負債		714,800	不適用	不適用	不適用	不適用
其他負債		35,255	不適用	不適用	不適用	不適用
負債總額	分配前	8,736,089	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	8,935,057	不適用	不適用	不適用	不適用
股本		3,260,263	不適用	不適用	不適用	不適用
資本公積		1,703,431	不適用	不適用	不適用	不適用
保留盈餘	分配前	1,298,825	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	834,566	不適用	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	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	6,169,827	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	5,970,859	不適用	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)				
		101 年	102 年(註 3)	103 年(註 3)	104 年(註 3)	105 年(註 3)
流動資產		17,919,162	不適用	不適用	不適用	不適用
基金及投資		0	不適用	不適用	不適用	不適用
固定資產(註2)		735,619	不適用	不適用	不適用	不適用
無形資產		164,440	不適用	不適用	不適用	不適用
其他資產		12,427	不適用	不適用	不適用	不適用
資產總額		18,831,648	不適用	不適用	不適用	不適用
流動負債	分配前	11,208,151	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	11,407,119	不適用	不適用	不適用	不適用
長期負債		1,445,000	不適用	不適用	不適用	不適用
其他負債		8,670	不適用	不適用	不適用	不適用
負債總額	分配前	12,661,821	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	12,860,789	不適用	不適用	不適用	不適用
股本		3,260,263	不適用	不適用	不適用	不適用
資本公積		1,703,431	不適用	不適用	不適用	不適用
保留盈餘	分配前	1,298,825	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	834,566	不適用	不適用	不適用	不適用
累積換算調整數		0	不適用	不適用	不適用	不適用
庫藏股票		(92,692)	不適用	不適用	不適用	不適用
少數股權		0	不適用	不適用	不適用	不適用
股東權益總額	分配前	6,619,827	不適用	不適用	不適用	不適用
	分配後	5,970,859	不適用	不適用	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)				
		101 年度	102 年度 (註)	103 年度 (註)	104 年度 (註)	105 年度 (註)
營 業 收 入		2,589.516	不適用	不適用	不適用	不適用
營 業 毛 利		994.696	不適用	不適用	不適用	不適用
營 業 損 益		724.911	不適用	不適用	不適用	不適用
營業外收入及利益		270.920	不適用	不適用	不適用	不適用
營業外費用及損失		101.843	不適用	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門 稅 前 損 益		893.988	不適用	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門損益		893.988	不適用	不適用	不適用	不適用
停業部門損益		0	不適用	不適用	不適用	不適用
非 常 損 益		0	不適用	不適用	不適用	不適用
會計原則變動 之 累 積 影 響 數		0	不適用	不適用	不適用	不適用
本 期 損 益		885,442	不適用	不適用	不適用	不適用
每 股 盈 餘 ( 元 )		3.13	不適用	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)				
		101 年度	102 年度 (註)	103 年度 (註)	104 年度 (註)	105 年度 (註)
營業收入		3,437,196	不適用	不適用	不適用	不適用
營業毛利		1,366,564	不適用	不適用	不適用	不適用
營業損益		986,950	不適用	不適用	不適用	不適用
營業外收入及利益		35,801	不適用	不適用	不適用	不適用
營業外費用及損失		165,919	不適用	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門 稅前損益		856,832	不適用	不適用	不適用	不適用
繼續營業部門損益		848,319	不適用	不適用	不適用	不適用
停業部門損益		0	不適用	不適用	不適用	不適用
非常損益		0	不適用	不適用	不適用	不適用
會計原則變動 之累積影響數		0	不適用	不適用	不適用	不適用
本期損益		885,442	不適用	不適用	不適用	不適用
每股盈餘(元)		3.13	不適用	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
105 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
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

**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 106年3月31日 財務資料(註1)
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	72.04	66.71	72.17	69.82	70.30	70.70
	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	725.30	673.35
償債能力%	流動比率	148.97	182.96	154.56	157.44	163.42	159.11
	速動比率	20.25	24.37	21.95	20.52	24.39	19.98
	利息保障倍數	2.79	12.29	4.35	5.41	3.44	-1.42
經營能力	應收款項週轉率(次)	13.75	61.54	15.56	24.87	54.32	5.30
	平均收現日數	26.55	5.93	23.45	14.68	6.71	68.86
	存貨週轉率(次)	0.07	0.26	0.08	0.15	0.11	0.005
	應付款項週轉率(次)	2.57	8.99	2.07	2.99	2.54	0.12
	平均銷貨日數	5,214.29	1,403.85	4,562.50	2,433.33	3,318.18	73000.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	9.82	10.96	1.35	2.49	2.09	0.08
	總資產週轉率(次)	0.09	0.32	0.10	0.18	0.13	0.005
獲利能力	資產報酬率(%)	2.47	8.70	3.65	4.41	2.36	-0.23
	權益報酬率(%)	6.34	26.33	9.89	12.33	5.59	-1.16
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註8)	8.97	44.37	15.65	29.71	13.47	-2.34
	純益率(%)	17.53	24.98	30.93	19.82	13.24	-71.04
	每股盈餘(元)	0.92	4.13	1.83	2.40	1.13	(0.23)
現金流量	現金流量比率(%)	-10.31	6.82	-26.85	6.95	8.93	-3.00
	現金流量允當比率(%)	-7.79	-2.98	-21.90	-17.08	-37.02	-28.84
	現金再投資比率(%)	-23.17	4.71	-35.10	8.45	9.53	-3.35
槓桿度	營運槓桿度	1.58	1.30	1.01	1.30	1.51	-0.70
	財務槓桿度	1.70	1.10	1.31	1.24	1.42	0.57

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. 利息保障倍數減少，係因本期稅前純益減少所致。
2. 應收款項週轉率增加，係因105年應收帳款較104年度減少所致。
3. 存貨週轉率減少，係因105年營業收入減少，銷貨成本隨營業收入減少所致。
4. 平均售貨日數增加，係因105年存貨週轉率減少所致。
5. 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、每股盈餘減少，係因105年認列建案營業收入較104年度減少，另稅前純益亦因認列營收減少所致。



(2) 財務分析(個體)

分析項目 (註3)	年度(註1)	最近五年度財務分析					當年度截至 106年3月31日 財務資料(註1)
		101年度	102年度	103年度	104年度	105年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	64.07	65.52	72.20	70.00	70.46	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	741.01	
償債能力%	流動比率	146.47	182.99	150.00	95.16	154.66	
	速動比率	19.82	18.62	18.22	9.90	21.24	
	利息保障倍數	3.89	16.20	5.07	5.51	3.53	
經營能力	應收款項週轉率(次)	16.27	56.04	13.23	24.65	57.35	
	平均收現日數	22.43	6.51	27.59	14.81	6.36	
	存貨週轉率(次)	0.09	0.27	0.07	0.15	0.12	
	應付款項週轉率(次)	4.57	10.55	1.72	2.96	2.52	
	平均銷貨日數	4,055.56	1,351.85	5,214.29	2,433.33	3,041.66	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	9.75	10.37	2.04	4.06	2.22	
	總資產週轉率(次)	0.12	0.32	0.08	0.18	0.13	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.90	9.78	3.75	4.47	2.39	
	權益報酬率(%)	6.34	26.33	10.01	12.56	5.76	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註8)	8.95	44.73	19.02	30.14	13.59	
	純益率(%)	18.65	28.51	36.36	20.21	13.45	
	每股盈餘(元)	0.92	4.23	1.67	2.4	1.13	
現金流量	現金流量比率(%)	-7.84	-5.32	-25.42	5.83	12.82	
	現金流量允當比率(%)	-5.95	-0.88	-19.24	-13.24	-9.84	
	現金再投資比率(%)	-16.42	3.18	-36.82	58.35	15.33	
槓桿度	營運槓桿度	1.33	1.26	0.92	1.26	1.42	
	財務槓桿度	1.28	1.08	1.31	1.24	1.38	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

1. 速動比率增加，係因本期流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數減少，係因本期稅前純益減少所致。
3. 應收款項週轉率增加，係因 105 年應收帳款較 104 年度減少所致。
4. 存貨週轉率減少，係因 105 年營業收入減少，銷貨成本隨營業收入減少所致。
5. 應付款項週轉率減少，係因 105 年應付帳款較 104 年度減少所致。
6. 平均售貨日數增加，係因 105 年存貨週轉率減少所致。
7. 長期資金佔不動產、廠房及設備比率減少，係因 105 年銷貨減少所致。
8. 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 105 年認列建築營業收入較 104 年度減少，另稅前純益亦因認列營收減少所致。

\* 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		最近五年度財務分析(ROC GAAP)					
		101 年度	102 年度(註 1)	103 年度(註 1)	104 年度(註 1)	105 年度(註 1)	
財務 結構%	負債占資產比率	58.61	不適用	不適用	不適用	不適用	
	長期資金占固定資產比率	4535.98	不適用	不適用	不適用	不適用	
償債 能力%	流動比率	157.34	不適用	不適用	不適用	不適用	
	速動比率	20.38	不適用	不適用	不適用	不適用	
	利息保障倍數	9.85	不適用	不適用	不適用	不適用	
經營 能力	應收款項週轉率(次)	37.80	不適用	不適用	不適用	不適用	
	平均收現日數	9.66	不適用	不適用	不適用	不適用	
	存貨週轉率(次)	0.15	不適用	不適用	不適用	不適用	
	應付款項週轉率(次)	8.48	不適用	不適用	不適用	不適用	
	平均銷貨日數	2433.33	不適用	不適用	不適用	不適用	
	固定資產週轉率(次)	16.86	不適用	不適用	不適用	不適用	
	總資產週轉率(次)	0.19	不適用	不適用	不適用	不適用	
獲利 能力	資產報酬率(%)	7.25	不適用	不適用	不適用	不適用	
	股東權益報酬率(%)	16.73	不適用	不適用	不適用	不適用	
	占實收資本 比率(%) (註 6)	營業利益	22.23	不適用	不適用	不適用	不適用
		稅前純益	27.42	不適用	不適用	不適用	不適用
	純益率(%)	34.19	不適用	不適用	不適用	不適用	
	每股盈餘(元)	3.13	不適用	不適用	不適用	不適用	
現金 流量	現金流量比率(%)	0.83	不適用	不適用	不適用	不適用	
	現金流量允當比率(%)	註 2	不適用	不適用	不適用	不適用	
	現金再投資比率(%)	註 2	不適用	不適用	不適用	不適用	
槓桿 度	營運槓桿度	1.20	不適用	不適用	不適用	不適用	
	財務槓桿度	1.16	不適用	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~105 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)				
		101 年度	102 年度(註 1)	103 年度(註 1)	104 年度(註 1)	105 年度(註 1)
財務結構%	負債占資產比率	67.24	不適用	不適用	不適用	不適用
	長期資金占固定資產比率	1035.16	不適用	不適用	不適用	不適用
償債能力%	流動比率	159.88	不適用	不適用	不適用	不適用
	速動比率	20.90	不適用	不適用	不適用	不適用
	利息保障倍數	6.46	不適用	不適用	不適用	不適用
經營能力	應收款項週轉率(次)	37.21	不適用	不適用	不適用	不適用
	平均收現日數	9.81	不適用	不適用	不適用	不適用
	存貨週轉率(次)	0.14	不適用	不適用	不適用	不適用
	應付款項週轉率(次)	5.73	不適用	不適用	不適用	不適用
	平均銷貨日數	2607.14	不適用	不適用	不適用	不適用
	固定資產週轉率(次)	4.43	不適用	不適用	不適用	不適用
	總資產週轉率(次)	0.19	不適用	不適用	不適用	不適用
獲利能力	資產報酬率(%)	5.78	不適用	不適用	不適用	不適用
	股東權益報酬率(%)	16.73	不適用	不適用	不適用	不適用
	稅前純益占實收資本比率(%) (註 6)	27.42	不適用	不適用	不適用	不適用
	純益率(%)	25.76	不適用	不適用	不適用	不適用
	每股盈餘(元)	3.13	不適用	不適用	不適用	不適用
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	不適用	不適用	不適用	不適用
	現金流量允當比率(%)	註 2	不適用	不適用	不適用	不適用
	現金再投資比率(%)	註 2	不適用	不適用	不適用	不適用
槓桿度	營運槓桿度	1.23	不適用	不適用	不適用	不適用
	財務槓桿度	1.20	不適用	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 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 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) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 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 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一百零五年度財務報表(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

