

股票代號：5213



亞昕國際開發股份有限公司

Yea Shin International Development Co., Ltd.

107年股東常會 議事手冊



日期：中華民國一〇七年六月七日(星期四)上午九時三十分

地點：新北市林口區文化三路一段1號(林口亞昕福朋喜來登飯店)



目 錄

項	次	頁 次
一、開會程序		1
二、開會議程		2
三、報告事項		3
四、承認事項		4
五、臨時動議		5
附件一、一百零六年度營業報告書		6
附件二、會計師查核報告暨財務報表		10
附件三、審計委員會審查報告書		29
附件四、董事持股情形		30
附件五、股東會議事規則		31
附件六、公司章程		33



亞昕國際開發股份有限公司

一〇七年股東常會開會程序

- 一、 宣佈開會
- 二、 主席就位
- 三、 主席致詞
- 四、 報告事項
- 五、 承認事項
- 六、 臨時動議
- 七、 散會



亞昕國際開發股份有限公司

一〇七年股東常會議程

- 一、時間：中華民國一〇七年六月七日(星期四)上午九時三十分
- 二、地點：新北市林口區文化三路一段1號(林口亞昕福朋喜來登飯店)
- 三、報告出席股數並宣佈開會
- 四、主席致詞
- 五、報告事項
 - (1) 一百零六年度營業報告。
 - (2) 一百零六年度審計委員會審查報告。
 - (3) 一百零六年度募資執行及公司債發行情形報告。
 - (4) 一百零六年度董監酬勞及員工酬勞分派情形報告。
- 六、承認事項
 - (1) 追認一百零五年度盈餘分配修正案。
 - (2) 一百零六年度決算表冊案。
 - (3) 一百零六年度盈餘分配案。
- 七、臨時動議
- 八、散會



報告事項

第一案：一百零六年度營業報告。

說明：一百零六年度營業報告書，請參閱附件一，第6頁。

第二案：一百零六年度審計委員會審查報告。

說明：1. 本公司一百零六年度財務報表（含合併報表），業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，併同營業報告書、盈餘分配表送請審計委員會查核完竣，分別提出查核報告及審查報告。

2. 會計師查核報告，請參閱附件二，第10~28頁。

3. 審計委員會審查報告，請參閱附件三，第29頁。

第三案：一百零六年度募資執行及公司債發行情形報告。

說明：本公司106年第一次有擔保普通公司債於106年04月13日收足款項計新台幣500,000,000元整，已依募資計畫於106年第二季全數支用完畢，執行情形如下表：

計畫項目	預定完成日期	資金支用情形(元)	
		106年第2季	總計
償還銀行借款	106年第2季	500,000,000	500,000,000
合計		500,000,000	500,000,000

第四案：一百零六年度董監酬勞及員工酬勞分派情形報告。

說明：107年03月14日董事會通過，自106年度獲利分派，擬分派董監酬勞3%計新台幣26,859,617元及員工酬勞1.61%計新台幣14,455,259元，全數以現金為之。



承認事項

第一案

(董事會提)

案由：追認一百零五年度盈餘分配修正案，提請 承認。

說明：原於 106 年 6 月 14 日股東常會決議通過 105 年度盈餘分配表，因公司章程及證券交易法第四十一條相關規定所需修正所提列之特別盈餘公積，謹修正盈餘分配表如下

亞昕國際開發股份有限公司

一百零五年度盈餘分配表

金額 (新台幣元)

項 目	修正前	修正後
期初未分配盈餘	679,152,030	679,152,030
減：子公司所有權權益變動數	8,585,559	-8,585,559
加：本期稅後淨利	428,212,956	428,212,956
可供分配盈餘	1,098,779,427	1,098,779,427
盈餘提撥及分配		
法定盈餘公積(10%)	42,821,296	-42,821,296
特別盈餘公積	-	-91,739,988
股東紅利-股票	-	-
股東紅利-現金(每股 0.5 元)	190,045,187	-190,045,187
期末未分配盈餘	865,912,944	774,172,956

決 議：

第二案

(董事會提)

案由：一百零六年度決算表冊案，提請 承認。

說明：本公司一百零六年度財務報表(含合併報表)業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師、池世欽會計師查核完竣，併同營業報告書送審計委員會審查竣事，相關報表請參閱附件二，第 10~28 頁。

決 議：



第三案

(董事會提)