一〇六年股東常會

監察人：張閔凱

黃宗偉

達樺投資有限公司

姚鈺欣

中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 二 十 二 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

本公司民國一〇五年度(自一〇五年一月一日至一〇五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：民國一〇六年三月二十二日



## 會計師查核報告

亞昕國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

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

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

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一〇五年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十六)收入。

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行細節分析性程序，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨明細請詳合併財務報告附註六(二)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約72%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得亞昕集團存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得評估報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

## 其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇五年度及一〇四年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

## 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

亞昕集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一〇五年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

張淑瑩



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

民國一〇六年三月二十二日



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	105.12.31		104.12.31	
	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,514,905	6	784,417	3
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註十三)	14,099	-	211,594	1
1150 應收票據淨額	8,519	-	30,039	-
1170 應收帳款淨額(附註七)	13,141	-	67,383	-
1320 存貨(附註六(二)、七及八)	18,532,559	72	19,025,866	75
1476 其他金融資產-流動(附註六(二)、八及九)	1,129,242	4	1,253,110	5
1479 其他流動資產-其他(附註七)	570,909	2	505,414	2
<b>流動資產合計</b>	<b>21,783,374</b>	<b>84</b>	<b>21,877,823</b>	<b>86</b>
<b>非流動資產：</b>				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	1,720,956	7	1,380,880	5
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	1,645,437	6	1,661,178	8
1780 無形資產	108,216	1	108,216	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	21,887	-	18,521	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	449,089	2	220,787	1
1990 其他非流動資產-其他	82,613	-	85,090	-
<b>非流動資產合計</b>	<b>4,028,198</b>	<b>16</b>	<b>3,474,672</b>	<b>14</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$ 25,811,572</b>	<b>100</b>	<b>25,352,495</b>	<b>100</b>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105.12.31		104.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
2100 短期借款(附註六(六))	\$ 8,032,085	31	8,318,456	33
2111 應付短期票券(附註六(七))	1,350,500	5	934,300	4
2151 應付票據(附註七)	113,635	1	164,636	-
2170 應付帳款(附註七)	667,550	3	745,142	3
2230 本期所得稅負債(附註六(十三))	36,862	-	21,587	-
2250 負債準備-流動	57,379	-	62,083	-
2312 預收房地款(附註六(十)及七)	1,819,625	7	1,541,872	6
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註六(九))	611,095	2	998,313	4
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	509,919	2	858,990	3
2399 其他流動負債-其他(附註六(十二)、(十七)及七)	130,903	1	250,873	1
<b>流動負債合計</b>	<b>13,329,553</b>	<b>52</b>	<b>13,896,252</b>	<b>54</b>
<b>非流動負債：</b>				
2540 長期借款(附註六(八))	2,911,891	11	2,294,190	9
2530 應付公司債(附註六(九))	1,799,744	7	1,398,096	6
2570 遞延所得稅負債(附註六(十三))	88,651	-	95,175	-
2645 存入保證金	15,315	-	16,656	-
2650 採用權益法之投資貸餘	-	-	181	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>4,815,601</b>	<b>18</b>	<b>3,804,298</b>	<b>15</b>
<b>負債總計</b>	<b>18,145,154</b>	<b>70</b>	<b>17,700,550</b>	<b>69</b>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：</b>				
3100 股本	3,800,904	15	3,800,904	15
3200 資本公積	2,001,757	8	1,992,114	8
3310 法定盈餘公積	574,298	2	482,912	2
3351 累積盈虧	1,098,779	4	1,226,646	5
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(91,740)	-	(24,958)	-
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	<b>7,383,998</b>	<b>29</b>	<b>7,477,618</b>	<b>30</b>
36XX 非控制權益	282,420	1	174,327	1
<b>權益總計</b>	<b>7,666,418</b>	<b>30</b>	<b>7,651,945</b>	<b>31</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 25,811,572</b>	<b>100</b>	<b>25,352,495</b>	<b>100</b>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟





亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度		104年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 3,233,981	100	4,611,256	100
5000 營業成本	2,144,905	66	2,778,807	60
營業毛利	1,089,076	34	1,832,449	40
6000 營業費用(附註六(十二)、(十七)及七)：				
6100 推銷費用	97,272	3	222,553	5
6200 管理費用	282,155	9	299,390	6
	379,427	12	521,943	11
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十八))	(620)	-	3,363	-
營業淨利	709,029	22	1,313,869	29
營業外收入及支出(附註六(十九)及九)：				
7010 其他收入	32,757	1	75,990	2
7020 其他利益及損失	(60,819)	(2)	1,186	-
7050 財務成本	(210,180)	(6)	(256,168)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	181	-	(5,431)	-
	(238,061)	(7)	(184,423)	(4)
7900 稅前淨利	470,968	15	1,129,446	25
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	83,908	3	215,500	5
本期淨利	387,060	12	913,946	20
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	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
8399 與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
本期綜合損益總額	<b>\$ 298,022</b>	<b>9</b>	<b>\$ 849,208</b>	<b>19</b>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 428,213	13	913,853	20
8620 非控制權益	(41,153)	(1)	93	-
	<b>\$ 387,060</b>	<b>12</b>	<b>\$ 913,946</b>	<b>20</b>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 361,431	11	866,688	19
8720 非控制權益	(63,409)	(2)	(17,480)	-
	<b>\$ 298,022</b>	<b>9</b>	<b>\$ 849,208</b>	<b>19</b>
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(元)	<b>\$ 1.13</b>		<b>2.40</b>	
9850 稀釋每股盈餘(元)	<b>\$ 1.01</b>		<b>2.20</b>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟





亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目		非控制 權益	權益 總額
	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	歸屬於母 公司業主 權益總計		
			未分配 盈餘	合計				
3,911,464	2,048,721	414,352	844,591	1,258,943	22,207	7,071,514	94,252	7,165,766
-	-	-	913,853	913,853	-	913,853	93	913,946
-	-	-	-	-	(47,165)	(47,165)	(17,573)	(64,738)
-	-	-	913,853	913,853	(47,165)	866,688	(17,480)	849,208
-	-	68,560	(68,560)	-	-	-	-	-
-	-	-	(418,100)	(418,100)	-	(418,100)	(8,763)	(426,863)
-	400	-	-	-	-	400	-	400
-	-	-	-	-	-	(42,957)	-	(42,957)
(110,560)	(57,080)	-	(45,138)	(45,138)	-	-	-	-
-	73	-	-	-	-	73	(73)	-
-	-	-	-	-	-	-	106,391	106,391
3,800,904	1,992,114	482,912	1,226,646	1,709,558	(24,958)	7,477,618	174,327	7,651,945
-	-	-	428,213	428,213	-	428,213	(41,153)	387,060
-	-	-	-	-	(66,782)	(66,782)	(22,256)	(89,038)
-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	361,431	(63,409)	298,022
-	-	91,386	(91,386)	-	-	-	-	-
-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	(456,108)	-	(456,108)
-	(1,135)	-	-	-	-	(1,135)	-	(1,135)
-	10,778	-	(8,586)	(8,586)	-	2,192	(2,192)	-
-	-	-	-	-	-	-	173,694	173,694
<b>3,800,904</b>	<b>2,001,757</b>	<b>574,298</b>	<b>1,098,779</b>	<b>1,673,077</b>	<b>(91,740)</b>	<b>7,383,998</b>	<b>282,420</b>	<b>7,666,418</b>

民國一〇四年一月一日餘額

本期淨利  
本期其他綜合損益  
本期綜合損益總額  
盈餘指撥及分配：  
  提列法定盈餘公積  
  普通股現金股利  
  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

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

  可轉換公司債買回

  認列對子公司所有權權益變動數

  非控制權益增減

民國一〇五年十二月三十一日餘額



董事長：姚連地

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：姚連地

會計主管：萬書吟





亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 470,968	1,129,446
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	32,860	22,662
攤銷費用	2,951	3,884
呆帳費用	945	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(2,667)	(11,278)
利息費用	210,180	256,168
利息收入	(14,672)	(16,812)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	(181)	5,431
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	620	55
處分投資性不動產利益	-	(3,418)
買回應付公司債損失	(4)	4,456
提列負債準備	(1,017)	11,176
<b>收益費損項目合計</b>	<u>229,015</u>	<u>272,324</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	194,598	(36,871)
應收票據	21,520	22,951
應收帳款	54,242	153,014
存貨	256,500	285,926
其他金融資產資產	282,449	397,230
其他流動資產	(66,367)	87,155
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>742,942</u>	<u>909,405</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據	(51,001)	51,242
應付帳款	(76,983)	(92,324)
預收款項	277,753	(855,497)
其他流動負債	(21,893)	82,247
負債準備實際發生	(522)	(568)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>127,354</u>	<u>(814,900)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>870,296</u>	<u>94,505</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>1,099,311</u>	<u>366,829</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	1,570,279	1,496,275
收取之利息	14,672	16,812
支付之利息	(316,162)	(345,203)
支付之所得稅	(78,523)	(201,639)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>1,190,266</u>	<u>966,245</u>



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)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	-	(5,250)
取得不動產、廠房及設備	(337,870)	(410,905)
處分不動產、廠房及設備	1,235	6
其他金融資產(增加)減少	(129,805)	153,715
處分投資性不動產	-	6,632
其他資產減少	(1,317)	1,701
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(467,757)</b>	<b>(254,101)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	3,314,061	2,570,988
短期借款減少	(3,600,432)	(3,000,198)
應付商業本票淨增加(減少)	416,200	(134,200)
發行公司債	800,000	500,000
償還公司債	(789,100)	(799,200)
舉借長期借款	1,976,933	1,552,210
償還長期借款	(1,697,314)	(755,230)
其他非流動負債增加	(1,339)	4,951
支付現金股利	(456,108)	(426,863)
庫藏股票買回成本	-	(42,957)
非控制權益變動(子公司增減資)	69,739	106,391
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>32,640</b>	<b>(424,108)</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(24,661)	(4,725)
<b>本期現金及約當現金增加數</b>	<b>730,488</b>	<b>283,311</b>
<b>期初現金及約當現金餘額</b>	<b>784,417</b>	<b>501,106</b>
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<b>\$ 1,514,905</b>	<b>784,417</b>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟





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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

(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一〇六年三月二十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)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。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	理事會發布之生效日
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



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	理事會發布 之生效日
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與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

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本合併財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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15號「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
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018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
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018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		理事會發布 之生效日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」		2018年1月1日
對合併公司可能攸關者如下：		
發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	<p>新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。</p> <p>2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。</p>
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	<p>新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。</li> <li>• 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。</li> <li>• 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。</li> </ul>



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)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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。

#### 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

除依公允價值衡量之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。

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)

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
			105.12.31	104.12.31	
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
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	投資控股	63%	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	49.74%	48.39%	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司
本公司	亞昕國際飯店(股)公司	一般旅館業	100%	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
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%	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	100%	49%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

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。

## 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)

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。

除非貨幣性之備供出售權益工具、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；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。

## (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。
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。



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)

(六)現金及約當現金

現金及約當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。

(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、放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。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其他利益及損失。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之其他收入。

(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。

## 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)

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。

應收帳款之呆帳損失及迴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迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

#### (4) 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之其他利益及損失。

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之其他利益及損失。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

合併公司所發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

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。

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。

## 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)

複合金融工具之負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額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衡量。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之財務成本或其他利益及損失。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

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。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之其他利益及損失。

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其他利益及損失。

## (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係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

## (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）間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

## (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。

## 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) 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，依銷售比例估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。

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營業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。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。



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。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。

(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.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。



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.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。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25~50年
其他設備	3~8年

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

4.重分類至投資性不動產

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

(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。租賃投資淨額以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間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。

2.承租人

依租賃條件，當合併公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，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。

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。

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。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。



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)

(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。

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，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。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。

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，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位分攤商譽之帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

合併公司於每一報導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。

(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保固資料及所有可能結果衡量。



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)庫藏股票

合併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)，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，即相關建築工程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。

## 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。

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。



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)

(廿一)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。

(廿二)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財務報導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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(二)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
零用金及現金	\$ 2,110	639
支票存款	22,302	6,083
活期存款	1,490,493	547,365
定期存款	-	80,990
約當現金(固定收益率商品)	-	149,340
現金及約當現金	<u>\$ 1,514,905</u>	<u>784,417</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。



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)存 貨

	105.12.31	104.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 732,350	1,470,049
營建用地	10,157,721	12,938,470
在建房地	7,547,154	4,177,566
預付土地款	95,334	439,781
合計	<b>\$ 18,532,559</b>	<b>19,025,866</b>

1.民國一〇五年度及一〇四年度借款成本資本化情形如下：

	105年度	104年度
借款成本資本化之金額	\$ 78,765	75,161
資本化利率	1.6%~2.78%	1.60%~3.00%

2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。另民國一〇五年度預付土地款解除土地買賣契約轉列其他應收款(帳列其他金融資產－流動)情形，請詳附註九(二)6.說明。

3.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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5,331,327千元及1,470,049千元。

(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	非控制權益之所有權權益 及表決權之比例	
		105.12.31	104.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	37%	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：

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$ 918,934	592,362
非流動資產	17,189	-
流動負債	(190,777)	(318,658)
非流動負債	(211,427)	-
非控制權益	(21)	264
淨資產	<b>\$ 533,898</b>	<b>273,968</b>
非控制權益期末帳面金額	<b>\$ 197,542</b>	<b>82,190</b>



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)

	105年度	104年度
營業收入	\$ 157	-
本期淨損	\$ (89,217)	(5,326)
其他綜合損益	(39,177)	(53,925)
綜合損益總額	\$ (128,394)	(59,251)
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (27,393)	(1,593)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (15,834)	(16,181)

	105年度	104年度
營業活動現金流量	\$ (642,766)	(5,293)
投資活動現金流量	(12,626)	(95,959)
籌資活動現金流量	465,767	333,196
匯率變動影響數	(40,766)	-
現金及約當現金增加(減少)數	\$ (230,391)	231,944

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

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$ 626,634	657,351
非流動資產	128,409	143,183
流動負債	(56,392)	(58,504)
非流動負債	(59,750)	(66,111)
非控制權益	(3,378)	(5,246)
淨資產	\$ 635,523	670,673
非控制權益期末帳面金額	\$ 77,508	81,810

	105年度	104年度
營業收入	\$ 24,694	52,668
本期淨利	\$ 24,028	42,739
其他綜合損益	(49,861)	(10,813)
綜合損益總額	\$ (25,833)	31,926
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 242	22,359
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ (6,422)	(1,392)



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)

	105年度	104年度
營業活動現金流量	\$ 206,100	499
投資活動現金流量	(12)	72,532
籌資活動現金流量	(1,612)	(73,022)
匯率變動影響	(24,693)	-
現金及約當現金增加數	<u>\$ 179,783</u>	<u>9</u>

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、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105年1月1日餘額	\$ 112,175	124,970	122,596	1,111,722	1,471,463
增 添	-	6,852	3,244	353,600	363,696
處 分	-	-	(1,966)	-	(1,966)
重 分 類	-	72,851	1,807	(74,658)	-
匯率變動之影響	-	(6,768)	(862)	-	(7,630)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>197,905</u>	<u>124,819</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,825,563</u>
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>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	40,459	50,124	-	90,583
本年度折舊	-	8,413	8,706	-	17,119
處 分	-	-	(111)	-	(111)
匯率變動之影響	-	(2,469)	(515)	-	(2,984)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>46,403</u>	<u>58,204</u>	<u>-</u>	<u>104,607</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>40,459</u>	<u>50,124</u>	<u>-</u>	<u>90,583</u>
帳面價值：					
民國105年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>151,502</u>	<u>66,615</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,720,956</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>84,511</u>	<u>72,472</u>	<u>1,111,722</u>	<u>1,380,880</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>91,839</u>	<u>16,311</u>	<u>2,099,606</u>	<u>2,319,931</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)

1.擔保

民國一〇五年及一〇四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。

2.合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度與土地取得、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：

	105年度	104年度
借款成本資本化之金額	25,826	24,908
資本化利率	2.27%~2.57%	2.25%~2.71%

(五)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國105年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 185,304	139,348	324,652
處分	(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>1,682,304</u>
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	\$ -	21,126	21,126
本年度折舊	-	15,741	15,741
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,867</u>	<u>36,867</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,930	10,930
本年度折舊	-	10,335	10,335
處分	-	(139)	(139)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,126</u>	<u>21,126</u>
帳面金額：			
民國105年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>752,873</u>	<u>1,645,437</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>768,614</u>	<u>1,661,178</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 185,304</u>	<u>128,418</u>	<u>313,722</u>
公允價值：			
民國105年12月31日		<u>\$ 3,502,715</u>	
民國104年12月31日		<u>\$ 3,836,237</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，於民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為577千元及355千元。

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產作為質押擔保情形，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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 343,000	413,500
擔保銀行借款	7,689,085	7,904,956
合計	<u>\$ 8,032,085</u>	<u>8,318,456</u>
尚未使用額度	<u>\$ 356,319</u>	<u>395,900</u>
利率區間	<u>1.95%~3.00%</u>	<u>1.25%~4.07%</u>

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。

(七)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>105.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	兆豐票券	1.600%	\$ 588,400
	大慶票券	0.662%	590,000
	萬通票券	1.600%	98,100
	台灣票券	1.600%	74,000
合計			<u>\$ 1,350,500</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)

104.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	大慶票券	0.7%	\$ 326,000
	台灣票券	1.6%	83,500
	兆豐票券	1.05%及1.1%	313,600
	國際票券	0.75%	99,300
	萬通票券	1.6%	111,900
合 計			<u><u>\$ 934,300</u></u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

105.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.86%~4.05%	106~122	\$ 3,421,810
減：一年內到期部分				<u>(509,919)</u>
合 計				<u><u>\$ 2,911,891</u></u>
尚未使用額度				<u><u>\$ 41,223</u></u>

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				<u>(858,990)</u>
合 計				<u><u>\$ 2,294,190</u></u>
尚未使用額度				<u><u>\$ 173,000</u></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.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或核閱之年度及半年度簽證財務報告。



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)

(九)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 900,000	1,400,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(361)	(3,891)
累積已轉換金額	-	(500)
減：執行賣回權公司債	(288,800)	(299,200)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(611,095)	(998,313)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,799,744</u>	<u>1,398,096</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>\$ -</u>	<u>(369)</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 1,345</u>	<u>13,595</u>
	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
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>\$ (369)</u>	<u>5,834</u>
利息費用	<u>\$ 29,657</u>	<u>40,551</u>

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行流通在外之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇五年第一次有擔保普通公司債	一〇五年第二次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元	300,000千元
發 行 日	105.4.8	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8	105.4.8~108.4.8
票面利率	1.15%	0.80%
保證機構	合作金庫銀行	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	合併公司得於本公司債發行屆滿第二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若合併公司未執行買回權，本公司債為自發行日起分別屆滿第四年(105-1)及第三年(105-2)，到期一次還本。	
贖回辦法	合併公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。合併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。合併公司將於買回日前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。	



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)

項目	一〇三年第一次 有擔保普通公司債	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	500,000千元(註1)	500,000千元(甲券)(註2)	300,000千元(乙券)(註1)
發行日	103.11.12	102.10.15	103.1.6	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	102.10.15~105.10.15	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.22%	1.24%	1.25%
保證機構	元大商業銀行	台灣土地銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	大眾商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	合併公司得於本公司債發行屆滿第三年及第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若合併公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年及第三年，到期一次還本。			
贖回辦法	合併公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年及第二年之付息日。合併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。合併公司將於買回日前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1：合併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)，分別於民國一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日強制買回，並分別於民國一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。

註2：合併公司一〇二第二次有擔保普通公司債(甲券)已發行屆滿兩年，得執行買回權。

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行及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(註)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註)	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	除依合併公司轉換辦法由債券人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由合併公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前贖回，或合併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。			



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)

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債(註)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註)	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
8.贖回辦法	合併公司於下列(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，合併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；合併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  合併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，依合併公司轉換辦法規定轉換為合併公司普通股。			
	(2)轉換價格  21.20元。	21.30元。	19.61元。	14.70元。

註：合併公司發行國內一〇二年度第三次及第四次有擔保可轉換公司債，分別於民國一〇五年六月二十日及六月二十一日到期並於到期日終止上櫃買賣。

(十)預收房地款

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
預收土地款	\$ 1,079,453	946,258
預收房屋款	740,172	595,614
	<b>\$ 1,819,625</b>	<b>1,541,872</b>

- 1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。
- 2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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1,807,215千元及146,424千元。



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)

(十一)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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
一年內	\$ 55,824	50,067
一年至五年	80,443	116,379
五年以上	40,250	39,877
	<u>\$ 176,517</u>	<u>206,323</u>

(十二)員工福利

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。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,522千元及3,184千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
當期所得稅費用		
當期發生	\$ 794	2,705
未分配盈餘加徵百分之十	37,894	19,894
土地增值稅	54,939	192,207
土增稅核定轉回	-	1,382
其他	171	(23,715)
	<u>93,798</u>	<u>192,473</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(9,890)	23,027
所得稅費用	<u>\$ 83,908</u>	<u>215,500</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)

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利	\$ 470,968	1,129,446
依合併個體所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 80,065	197,424
採權益法認列之投資(利益)損失	6,010	(4,219)
土地免稅所得	(128,749)	(118,505)
利息資本化	(1,396)	17,639
財稅認列時點差異	-	(89,263)
土地增值稅	54,939	192,207
土增稅核定轉回	-	1,382
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	26,659	-
金融資產未實現損失	-	979
未分配盈餘加徵百分之十	37,894	19,894
認列前期末認列之課稅損失	166	(187)
其他	8,320	(1,851)
所得稅費用	\$ 83,908	215,500

### 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：

	105.12.31	104.12.31
可減除暫時性差異(未實現兌換利益)	\$ -	(1,704)
課稅損失	66,995	40,336
	\$ 66,995	38,632

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

截至民國一〇五年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十八年度	\$ 57,906	民國一〇八年度
民國一〇四年度	179,368	民國一一四年度
民國一〇五年度	156,814	民國一一五年度
	\$ 394,088	



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)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇五年度及一〇四年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	未實現				未實現公允價值利益	租金平準化差異	未實現投資利益	合計
	售屋利益	遞延費用	其他	合計				
遞延所得稅資產(負債)：								
民國105年1月1日餘額：	\$ -	15,430	3,091	18,521	(66,111)	(162)	(28,902)	(95,175)
借記(貸記)損益表	-	(4,033)	667	(3,366)	(6,362)	(162)	-	(6,524)
<b>民國105年12月31日餘額</b>	<b>\$ -</b>	<b>19,463</b>	<b>2,424</b>	<b>21,887</b>	<b>(59,749)</b>	<b>-</b>	<b>(28,902)</b>	<b>(88,651)</b>
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
<b>民國104年12月31日</b>	<b>\$ -</b>	<b>15,430</b>	<b>3,091</b>	<b>18,521</b>	<b>(66,111)</b>	<b>(162)</b>	<b>(28,902)</b>	<b>(95,175)</b>

3.所得稅核定情形

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一〇三年度。合併公司大陸及馬來西亞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。本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>1,098,779</u>	<u>1,226,646</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>17,405</u>	<u>10,961</u>
	<u>105年度(預計)</u>	<u>104年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.88%</u>	<u>2.51%</u>

依民國一〇三年六月四日修正之所得稅法第六十六條之六，中華民國境內居住之個人股東之可扣抵稅額應以股利乘以稅額扣抵比率乘以百分之五十，自民國一〇四年一月一日起施行。

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。

(十四)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，均為380,090千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	105年度	104年度
1月1日期初餘額	380,090	391,146
庫藏股註銷	-	(11,056)
<b>12月31日期末餘額</b>	<b>380,090</b>	<b>380,090</b>



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. 普通股之發行

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. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	271,354	271,354
認列對子公司所有權益變動數	10,851	73
處分資產增益	16	16
認股權	1,345	13,595
其他(認股權失效)	27,207	16,092
	<u>\$ 2,001,757</u>	<u>1,992,114</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損後，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。如尚有盈餘併同期初未分派盈餘，由董事會擬具盈餘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，自前期末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)

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，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)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二日及一〇四年五月四日股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金(註)	\$ <u>456,108</u>	<u>418,100</u>