案由：一百零六年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：1、依本公司章程規定，擬定一百零六年度盈餘分配表如下：

亞昕國際開發股份有限公司
一百零六年度盈餘分配表

項 目	金額 (新台幣元)
期初未分配盈餘	774,172,956
減：子公司所有權權益變動數	0
加：本期稅後淨利	727,691,193
可供分配盈餘	1,501,864,149
盈餘提撥及分配	
減：法定盈餘公積(10%)	-72,769,119
加：特別盈餘公積迴轉	91,739,988
股東紅利-股票	0
股東紅利-現金(每股 1.0 元)	-345,030,907
期末未分配盈餘	1,175,804,111

負責人：姚連地



經理人：姚連地



主辦會計：萬書吟



2、本公司擬發放股東現金股利新台幣 345,030,907 元，依配息基準日股東名冊記載持有股數，每股配發新台幣 1 元，發放至元為止(元以下不計)，其畸零款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後授權董事會另訂除息基準日、發放日及其他相關事宜。如嗣後因本公司現金增資、買回本公司股份、可轉換公司債轉換為普通股股份，致影響流通在外股數，股東配息率因此發生變動者，授權董事長按除息基準日流通在外股數，依比率調整之。

決議：

臨時動議

散會



【附件一】

亞昕國際開發股份有限公司
一百零三年度營業報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧過去一年，政府團隊逐漸關注到房地產市場的榮枯，將嚴重得影響到總體經濟的表現，房市政策也逐步修正為穩定市場為唯一正確的方向，在社會住宅按既定政策持續推動外，中央及地方尤其是台北市率先檢討過去不合理的房屋持有稅，期望在各方凝聚共識後，朝修正建立一套長期穩定合理的稅制，可以預期將有助於房市交易的回溫。

展望107年度房地產市場，看似危機四伏但卻也充滿轉機的一年，兩岸關係雖可能持續僵局，美國川普總統上任保護主義抬頭，外質面臨挑戰，但也造就許多台資回流，政府擴大內需，積極鼓勵投入基礎建設，推動都市更新，房市政策鬆綁，出口及製造業指數表現回升，資金充沛，股匯雙漲，實無再繼續悲觀的理由，「量溫價穩」應是較客觀持平的合理預估。

另外，國內央行仍舊採行穩健貨幣政策，在國內投資環境短期內不易改變，甚至牽動房市神經的受車自用換屋買盤回籠，海外資金匯入台幣升值等激勵，整體房地產市場也明顯「動」了起來，且沒有其他利空襲擊下，將有助於後續房市買氣更加明朗。

鑑於國內房地產市場競爭情勢加劇，本公司將強化財務結構、嚴控成本費用支出、進行優質區段土地開發素之投資興建，並透過異業策略聯盟方式提供精緻服務，創造競爭優勢與口碑行銷，有效降低外在景氣環境、法規環境及總體經營環境之不利影響；

除了秉持以大台北地區為主要推崇區域之策略，以降低市場因供需失衡產生之營運風險外，前進馬來西亞房地產市場，以台灣品牌、多元經營策略優勢，結合政府南向政策跨足東協國家，拓展營業策略佈局區域，挹注公司未來的營收與獲利。另外，在持續創造長期穩定性現金收益的商用不動產方面，除了持續維持獲利表現的昕境廣場外，預計107年度第一季與國際級飯店管理團隊一喜達屋集團((Starwood Group)合作之「亞昕福朋喜來登飯店」將加入營運行列。

而107~109年度在營建工案方面的入帳計畫：

- (1)成屋-預計有「亞昕向上」、「天地昕」等二案的銷售。
- (2)新完工案-「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」預計106年11月~107年2月取得使用執照辦理交屋。
- (3)在建案-「昕樂章」、「翠峰」、「永翠C案」、「華威延北案」等四案的邊建邊售。

前述所有個案規劃策略均以人性化、安全化及智能化住宅為標竿，興建符合智慧建築與抗震等標準之精緻全齡住宅，以創造產品價值，提升售價、建構與競案產品之差異化及不可替代性，進而提升毛利，創造公司最大獲利，並可進一步強化公司品牌，提高公司顧客忠誠度，確保銷售穩定並可降低外部競爭之影響，以達永續經營之最終目標。