註：現金股利之除息基準日為民國一〇五年七月二十日及一〇四年八月十日。

4.庫藏股

本公司於民國一〇四年度庫藏股變動情形如下：

<u>104年度</u>	<u>收回原因</u>	<u>期初數</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>期末數</u>
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		<u>8,693,000</u>	<u>2,363,000</u>	<u>11,056,000</u>	-
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		<u>\$ 169,821</u>	<u>42,957</u>	<u>212,778</u>	-

(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。

(3)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及其子公司合併財務報告附註(續)

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	非控制 權益	合計
民國105年1月1日	\$ (24,958)	174,327	149,369
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(66,782)	(22,256)	(89,038)
本年度淨(損)利	-	(41,153)	(41,153)
非控制權益增加	-	173,694	173,694
其他	-	(2,192)	(2,192)
民國105年12月31日餘額	<b>\$ (91,740)</b>	<b>282,420</b>	<b>190,680</b>
民國104年1月1日	\$ 22,207	94,252	116,459
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(47,165)	(17,573)	(64,738)
本年度淨(損)利	-	93	93
子公司發放現金股利	-	(8,763)	(8,763)
非控制權益增加	-	106,391	106,391
其他	-	(73)	(73)
民國104年12月31日餘額	<b>\$ (24,958)</b>	<b>174,327</b>	<b>149,369</b>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四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

	105年度	104年度
歸屬於本公司之本期淨利	<b>\$ 428,213</b>	<b>913,853</b>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104年度
1月1日已發行普通股	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<b>380,090</b>	<b>380,256</b>
基本每股盈餘(元)	<b>\$ 1.13</b>	<b>2.40</b>



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. 稀釋每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四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)

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 428,213	913,853
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	8,757	10,133
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 436,970</u>	<u>923,986</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
1月1日流通在外普通股	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
可轉換公司債轉換之影響	51,873	37,902
員工股票紅利之影響	962	1,878
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>432,925</u>	<u>420,036</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.01</u>	<u>2.20</u>

(十六) 收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
銷售房地收入	\$ 3,154,572	4,543,577
租金收入	74,977	65,132
餐飲收入	3,239	1,686
商品收入	724	72
其他營業收入	469	789
	<u>\$ 3,233,981</u>	<u>4,611,256</u>

(十七) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況，以1%~10%為員工酬勞及不高於3%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項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。董監酬勞僅得以現金為之。



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)

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為5,112千元及25,494千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為15,335千元及25,494千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本及營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為25,494千元及25,494千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為25,723千元及25,723千元，與合併財務報告估列金額差異皆為229千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (620)	(55)
處分投資性不動產利益	-	3,418
	<u>\$ (620)</u>	<u>3,363</u>

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
利息收入	\$ 14,672	16,812
違約金收入(註)	7,949	30,509
其他	10,136	28,669
	<u>\$ 32,757</u>	<u>75,990</u>

註：詳附註九(二)6.說明。

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 3,036	5,444
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	(369)	5,834
兌換(損失)利益	(62,005)	(5,572)
買回應付公司債利益(損失)	4	(4,456)
其他支出(附註九(二)3.)	(1,485)	(64)
	<u>\$ (60,819)</u>	<u>1,186</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

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用－銀行利息	\$ 285,114	315,686
利息費用－可轉換公司債利息	10,182	18,043
利息費用－普通公司債利息	19,475	22,508
減：利息資本化	(104,591)	(100,069)
	<b>\$ 210,180</b>	<b>256,168</b>

(二十)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。

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					超過5年
		現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	
<b>105年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,453,895	12,050,395	2,103,011	970,111	4,496,809	2,525,011	1,955,453
固定利率工具	3,761,339	3,830,905	1,979,955	-	1,026,500	824,450	-
無附息負債	781,185	781,185	781,185	-	-	-	-
	<b>\$ 15,996,419</b>	<b>16,662,485</b>	<b>4,864,151</b>	<b>970,111</b>	<b>5,523,309</b>	<b>3,349,461</b>	<b>1,955,453</b>
<b>104年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 9,383,906	9,729,174	970,551	1,176,795	2,703,935	3,330,630	1,547,263
固定利率工具	5,418,439	5,540,985	2,614,727	773,340	1,113,168	1,039,750	-
無附息負債	909,778	909,778	909,778	-	-	-	-
	<b>\$ 15,712,123</b>	<b>16,179,937</b>	<b>4,495,056</b>	<b>1,950,135</b>	<b>3,817,103</b>	<b>4,370,380</b>	<b>1,547,263</b>

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。



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.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：

	105.12.31			104.12.31			
	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>							
美金	\$	732	32.25	23,607	1,122	31.221	35,030
人民幣		11	4.617	51	43,121	4.978	214,656
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美金		11,932	32.25	384,807	-	-	-

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將分別增加或減少2,997千元及2,072千元。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，民國一〇五年度及一〇四年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為62,005千元及5,572千元。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少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，合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將減少或增加76,634千元及68,380千元，主因係合併公司之變動利率之借款。



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)

5.公允價值資訊

(1)金融工具公允價值之評價流程

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。負責單位定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，並直接向財務長報告。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)，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。

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)。

(2)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。該金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及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)列示如下：

		105.12.31				
		公允價值				
		帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 14,099	14,099	-	-	14,099
按攤銷後成本衡量之金融負債		\$ 2,410,839	-	2,728,985	-	2,728,985
	－應付公司債					

		104.12.31				
		公允價值				
		帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 211,594	211,225	369	-	211,594
按攤銷後成本衡量之金融負債		\$ 2,396,409	-	2,917,372	-	2,917,372
	－應付公司債					

(3)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：

(3.1)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。



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)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)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。

(5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇五年度及一〇四年度並無任何移轉。

(廿一)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

董事會全權負責建立合併公司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。

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。



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) 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。另合併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；部分其他應收款為解除買賣契約所應收之預付土地價款，經評估債務人應有能力償還，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。

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之銀行存款及借款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。

(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。

(廿二)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。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或買回庫藏股。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇五年度合併公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
負債總額	\$ 18,145,154	17,700,550
減：現金及約當現金	(1,514,905)	(784,417)
淨負債	<b>\$ 16,630,249</b>	<b>16,916,133</b>
權益總額	\$ 7,666,418	7,651,945
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<b>\$ 24,296,667</b>	<b>24,568,078</b>
負債資本比率	<b>68.45%</b>	<b>68.85%</b>



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) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷售商品予關係人

(1) 銷售房地

合併公司於民國一〇五年度及一〇四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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ -	35,075	-	-

(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(含稅)		預收房地款	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 151,130	73,180	36,176	11,152

合併公司與關聯人間交易，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) 其他關係人向合併公司計價金額如下：

	105年度	104年度
發包工程	\$ 410,283	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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 1,589,687	1,368,617	683,752	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。

3. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 1,593	-



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.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	105.12.31	104.12.31
應付票據	其他關係人	\$ 26,669	10,569
應付帳款	其他關係人	91,211	59,829
其他流動負債	其他關係人	180	-
		<u>\$ 118,060</u>	<u>70,398</u>

5.預付款項(帳列其他流動資產)

合併公司預付關係人款項明細如下：

	105.12.31	104.12.31
其他關係人	<u>\$ 152</u>	<u>-</u>

6.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，於民國一〇五年度及一〇四年度支付廣告費分別為零元及3,967千元。

7.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：

其他關係人	<u>104年度</u>
	<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。

8.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。於民國一〇五年度及一〇四年度租金收入分別為91千元及46千元。

(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。民國一〇五年度及一〇四年度租金費用分別為638千元及266千元。

9.捐贈

合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日捐贈予其他關係人之金額分別為6,000千元及5,000千元。



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)

10.背書保證

合併公司於民國一〇五年及一〇四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184,526千元及8,279千元，並支付保證手續費分別為336千元及344千元(帳列管理費用)。

11.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，共同開發部分建築。

(2)其他關係人於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日分別提供存入保證票據為99,359千元及80,755千元，作為合併公司承攬工程之擔保。

(三)主要管理人員交易

1.主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 30,805	26,212

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付清。

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	105.12.31	104.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 529,329	814,964
"	財務保證	598	643
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	730,431	598,026
"	其他	7,710	10,310
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	716,698	1,433,712
營建用地	"	9,046,117	12,098,442
在建房地	銀行借款之擔保	7,441,148	4,132,500
不動產、廠房及設備	"	1,523,931	1,175,678
投資性不動產	"	1,645,437	1,661,178
		<u>\$ 21,641,399</u>	<u>21,925,453</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)

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：

	105.12.31	104.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,075,499	8,448,557
建案開發活動發包工程合約	3,169,136	3,020,917
興建飯店商場發包工程合約	773,823	775,726
購置營建用地	951,682	1,567,979
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,819,625	1,541,872
建案開發活動發包工程	1,765,903	744,939
興建飯店商場發包工程合約	494,158	212,890
購置營建用地	676,236	436,601

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：

	105.12.31	104.12.31
提供融資背書保證	\$ 325,600	325,600
開立之保證票據	189,083	189,093

(二)重大或有負債：

- 合併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，故認定合併公司屬惡意之第三人，爰依民法第244條第2、4項，請求法院撤銷合併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，合併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，從而合併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合併公司之告訴，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，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付186萬3,807元予游淑容，並由亞昕公司代為受領。
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。台灣高等法院於民國一〇五年二月二十三日召集兩造調解，並於民國一〇五年七月二十五日和解成立，合併公司願支付上訴人共計1,440千元(每人120千元)，全案審理終結。

## 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。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，在民國一〇五年七月二十六日遭台灣高等法院駁回後，本公司在十月十三日向台灣士林地方法院聲請對債務人陳峻郎、陳峻忠的本票裁定。台灣士林地方法院於民國一〇五年十月十九日裁定本公司准予強制執行，陳峻郎、陳峻忠不服提請抗告。後於民國一〇六年二月十三日民事庭，陳峻郎、陳峻忠提以撤回抗告以換取本公司撤回訴訟，雙方目前均有和解之意願，和解乙事尚在商談中。故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。
5. 本公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向本公司承購「亞昕向上」預售屋並簽有「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」，嗣於該預售屋興建完成並交屋後，原告趙哲言主張本公司所交付之標的於土地謄本所發記之面積較前開「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」所約定之面積短少6.07平方公尺，遂依「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」第四條「面積誤差及價款找補」之規定求找補4,618千元，然本公司認該所謂面積短少云云乃契約之明顯誤寫誤結所致，並無面積短少之情事，雙方未能達成共識。嗣經原告趙哲言向新北市消費爭議調解委員會聲請調解仍未能達成和解，原告遂提起本件訴訟，後台灣新北地方法院以105年度訴字第1871號判決本公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案現正上訴於台灣高等法院，由該院以105年度上字第1461號受理在案。



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.本公司於民國一〇二年度與簡茂男簽立「不動產預定買賣契約書」，約定由將重劃完成後土地(預計重劃完成後之地號為新北市永翠段92、93、94、95號)之土地出售予本公司，買賣總價金為862,500千元，於民國一〇五年十二月三十一日已支付預付土地258,750千元。嗣因重劃程序遲遲未能完成而致未能依買賣契約書之約定履行土地過戶事宜，損及本公司權益，本公司於民國一〇四年十月乃與簡茂男、簡慶銘、簡慶星簽定「協議書」，約定補償本公司因重劃時程延誤所致損失新台幣145,000千元，共分二期支付，第一期款19,011千元已於民國一〇四年度收取(帳列其他收入)，並約定簡茂男應完成買賣契約書所約定之土地過戶事宜。期間經本公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故本公司寄發存證信函解除買賣契約書。又因買賣契約書業經解除，則依協議書第3條之約定，簡茂男至遲應於民國一〇五年六月三十日返還因買賣契約書之簽訂而收受之第一期簽約款258,750千元予本公司，另簡茂男、簡慶銘及簡慶星至遲應於民國一〇五年六月三十日連帶支付本公司協議書所約定之第二期款120,000千元。該案現由台灣台北地方法院以105年度重訴字第1164號受理在案；本公司亦對簡茂男開立本票聲請裁定並強制執行其名下財產，經評估簡茂男及其配偶名下資產價值足以償付本公司上開預付土地款之價金，故應無損失之虞。

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	105年度			104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	6,455	77,045	83,500	4,911	105,998	110,909
勞健保費用	721	4,691	5,412	386	4,556	4,942
退休金費用	390	3,132	3,522	232	2,952	3,184
其他員工福利費用	321	7,422	7,743	354	7,966	8,320
折舊費用	16,192	16,668	32,860	10,867	11,795	22,662
攤銷費用	-	2,951	2,951	-	3,884	3,884



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

民國一〇五年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總額(註2)
					(註1)	(註1)							名稱	價值		
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	233,167	233,167	131,238 (註5)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	528,094	528,094	409,32 (註6)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
2	三河中和房地產開發有限公司	三河市永彬物業服務有限公司	其他應收款	否	1,511	-	-	4.35%	2	-	提高閒置資金收益(註4)	-	-	-	506,635	506,635

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YEASHIN DEVELOPMENT公司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，以利與合併公司之子公司YEASHIN PROPERTY公司持有之毗鄰土地(PT558地號)整體開發。

註4：子公司委託中國銀行廊坊燕郊開發區支行向三河市永彬物業服務有限公司發放委託貸款，已於民國一〇五年三月償還。

註5：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金3,000千元轉作長期資金使用。

註6：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金12,000千元轉作長期資金使用。

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	昕境股份有限公司	2	4,430,399	50,000	50,000	3,000	-	0.68%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)公司	2	4,430,399	523,418	523,418	246,444	253,200	7.09%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	4,430,399	106,103	106,103	96,847	-	1.44%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	184,526	-	4.41%	8,860,798	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7,383,998千元×120% = 8,860,798千元

對單一企業背書保證限額：7,383,998千元×60% = 4,430,399千元

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)

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				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	500,000	4,955	- %	4,955	- %	
本公司	佳穎精密企業	-	"	480,000	9,144	0.57 %	9,144	- %	

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	-	149,340	-	768,922	-	940,673	933,392	7,281	15,130	-	-
三河中和房地產開發有限公司	中國銀行—按期開放	約當現金	中國銀行	無	-	-	-	334,098	-	335,780	334,098	1,682	-	-	-

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			
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	H.S. (D)75530 (PT559地號)	105.4.27 (過戶日)	385,212 (馬幣48,736)	385,212	Faithview Concept Development Sdn. Bhd.	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益(註)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	新北市板橋區永翠段38地號	105.8.26	99.9.24	869,774	1,381,495	1,381,495	511,721	興富發建設	"	"	"	-



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)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	410,283	33.91%		-	-	117,910	15.30%	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	416,822	-%	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	132,574	-%	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境(股)公司	1	營業收入	28,574	與一般交易相當	0.88%
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	132,574	依合約約定	0.51%
2	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	416,822	依合約約定	1.61%

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。



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)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸投資公司)：

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			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	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%	46,614	100.00%	2,634	2,634	
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	208,339	44,000	88.00%	558,015	88.00%	23,786	12,591	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	447,380	233,238	12,600,000	63.00%	336,356	70.00%	(75,862)	(48,469)	
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	5,250	525,000	35.00%	-	35.00%	-	181	註2
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	7,162	6,000	716,200	49.74%	3,931	49.74%	(4,454)	(2,187)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	3,000	-	300,000	100.00%	2,898	100.00%	(102)	(102)	
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%	494,062	100.00%	23,785	23,785	
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	311,620 (馬幣35,099)	311,617 (馬幣35,099)	35,099,510	99.99%	207,451	99.99%	(40,526)	(40,522)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	59,362 (馬幣8,000)	0.4 (馬幣0.49)	8,000,000	100.00%	(9,610)	100.00%	(39,214)	(25,863)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益20,931千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數8,340千元。

2.已於民國一〇五年三月三十一日起辦理停業，目前進行清算中。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

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、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	(美金500萬元)	註1	208,339 (美金7,106,000)	-	-	208,339 (美金7,106,000)	23,965	87.12%	87.12%	20,878	294,254	64,259

2.轉投資大陸地區投資限額：

公司名稱	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
本公司	208,339 USD7,106,000	272,598 USD9,147,600	4,430,399

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%=NTD7,383,998千元×60%=NTD4,430,399千元。

3.重大交易事項：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)

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、資產、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	105年度	104年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 3,209,133	4,558,588
中 國	24,694	52,668
馬來西亞	157	-
	<u>\$ 3,233,984</u>	<u>4,611,256</u>
地 區 別	105.12.31	104.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,499,686	3,170,173
中 國	54,938	65,191
馬來西亞	2,598	-
	<u>\$ 3,557,222</u>	<u>3,235,364</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。



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：

**查核意見**

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

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

**查核意見之基礎**

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

**關鍵查核事項**

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇五年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十六)收入。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。



因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行細節分析性程序，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕國際開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨明細請詳個體財務報告附註六(二)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約70%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕國際開發股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得亞昕國際開發股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得評估報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任包括評估亞昕國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算亞昕國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

亞昕國際開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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



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

安侯建業聯合會計師事務所

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

民國一〇六年三月二十二日



單位：新台幣千元

民國一〇五年五月三十一日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

	105.12.31		104.12.31		105.12.31		104.12.31		
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	
資產：									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,096,254	4	319,119	1	2100 短期借款(附註六(六))	\$ 7,861,385	32	8,313,456	33
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註十三)	14,099	-	7,942	-	2111 應付短期票券(附註六(七))	1,350,500	5	934,300	4
1150 應收票據淨額	8,145	-	30,039	-	2150 應付票據(附註七)	113,635	-	164,636	1
1170 應收帳款淨額(附註七)	9,306	-	63,502	-	2170 應付帳款(附註七)	656,952	3	741,097	3
1320 存貨(附註六(二)、七及八)	17,446,272	70	18,466,509	74	2230 本期所得稅負債(附註六(十三))	36,245	-	18,886	-
1476 其他金融資產-流動(附註六(二)、八及九)	1,117,208	5	1,227,339	5	2250 負債準備-流動	16,817	-	18,574	-
1479 其他流動資產-其他(附註七)	532,055	2	496,814	2	2312 預收房地款(附註六(十)及七)	1,819,625	7	1,541,872	6
流動資產合計	20,223,339	81	20,611,264	82	2321 (附註六(九))	611,095	2	998,313	4
非流動資產：									
1550 採用權益法之投資(附註六(三))	947,814	4	829,632	3	2322 一年或一年內到期長期借款(附註六(八))	504,221	2	857,490	3
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	1,608,660	6	1,254,921	5	2399 其他流動負債-其他(附註六(十二)、(十七)及七)	105,939	1	127,045	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	1,645,437	7	1,661,178	8	流動負債合計	13,076,414	52	13,715,669	55
1780 無形資產	108,216	-	108,216	-	非流動負債：				
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	21,887	-	18,520	-	2540 長期借款(附註六(八))	2,700,493	11	2,294,190	9
1960 預付投資款	-	-	214,143	1	2530 應付公司債(附註六(九))	1,799,744	7	1,398,096	6
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	433,488	2	219,806	1	2570 遞延所得稅負債(附註六(十三))	28,901	-	28,901	-
1990 其他非流動資產-其他	7,828	-	5,105	-	2645 存入保證金	7,119	-	8,130	-
非流動資產合計	4,773,330	19	4,311,521	18	2650 採用權益法之投資貸餘	-	-	181	-
資產總計	\$ 24,996,669	100	24,922,785	100	非流動負債合計	4,536,257	18	3,729,498	15
					負債總計	17,612,671	70	17,445,167	70
					權益(附註六(十四))：				
					股本	3,800,904	15	3,800,904	15
					資本公積	2,001,757	8	1,992,114	8
					法定盈餘公積	574,298	2	482,912	2
					累積盈虧	1,098,779	5	1,226,646	5
					國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(91,740)	-	(24,958)	-
					權益總計	7,383,998	30	7,477,618	30
					負債及權益總計	\$ 24,996,669	100	24,922,785	100



董事長：姚連地

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：姚連地

會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度		104年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 3,182,860	100	4,522,260	100
5000 營業成本	2,115,502	66	2,725,434	60
營業毛利	1,067,358	34	1,796,826	40
6000 營業費用(附註六(十七)及七)：				
6100 推銷費用	95,606	3	220,347	5
6200 管理費用	234,539	7	251,568	6
	330,145	10	471,915	11
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十八))	-	-	3,418	-
營業淨利	737,213	24	1,328,329	29
營業外收入及支出(附註六(十九)及七)：				
7010 其他收入	20,108	1	47,313	1
7020 其他利益及損失	(1,580)	-	(1,312)	-
7050 財務成本	(203,964)	(6)	(253,734)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(35,352)	(2)	24,815	-
	(220,788)	(7)	(182,918)	(4)
7900 稅前淨利	516,425	17	1,145,411	25
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	88,212	3	231,558	5
本期淨利	428,213	14	913,853	20
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他 綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(66,782)	(2)	(47,165)	(1)
8399 與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(66,782)	(2)	(47,165)	(1)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(66,782)	(2)	(47,165)	(1)
8500 本期綜合損益總額	\$ 361,431	12	866,688	19
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.13		2.40	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.01		2.20	

(請詳閱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

權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股	資本公積		保留盈餘		合計	其他權益 國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	庫藏股票	權益總計
	股本	法定盈 餘公積	未分配 盈餘	盈餘				
\$ 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	
-	-	-	428,213	428,213	-	-	428,213	
-	-	-	-	-	(66,782)	-	(66,782)	
-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	-	361,431	
-	-	91,386	(91,386)	-	-	-	-	
-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	-	(456,108)	
-	(1,135)	-	-	-	-	-	(1,135)	
-	10,778	-	(8,586)	(8,586)	-	-	2,192	
<b>\$ 3,800,904</b>	<b>2,001,757</b>	<b>574,298</b>	<b>1,098,779</b>	<b>1,673,077</b>	<b>(91,740)</b>	<b>-</b>	<b>7,383,998</b>	

民國一〇四年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

發行可轉換公司債

庫藏股票買回

庫藏股票註銷

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇四年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

可轉換公司債買回

認列對子公司所有權權益變動數

民國一〇五年十二月三十一日餘額

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日起至十二月三十一日董監酬勞分別為15,335千元及25,494千元、員工酬勞分別為5,112千元及25,494千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：姚迪



經理人：姚迪



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 516,425	1,145,411
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	22,454	14,350
攤銷費用	2,234	3,080
呆帳費用	945	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	67	(6,701)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	35,352	(24,815)
利息費用	203,964	253,734
利息收入	(4,625)	(9,986)
處分投資性不動產利益	-	(3,418)
買回應付公司債損失(利益)	(4)	4,456
提列負債準備	-	8,543
<b>收益費損項目合計</b>	<u>260,387</u>	<u>239,243</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(6,224)	13,389
應收票據	21,894	22,951
應收帳款	54,196	156,895
存貨	840,252	637,111
其他金融資產	280,461	404,997
其他流動資產	(35,241)	53,801
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>1,155,338</u>	<u>1,289,144</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據	(51,001)	51,242
應付帳款	(84,145)	(79,645)
預收款項	277,753	(832,677)
其他流動負債	(17,318)	(16,233)
負債準備實際發生	(1,757)	(65)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>123,532</u>	<u>(877,378)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>1,278,870</u>	<u>411,766</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>1,539,257</u>	<u>651,009</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	2,055,682	1,796,420
收取之利息	4,625	9,986
支付之利息	(309,944)	(342,776)
支付之所得稅	(74,220)	(200,387)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>1,676,143</u>	<u>1,263,243</u>



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	\$ (4,162)	(244,487)
預付投資款增加	-	(214,143)
取得不動產、廠房及設備	(334,626)	(261,383)
其他金融資產(增加)減少	(126,207)	151,821
取得投資性不動產	-	(85,972)
處分投資性不動產	-	6,632
其他資產增加	(4,957)	(356)
收取之股利	-	64,259
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(469,952)</b>	<b>(583,629)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	3,142,361	2,565,988
短期借款減少	(3,594,432)	(3,000,198)
應付短期票券淨增加(減少)	416,200	(134,200)
發行公司債	800,000	500,000
償還公司債	(789,100)	(799,200)
舉借長期借款	1,746,000	1,552,210
償還長期借款	(1,692,966)	(735,730)
其他非流動負債減少	(1,011)	(596)
支付現金股利	(456,108)	(418,100)
庫藏股票買回成本	-	(42,957)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<b>(429,056)</b>	<b>(512,783)</b>
本期現金及約當現金增加數	777,135	166,831
期初現金及約當現金餘額	319,119	152,288
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 1,096,254</b>	<b>319,119</b>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟





亞昕國際開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

(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一〇六年三月二十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)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。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	理事會發布之生效日
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



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	理事會發布 之生效日
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與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

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本個體財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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15號「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
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018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
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018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		理事會發布 之生效日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」		2018年1月1日
對本公司可能攸關者如下：		
發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。</li> <li>• 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。</li> <li>• 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。</li> </ul>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>• 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul>

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。

#### 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

除依公允價值衡量之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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除非貨幣性之備供出售權益工具、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；收益及費損項目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。

(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。
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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因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其他利益及損失。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之其他收入。

(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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

應收帳款之呆帳損失及迴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迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

## (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之其他利益及損失。

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之其他利益及損失。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

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

複合金融工具之負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額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間者之差額衡量。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之財務成本或其他利益及損失。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

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。持有供交易之金融負債係因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之其他利益及損失。

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其他利益及損失。

(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係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

(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之財務成本及其他利益及損失。

(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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (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。
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。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。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。

(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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 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。

3. 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。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25~50年
其他設備	3~8年

本公司至少於與每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

4. 重分類至投資性不動產

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

(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。租賃投資淨額以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為融資收益。

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。

2. 承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，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。

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。

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。

## 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。

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。

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，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。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。

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，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位分攤商譽之帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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保固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)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：

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，即相關建築工程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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (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：

- 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個體財務報告附註(續)

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)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。

#### (廿二)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「證券發行人財務報告編製準則」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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

#### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(二)。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
零用金及現金	\$ 160	140
支票存款	22,302	6,083
活期存款	1,073,792	256,796
定期存款	-	56,100
現金及約當現金	<u>\$ 1,096,254</u>	<u>319,119</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)存 貨

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
建設業：		
待售房地	\$ 732,350	1,451,561
營建用地	9,177,440	12,532,135
在建房地	7,441,148	4,132,500
預付土地款	95,334	350,313
合計	<u>\$ 17,446,272</u>	<u>18,466,509</u>

1.民國一〇五年度及一〇四年度借款成本資本化情形如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
借款成本資本化之金額	\$ 78,765	75,161
資本化利率	1.60%~2.78%	1.60%~3.00%

2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。另民國一〇五年度預付土地款解除土地買賣契約轉列其他應收款(帳列其他金融資產—流動)情形，請詳附註九(二)6.說明。

3.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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5,331,327千元及1,451,561千元。

(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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
子公司	<u>\$ 947,814</u>	<u>829,632</u>

1.子公司

請參閱民國一〇五年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為質押擔保之情形。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、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105年1月1日餘額	\$ 112,175	31,639	52,447	1,109,915	1,306,176
增 添	-	6,852	-	353,600	360,452
重 分 類	-	72,851	-	(72,851)	-
民國105年12月31日餘額	<b>\$ 112,175</b>	<b>111,342</b>	<b>52,447</b>	<b>1,390,664</b>	<b>1,666,628</b>
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	<b>\$ 112,175</b>	<b>31,639</b>	<b>52,447</b>	<b>1,109,915</b>	<b>1,306,176</b>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	9,329	41,926	-	51,255
本年度折舊	-	3,874	2,839	-	6,713
民國105年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>13,203</b>	<b>44,765</b>	<b>-</b>	<b>57,968</b>
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	<b>\$ -</b>	<b>9,329</b>	<b>41,926</b>	<b>-</b>	<b>51,255</b>
帳面價值：					
民國105年12月31日	<b>\$ 112,175</b>	<b>98,139</b>	<b>7,682</b>	<b>1,390,664</b>	<b>1,608,660</b>
民國104年12月31日	<b>\$ 112,175</b>	<b>22,310</b>	<b>10,521</b>	<b>1,109,915</b>	<b>1,254,921</b>
民國104年1月1日	<b>\$ 112,175</b>	<b>23,527</b>	<b>12,370</b>	<b>824,573</b>	<b>972,645</b>

1.擔 保

民國一〇五年及一〇四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。

2.本公司於民國一〇五年度及一〇四年度，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：

	105年度	104年度
借款成本資本化之金額	25,826	24,908
資本化利率	2.27%~2.57%	2.25%~2.71%



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	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105年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	-	1,682,304
民國105年12月31日餘額	<b>\$ 892,564</b>	<b>789,740</b>	-	<b>1,682,304</b>
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
處分	(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	<b>\$ 892,564</b>	<b>789,740</b>	-	<b>1,682,304</b>
折舊及減損損失：				
民國105年1月1日餘額	\$ -	21,126	-	21,126
本年度折舊	-	15,741	-	15,741
民國105年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>36,867</b>	-	<b>36,867</b>
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,930	-	10,930
本年度折舊	-	10,335	-	10,335
處分	-	(139)	-	(139)
民國104年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>21,126</b>	-	<b>21,126</b>
帳面金額：				
民國105年12月31日	<b>\$ 892,564</b>	<b>752,873</b>	-	<b>1,645,437</b>
民國104年12月31日	<b>\$ 892,564</b>	<b>768,614</b>	-	<b>1,661,178</b>
民國104年1月1日	<b>\$ 185,304</b>	<b>128,418</b>	<b>1,275,033</b>	<b>1,588,755</b>
公允價值：				
民國105年12月31日				<b>\$ 3,502,715</b>
民國104年12月31日				<b>\$ 3,836,237</b>

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，於民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為577千元及355千元。

投資性不動產之公允價值係參考內部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司之投資性不動產作為質押擔保之情形，請詳附註八之說明。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 343,000	413,500
擔保銀行借款	7,518,385	7,899,956
合計	<u>\$ 7,861,385</u>	<u>8,313,456</u>
尚未使用額度	<u>\$ 260,944</u>	<u>349,900</u>
利率區間	<u>1.95%~3.00%</u>	<u>2.18%~4.07%</u>

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。

(七)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>105.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	兆豐票券	1.600%	\$ 588,400
	大慶票券	0.662%	590,000
	萬通票券	1.600%	98,100
	台灣票券	1.600%	74,000
合計			<u>\$ 1,350,500</u>
	<u>104.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.7%	\$ 326,000
	台灣票券	1.6%	83,500
	兆豐票券	1.05%及1.1%	313,600
	國際票券	0.75%	99,300
	萬通票券	1.6%	111,900
合計			<u>\$ 934,300</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>105.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.86%~2.21%	106~122	\$ 3,204,714
減：一年內到期部分				(504,221)
合計				<u>\$ 2,700,493</u>
尚未使用額度				<u>\$ 28,000</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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>

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. 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或核閱之年度及半年度簽證財務報告。

(九) 應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 900,000	1,400,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(361)	(3,891)
累積已轉換金額	-	(500)
減：執行賣回權公司債	(288,800)	(299,200)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(611,095)	(998,313)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,799,744</u>	<u>1,398,096</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>\$ -</u>	<u>(369)</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 1,345</u>	<u>13,595</u>
	105年度	104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>\$ (369)</u>	<u>5,834</u>
利息費用	<u>\$ 29,657</u>	<u>40,551</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行及流通在外之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇五年第一次有擔保普通公司債	一〇五年第二次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元	300,000千元
發 行 日	105.4.8	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8	105.4.8~108.4.8
票面利率	1.15%	0.80%
保證機構	合作金庫銀行	大眾商業銀行
受託機構	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及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分別屆滿第四年(105-1)及第三年(105-2)，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。	

項 目	一〇三年第一次	一〇二年第一次	一〇二年第二次	
	有擔保普通公司債	有擔保普通公司債	有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元	500,000千元(註1)	500,000千元(甲券)(註2)	300,000千元(乙券)(註1)
發 行 日	103.11.12	102.10.15	103.1.6	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	102.10.15~105.10.15	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.22%	1.24%	1.25%
保證機構	元大商業銀行	台灣土地銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	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三年及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四年及第三年，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三年及第二年之付息日。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1：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)，分別於民國一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日強制買回，並分別於民國一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。

註2：本公司一〇二第二次有擔保普通公司債(甲券)已發行屆滿兩年，已於民國一〇六年一月六日執行買回權，並於民國一〇六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)

本公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行及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(註)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註)	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	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3.4898%，實質年收益率1.15%)以現金一次還本	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3.4898%，實質年收益率1.15%)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。 (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。

註：本公司發行國內一〇二年度第三次及第四次有擔保可轉換公司債，分別於民國一〇五年六月二十日及六月二十一日到期並於到期日終止上櫃買賣。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)預收房地款

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
預收土地款	\$ 1,079,453	946,258
預收房屋款	740,172	595,614
	<u>\$ 1,819,625</u>	<u>1,541,872</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.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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1,807,215千元及146,424千元。

(十一)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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
一年內	\$ 47,556	49,433
一年至五年	1,657	15,530
	<u>\$ 49,213</u>	<u>64,963</u>

(十二)員工福利

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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,532千元及2,441千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
當期所得稅費用		
當期發生	\$ -	-
未分配盈餘加徵百分之十	36,636	19,894
土地增值稅	54,939	190,955
其他	4	(19,911)
	<u>91,579</u>	<u>190,938</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(3,367)	40,620
所得稅費用	<u>\$ 88,212</u>	<u>231,558</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利	\$ 516,425	1,145,411
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 87,792	194,720
採權益法認列之投資(利益)損失	6,010	(4,219)
土地免稅所得	(128,749)	(118,505)
利息資本化	(1,396)	17,639
財稅認列時點差異	-	(89,263)
土地增值稅	54,939	190,955
未分配盈餘加徵10%	36,636	19,894
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	25,884	-
其他	7,096	20,337
所得稅費用	<u>\$ 88,212</u>	<u>231,558</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：

	105.12.31	104.12.31
可減除暫時性差異(未實現兌換利益)	\$ -	(1,704)
課稅損失	65,873	30,145
	<u>\$ 65,873</u>	<u>28,441</u>

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

截至民國一〇五年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十八年度	\$ 57,906	民國一〇八年度
民國一〇四年度	177,324	民國一一四年度
民國一〇五年度	152,256	民國一一五年度
	<u>\$ 387,486</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

民國一〇五年度及一〇四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
<b>遞延所得稅資產(負債)：</b>					
民國105年1月1日餘額：	\$ -	15,430	3,090	18,520	(28,901)
借記(貸記)損益表	-	(4,033)	666	(3,367)	-
<b>民國105年12月31日餘額</b>	<b>\$ -</b>	<b>19,463</b>	<b>2,424</b>	<b>21,887</b>	<b>(28,901)</b>
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)
<b>民國104年12月31日</b>	<b>\$ -</b>	<b>15,430</b>	<b>3,090</b>	<b>18,520</b>	<b>(28,901)</b>

3.所得稅核定情形

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一〇三年度。

4.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>1,098,779</u>	<u>1,226,646</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>17,405</u>	<u>10,961</u>
	<u>105年度(預計)</u>	<u>104年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.88%</u>	<u>2.51%</u>

依民國一〇三年六月四日修正之所得稅法第六十六條之六，中華民國境內居住之個人股東之可扣抵稅額應以股利乘以稅額扣抵比率乘以百分之五十，自民國一〇四年一月一日起施行。

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。

(十四)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，均為380,090千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	105年度	104年度
1月1日期初餘額	380,090	391,146
庫藏股註銷	-	(11,056)
12月31日期末餘額	<u>380,090</u>	<u>380,090</u>



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

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. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	271,354	271,354
認列對子公司所有權益變動數	10,851	73
處分資產增益	16	16
認股權	1,345	13,595
其他(認股權失效)	27,207	16,092
	<u>\$ 2,001,757</u>	<u>1,992,114</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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。

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個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，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)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二日及一〇四年五月四日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金(註)	\$ <u>456,108</u>	<u>418,100</u>

註：現金股利之除息基準日為民國一〇五年七月二十日及一〇四年八月十日。

4.庫藏股

本公司於民國一〇四年度庫藏股變動情形如下：

<u>104年度</u>	<u>收回原因</u>	<u>期初數</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期減少</u>	<u>期末數</u>
庫藏股票數(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		<u>8,693,000</u>	<u>2,363,000</u>	<u>11,056,000</u>	-
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		<u>\$ 169,821</u>	<u>42,957</u>	<u>212,778</u>	-

(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。

(3)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)

5.其他權益

	國外營運機構 財務報表 之兌換差額
民國105年1月1日	\$ (24,958)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(66,782)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (91,740)</u>
民國104年1月1日	\$ 22,207
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(47,165)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ (24,958)</u>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四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

	105年度	104年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 428,213</u>	<u>913,853</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104年度
1月1日已發行普通股	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>380,090</u>	<u>380,256</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 1.13</u>	<u>2.40</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四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)

	105年度	104年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 428,213	913,853
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	8,757	10,133
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 436,970</u>	<u>923,986</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	105年度	104年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
可轉換公司債轉換之影響	51,873	37,902
員工股票紅利之影響	962	1,878
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<b>432,925</b>	<b>420,036</b>
稀釋每股盈餘(元)	<b>\$ 1.01</b>	<b>2.20</b>

(十六)收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	105年度	104年度
銷售房地收入	\$ 3,129,878	4,490,909
租金收入	52,982	31,351
	<b>\$ 3,182,860</b>	<b>4,522,260</b>

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況，以1%~10%為員工酬勞及不高於3%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞估列金額分別為5,112千元及25,494千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為15,335千元及25,494千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本及營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為25,494千元及25,494千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為25,723千元及25,723千元，與財務報告估列金額差異皆為229千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)其他收益及費損

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	105年度	104年度
處分投資性不動產利益	\$ -	3,418



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息收入	\$ 4,625	9,986
違約金收入(註)	7,949	30,509
其他	7,534	6,818
	<u>\$ 20,108</u>	<u>47,313</u>

註：詳附註九(一)3.說明。

2.其他利益及損失

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 302	867
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	(369)	5,834
兌換利益(損失)	(72)	(3,557)
買回應付公司債利益(損失)	4	(4,456)
其他支出(附註九(二)6.)	(1,445)	-
	<u>\$ (1,580)</u>	<u>(1,312)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息費用－銀行利息	\$ 278,898	313,252
利息費用－可轉換公司債	10,182	18,043
利息費用－普通公司債利息	19,475	22,508
減：利息資本化	(104,591)	(100,069)
	<u>\$ 203,964</u>	<u>253,734</u>

(二十)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。

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
<b>105年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,066,099	11,647,018	1,924,194	963,459	4,349,007	2,454,905	1,955,453
固定利率工具	3,761,339	3,830,905	1,979,955	-	1,026,500	824,450	-
無附息負債	770,587	770,587	770,587	-	-	-	-
	<b>\$ 15,598,025</b>	<b>16,248,510</b>	<b>4,674,736</b>	<b>963,459</b>	<b>5,375,507</b>	<b>3,279,355</b>	<b>1,955,453</b>
<b>104年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 9,377,406	9,722,592	963,969	1,176,795	2,703,935	3,330,630	1,547,263
固定利率工具	5,418,439	5,540,985	2,614,727	773,340	1,113,168	1,039,750	-
無附息負債	905,733	905,733	905,733	-	-	-	-
	<b>\$ 15,701,578</b>	<b>16,169,310</b>	<b>4,484,429</b>	<b>1,950,135</b>	<b>3,817,103</b>	<b>4,370,380</b>	<b>1,547,263</b>

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：

金融資產	105.12.31			104.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
貨幣性項目						
人民幣	\$ 11	4.617	51	43,121	4.978	214,656

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇五年及一〇四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，民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將分別增加或減少1千元及1,782千元。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，民國一〇五年度及一〇四年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為72千元及3,557千元。



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，本公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加5,112千元及70,757千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具公允價值之評價流程

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。負責單位定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，並直接向財務長報告。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)，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。

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)。

(2)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債。該金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及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)列示如下：

	105.12.31				
	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	\$ 14,099	14,099	-	-	14,099
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 2,410,839	-	2,728,985	-	2,728,985
— 應付公司債					



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 2,396,409	-	2,917,372	-	2,917,372
一應付公司債					

(3)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：

(3.1)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。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)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。

(5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇五年度及一〇四年度並無任何移轉。

(廿一)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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 風險管理架構

董事會全權負責建立及監督本公司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產為主要業務，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；且銷售房地產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；部分其他應收款為解除買賣契約所應收之預付土地價款，經評估債務人應有能力償還，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。

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產為抵押品，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。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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銀行存款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等銀行存款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。

(廿二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或買回庫藏股。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

民國一〇五年度本公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
負債總額	\$ 17,612,671	17,445,167
減：現金及約當現金	(1,096,254)	(319,119)
淨負債	<u>\$ 16,516,417</u>	<u>17,126,048</u>
權益總額	\$ 7,383,998	7,477,618
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 23,900,415</u>	<u>24,603,666</u>
負債資本比率	<u>69.11%</u>	<u>69.61%</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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%)	
		105.12.31	104.12.31
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	88.00	88.00
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	63.00	70.00
啡茶道餐飲(股)公司	台灣	49.74	48.39
亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	100.00	-

(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)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)銷售房地

本公司於民國一〇五年度及一〇四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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ -	35,075	-	-

(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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 151,130	73,180	36,176	11,152

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：

	105年度	104年度
發包工程	\$ 410,283	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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 1,589,687	1,368,617	683,752	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. 應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 1,590	-
其他應收款	子公司	5,123	-
		<b>\$ 6,713</b>	<b>-</b>

4. 應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應付票據	其他關係人	\$ 26,699	10,569
應付帳款	其他關係人	91,211	59,829
其他流動負債	其他關係人	180	-
其他流動負債	子公司	607	-
		<b>\$ 118,697</b>	<b>70,398</b>

5. 預付款項(帳列其他流動資產)

本公司預付關係人款項明細如下：

	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 152	-

6. 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，於民國一〇五年度及一〇四年度支付之廣告費分別為零元及3,967千元。

7. 租賃

- (1) 本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。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日租金收入分別為29千元及57千元。
- (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，於民國一〇五年及一〇四年租金收入分別為28,574千元及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。民國一〇五年度及一〇四年度租金費用分別為638千元及266千元。

8. 捐贈

本公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日捐贈予其他關係人之金額分別為6,000千元及5,000千元。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

9.背書保證

本公司於民國一〇五年及一〇四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184,526千元及82,879千元，並支付保證手續費分別為336千元及344千元(帳列管理費用)。

10.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，請詳附註九。

(2)其他關係人於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日分別提供存入保證票據為99,359千元及85,755千元，作為本公司承攬工程及租賃之擔保。

(3)本公司提供子公司顧問管理服務，於民國一〇五年度及一〇四年度分別收取顧問收入5,607千元及零元，帳列其他利益及損失。

(四)主要管理人員交易

1.主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 28,690	24,820

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付清。

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	105.12.31	104.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 529,329	814,964
"	銀行借款(註)及發行可轉換公司債之擔保	724,527	595,720
"	其他	7,710	10,310
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	716,698	1,433,712
營建用地	"	8,808,246	12,098,443
在建房地	銀行借款之擔保	7,441,148	4,132,500
不動產、廠房及設備	"	1,523,931	1,175,678
投資性不動產	"	1,645,437	1,661,178
		<u>\$ 21,397,026</u>	<u>21,922,505</u>

註：係為子公司銀行借款提供質押擔保。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,075,499	8,448,557
建案開發活動發包工程合約	3,169,136	3,020,917
興建飯店商場發包工程合約(未稅)	773,823	773,823
購置營建用地	370,781	1,210,108
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,819,625	1,541,872
建案開發活動發包工程	1,765,903	744,939
興建飯店商場發包工程合約	494,158	211,083
購置營建用地	95,334	347,133

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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 325,600	325,600
開立之保證票據	189,093	189,093

(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，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付186萬3,807元予游淑容，並由亞昕公司代為受領。
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。台灣高等法院於民國一〇五年二月二十三日召集兩造調解，並於民國一〇五年七月二十五日和解成立，本公司願支付上訴人共計1,440千元(每人120千元)，全案審理終結。



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號查封陳峻郎公同共有之本案土地。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。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，在民國一〇五年七月二十六日遭台灣高等法院駁回後，本公司在十月十三日向台灣士林地方法院聲請對債務人陳峻郎、陳峻忠的本票裁定。台灣士林地方法院於民國一〇五年十月十九日裁定本公司准予強制執行，陳峻郎、陳峻忠不服提請抗告。後於民國一〇六年二月十三日民事庭，陳峻郎、陳峻忠提以撤回抗告以換取本公司撤回訴訟，雙方目前均有和解之意願，和解乙事尚在商談中。故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。
5. 本公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向本公司承購「亞昕向上」預售屋並簽有「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」，嗣於該預售屋興建完成並交屋後，原告趙哲言主張本公司所交付之標的於土地謄本所發記之面積較前開「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」所約定之面積短少6.07平方公尺，遂依「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」第四條「面積誤差及價款找補」之規定求找補4,618千元，然本公司認該所謂面積短少云云乃契約之明顯誤寫誤結所致，並無面積短少之情事，雙方未能達成共識。嗣經原告趙哲言向新北市消費爭議調解委員會聲請調解仍未能達成和解，原告遂提起本件訴訟，後台灣新北地方法院以105年度訴字第1871號判決本公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案現正上訴於台灣高等法院，由該院以105年度上字第1461號受理在案。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司於民國一〇二年度與簡茂男簽立「不動產預定買賣契約書」，約定由將重劃完成後土地(預計重劃完成後之地號為新北市永翠段92、93、94、95號)之土地出售予本公司，買賣總價金為862,500千元，於民國一〇五年十二月三十一日已支付預付土地258,750千元。嗣因重劃程序遲遲未能完成而致未能依買賣契約書之約定履行土地過戶事宜，損及本公司權益，本公司於民國一〇四年十月乃與簡茂男、簡慶銘、簡慶星簽定「協議書」，約定補償本公司因重劃時程延誤所致損失新台幣145,000千元，共分二期支付，第一期款19,011千元已於民國一〇四年度收取(帳列其他收入)，並約定簡茂男應完成買賣契約書所約定之土地過戶事宜。期間經本公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故本公司寄發存證信函解除買賣契約書。又因買賣契約書業經解除，則依協議書第3條之約定，簡茂男至遲應於民國一〇五年六月三十日返還因買賣契約書之簽訂而收受之第一期簽約款258,750千元予本公司，另簡茂男、簡慶銘及簡慶星至遲應於民國一〇五年六月三十日連帶支付本公司協議書所約定之第二期款120,000千元。該案現由台灣台北地方法院以105年度重訴字第1164號受理在案；本公司亦對簡茂男開立本票聲請裁定並強制執行其名下財產，經評估簡茂男及其配偶名下資產價值足以償付本公司上開預付土地款之價金，故應無損失之虞。

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	105年度			104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	-	68,972	68,972	-	99,094	99,094
勞健保費用	-	4,475	4,475	-	4,386	4,386
退休金費用	-	2,532	2,532	-	2,441	2,441
其他員工福利費用	-	6,226	6,226	-	7,382	7,382
折舊費用	15,741	6,713	22,454	10,335	4,015	14,350
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	2,234	2,234	-	3,080	3,080

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工人數皆為60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

民國一〇五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	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	233,167	233,167	131,238(註5)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	528,094	528,094	409,323(註6)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
2	三河中和房地產開發有限公司	三河市永彬物業服務有限公司	其他應收款	否	1,511	-	-	4.35%	2	-	提高閒置資金收益(註4)	-	-	-	506,635	506,635

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YEASHIN DEVELOPMENT公司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，以利與合併公司之子公司YEASHIN PROPERTY公司持有之毗鄰土地(PT558地號)整體開發。

註4：子公司委託中國銀行廊坊燕郊開發區支行向三河市永彬物業服務有限公司發放委託貸款，已於民國一〇五年三月償還。

註5：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金3,000千元轉作長期資金使用。

註6：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金12,000千元轉作長期資金使用。

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	昕境股份有限公司	2	4,430,399	50,000	50,000	3,000	-	0.68%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)公司	2	4,430,399	523,418	523,418	246,444	253,200	7.09%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	4,430,399	106,103	106,103	96,847	-	1.44%	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	184,526	-	4.41%	8,860,798	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7,383,998千元×120% = 8,860,798千元

對單一企業背書保證限額：7,383,998千元×60% = 4,430,399千元



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	500,000	4,955	- %	4,955	
本公司	佳穎精密企業	-	"	480,000	9,144	0.57 %	9,144	

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—利多多	約當現金	浦發銀行	無	-	149,340	-	768,922	-	940,673	933,392	7,281	15,130	-	-
三河中和房地產開發有限公司	中國銀行—按期開放	約當現金	中國銀行	無	-	-	-	334,098	-	335,780	334,098	1,682	-	-	-

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			
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	H.S. (D)75530 (PT559地號)	105.4.27 (過戶日)	385,212 (馬幣) 48,736	385,212	Faithview Concept Development Sdn. Bhd.	無	-	-	-	-	繼價報告	營建用地	-

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益(註)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	新北市板橋區永翠段33、34地號持分之土地	105.7.22	100.2.1 100.2.10	501,768	741,025	741,025	239,257	新潤興業、豐和國際投資	非關係人	業務需求及資金規劃	繼價報告	-
本公司	新北市板橋區永翠段38地號	105.8.26	99.9.24	869,774	1,381,495	1,381,495	511,721	興富發建設	"	"	"	-



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	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	410,283	33.91%		-	-	117,910	15.30%	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	416,822	-%	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	132,574	-%	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

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			被投資公司本期認列之	備註	
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			本期損益
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%	46,614	2,634	2,634	
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	208,339	44,000	88.00%	558,015	23,786	12,591	註1
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	447,380	233,238	12,600,000	63.00%	336,356	(75,862)	(48,469)	
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	5,250	525,000	35.00%	-	-	181	註2
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	7,162	6,000	716,200	49.74%	3,931	(4,454)	(2,187)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	3,000	-	300,000	100.00%	2,898	(102)	(102)	
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%	494,062	23,785	23,785	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	311,620 (馬幣35,099)	311,617 (馬幣35,099)	35,099,510	99.99%	207,451	(40,526)	(40,522)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	59,362 (馬幣8,000)	0.4 (馬幣0.49)	8,000,000	100.00%	(9,610)	(39,214)	(25,863)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益20,931千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數8,340千元。

2.已於民國一〇五年三月三十一日起辦理停業，目前進行清算中。



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.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

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500萬元)	註1	208,339 (美金7,106,000)	-	-	208,339 (美金7,106,000)	23,965	87.12%	20,878	294,254	64,259

2.轉投資大陸地區限額：

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	4,430,399

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%=NTD7,383,998千元×60%=NTD4,430,399千元。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。



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	104 年度	105 年度	差異	
				金額	%
流動資產		21,877,823	21,783,374	(94,449)	(0.43%)
不動產、廠房及設備		1,380,880	1,720,956	340,076	24.63%
無形資產		108,216	108,216	0	0%
其他資產		1,985,576	2,199,026	213,450	10.75%
資產總額		25,352,495	25,811,572	459,077	1.81%
流動負債		13,896,252	13,329,553	(566,699)	(4.08%)
非流動負債		3,804,298	4,815,601	1,011,303	26.58%
負債總額		17,700,550	18,145,154	444,604	2.51%
股本		3,800,904	3,800,904	0	0%
資本公積		1,992,114	2,001,757	9,643	0.48%
保留盈餘		1,709,558	1,673,077	(36,481)	(2.13%)
其他權益		(24,958)	(91,740)	(66,782)	(267.58%)
庫藏股票		0	0	0	0%
非控制權益		174,327	282,420	108,093	62.01%
權益總額		7,651,945	7,666,418	14,473	0.19%

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、廠房及設備增加：係105年將聯合銷售接待中心場轉不動產廠房及設備所致。

(2)其他權益增加：係因105年國外營運機構財務報表換算之兌換差額增加所致。

(3)非控制權益增加：係因105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	104 年度	105 年度	增減金額	變動比例
營業收入	4,611,256	3,233,981	(1,377,275)	(29.87%)
營業毛利	1,832,449	1,089,076	(743,373)	(40.57%)
營業損益	1,313,869	709,029	(604,840)	(46.04%)
營業外收支	(184,423)	(238,061)	(53,638)	(29.08%)
稅前淨利	1,129,446	470,968	(658,478)	(58.30%)
本期淨利	913,946	387,060	(526,886)	(57.65%)
每股盈餘	2.40	1.13	(1.27)	(52.92%)

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105年本公司無完工個案，僅出售餘屋，故認列收入較104年減少所致。

(2)營業外收支減少：係因105年度兌換損失及其他支出增加所致。

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
784,417	1,190,266	(459,778)	1,514,905	-	-

105 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流入 1,190,266 仟元，主要係因 105 年個案收取房地款增加，致現金流入所致。

(2)投資活動：現金流出 467,757 仟元，主要係 105 年其他金融資產減少所致。

(3)融資活動：現金流入 32,640 仟元，主要係因 105 年長期借款減少所致。

(4)匯率變動：現金流出 24,661 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
1,514,905	4,222,671	(5,133,771)	603,805	-	-



105 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流入 4,222,671 仟元，主要係估計 106 年個案完工，致使現金流入。

(2)融資活動：現金流出 5,133,771 仟元，主要係因本年度個案完工償還借款、普通公司債到期還款及擬辦理減資，致使現金流出。

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：105 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106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 Yeashin International Property Development Sdn. Bhd.及 Yeashin International Development Sdn.Bhd. 兩家孫公司資金貸與本金總金額為美金17,699仟元，係為供其建案開發使用；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：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。

(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，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付186萬3,807元予游淑容，並由亞昕公司代為受領。

(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，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。台灣高等法院於民國一〇五年二月二十三日召集兩造調解，並於民國一〇五年七月二十五日和解成立，本公司願支付上訴人共計1,440千元(每人120千元)，全案審理終結。

(4) 對陳峻郎、陳峻忠返還借款事件：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號查封陳峻郎公同共有之本案土地。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。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，在民國一〇五年七月二十六日遭台灣高等法院駁回後，本公司在十月十三日向台灣士林地方法院聲請對債務人陳峻郎、陳峻忠的本票裁定。台灣士林地方法院於民國一〇五年十月十九日裁定本公司准予強制執行，陳峻郎、陳峻忠不服提請抗告。後於民國一〇六年二月十三日民事庭，陳峻郎、陳峻忠提以撤回抗告以換取本公司撤回訴訟，雙方目前均有和解之意願，和解乙事尚在商談中。故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。

(5) 本公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向本公司承購「亞昕向上」預售屋並簽有「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」，嗣於該預售屋興建完成並交屋後，原告趙哲言主張本公司所交付之標的於土地謄本所發記之面積較前開「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」所約定之面積短少6.07平方公尺，遂依「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」第四條「面積誤差及價款找補」之規定求找補4,618千元，然本公司認該所謂面積短少云云乃契約之明顯誤寫誤結所致，並無面積短少之情事，雙方未能達成共識。嗣經原告趙哲言向新北市消費爭議調解委員會聲請調解仍未能達成和解，原告遂提起本件訴訟，後台灣新北地方法院以105年度訴字第1871號判決本公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案現正上訴於台灣高等法院，由該院以105年度上字第1461號受理在案。

(6) 本公司於民國一〇二年度與簡茂男簽立「不動產預定買賣契約書」，約定由將



重劃完成後土地(預計重劃完成後之地號為新北市永翠段92、93、94、95號)之土地出售予本公司，買賣總價金為862,500千元，於民國一〇五年十二月三十一日已支付預付土地258,750千元。嗣因重劃程序遲遲未能完成而致未能依買賣契約書之約定履行土地過戶事宜，損及本公司權益，本公司於民國一〇四年十月乃與簡茂男、簡慶銘、簡慶星簽定「協議書」，約定補償本公司因重劃時程延誤所致損失新台幣145,000千元，共分二期支付，第一期款19,011千元已於民國一〇四年度收取(帳列其他收入)，並約定簡茂男應完成買賣契約書所約定之土地過戶事宜。期間經本公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故本公司寄發存證信函解除買賣契約書。又因買賣契約書業經解除，則依協議書第3條之約定，簡茂男至遲應於民國一〇五年六月三十日返還因買賣契約書之簽訂而收受之第一期簽約款258,750千元予本公司，另簡茂男、簡慶銘及簡慶星至遲應於民國一〇五年六月三十日連帶支付本公司協議書所約定之第二期款120,000千元。該案現由台灣台北地方法院以105年度重訴字第1164號受理在案；本公司亦對簡茂男開立本票聲請裁定並強制執行其名下財產，經評估簡茂男及其配偶名下資產價值足以償付本公司上開預付土地款之價金，故應無損失之虞。

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。

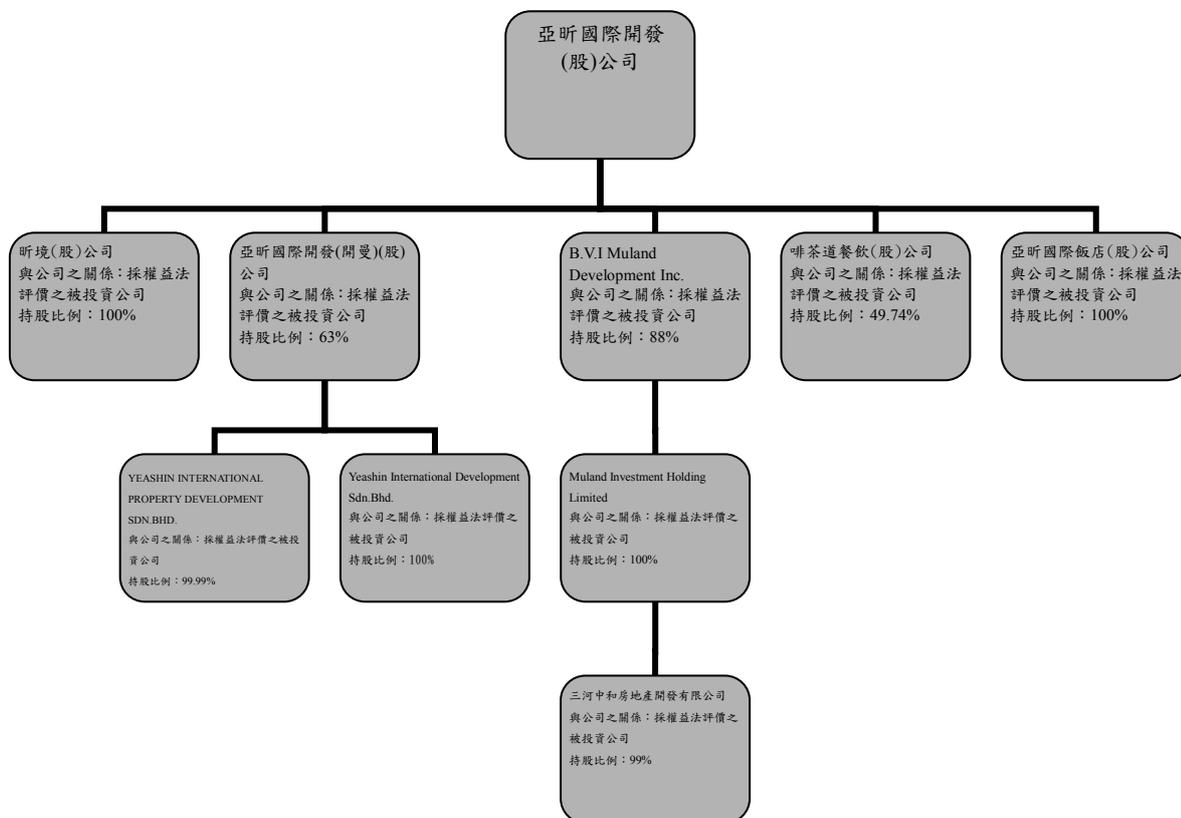
七、其他重要事項：無。

## 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：

105.12.31



#### (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
亞昕國際飯店股份有限公司	2016.11.15	台北市敦化南路一 段 25 號	3,000	飯店業
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2014.09.03	Floor 4, Willow House, Cricket	USD20,000,000	投資控股



		Square PO Box 2804 Grand Cayman 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 8,000,000	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 代表人姚廷欣 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)	—	88%
三河中和房地 產開發有限公 司	董事長 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	董事長 董事 董事 董事 董事	亞昕國際開發(股) 代表人姚連地 姚政岳 姚念伶 王琇瑛 林志強	7,350,000	63%
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY	董事	姚連地	—	62.99%



DEVELOPMENT SDN.BHD.		姚政岳 姚念伶 王琇瑛 林志強		
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	董事	姚連地 王琇瑛 姚念伶 姚政岳 林志強	—	63.0%

(四) 關係企業合併報表：本公司民國一百零五年度（自民國一百零五年一月一日至一百零五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三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 昕樂章