一、一百零六年營業報告

(一) 一百零六年營業計畫實施成果

一百零六年度個體營收總計新台幣4,476,965仟元，相較一百零五年度新台幣3,182,860仟元，增加約40.66%；一百零六年度稅前淨利為新台幣855,403仟元，相較於一百零五年度稅前淨利新台幣516,425仟元，增加約65.64%，係因106年本公司完工個案二案，故認列收入較105年增加所致。

(二) 預算執行情形

依據公開發行公司財務預測資訊處理準則規範，本公司並未編製一百零六年度之財務預測。

(三) 財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目	年度	105 年度	106 年度	增減金額	變動比例
營業收入		3,182,860	4,476,965	1,294,105	40.66%
營業毛利		1,067,358	1,320,936	253,578	33.76%
營業損益		737,213	944,442	207,229	28.11%
稅前淨利		516,425	855,403	338,978	65.64%
本期淨利		428,213	727,691	299,478	69.94%
每股盈餘		1.13	1.98	0.85	75.22%

(四) 獲利能力分析

項	目	105 年度	106 年度
資產報酬率(%)		2.39	3.27
股東權益報酬率(%)		5.76	9.59
占實收資本比率(%)	營業利益	19.40	21.52
	稅前利益	13.59	24.96
純益率(%)		13.45	16.25
每股盈餘(元)		1.13	1.98

(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、一百零七年度營業計劃概要

(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. 成屋-預計有「亞昕向上」、「天地昕」等二案的銷售。
2. 新完工案-「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」預計106年11月~107年2月取得使用執照辦理交屋。
3. 在建案-「昕樂章」、「翠峰」、「永翠C案」、「華威延北案」等四案的邊建邊售。

(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，因多變且大多未定，持續造就市場觀望氣氛，拉長消費者購屋決策時間，本公司將專注法規的更新及研究，以保守的策略應對，以確保股東權益。

(三) 房市趨勢：

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





【附件二】

安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六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(十七)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準則規定辦理。

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；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(三)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64%；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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：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；另對於營建用地、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(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。



會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成亞昕國際開發股份有限公司之查核意見。

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

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



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張承瑩



邴世欽



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
民國一〇七年三月十四日



單位：新台幣千元

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日



亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

	106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 927,792	3	1,096,254	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註十三)	115,237	-	14,099	-
1150 應收票據淨額(附註六(二))	1,260	-	8,145	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及七)	2,528,518	9	9,306	-
1320 存貨(附註六(三)、七及八)	16,421,080	64	17,446,272	70
1476 其他金融資產-流動(附註六(二)、七、八及九)	636,680	2	1,117,208	5
1479 其他流動資產-其他(附註七)	586,517	2	532,055	2
流動資產合計	21,217,084	80	20,223,339	81
非流動資產：				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註十三及八)	338,600	1	-	-
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	997,199	4	947,814	4
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	1,895,072	7	1,608,660	6
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	1,629,696	6	1,645,437	7
1780 無形資產	108,216	-	108,216	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	17,951	-	21,887	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	425,287	2	433,488	2
1990 其他非流動資產-其他	5,932	-	7,828	-
非流動資產合計	5,417,953	20	4,773,330	19
資產總計	\$ 26,635,037	100	24,996,669	100
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款(附註六(七))	\$ 9,237,304	35	7,861,385	32
應付短期票券(附註六(八))	1,942,200	7	1,350,500	5
應付票據(附註七)	112,797	-	113,635	-
應付帳款(附註七)	732,350	3	656,952	3
本期所得稅負債(附註六(十四))	10,171	-	36,245	-
負債準備-流動	19,785	-	16,817	-
預收房地款(附註六(十一)及七)	1,659,629	6	1,819,625	7
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十))	992,380	4	611,095	2
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	726,684	3	504,221	2
其他流動負債-其他(附註六(十三)、(十八)及七)	163,475	1	105,939	1
流動負債合計	15,596,775	59	13,076,414	52
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十))	1,300,000	5	1,799,744	7
長期借款(附註六(九))	1,906,262	6	2,700,493	11
遞延所得稅負債(附註六(十四))	28,901	-	28,901	-
存入保證金	7,354	-	7,119	-
非流動負債合計	3,242,517	11	4,536,257	18
負債總計	18,839,292	70	17,612,671	70
權益(附註六(十五))：				
股本	3,426,457	13	3,800,904	15
資本公積	2,003,622	8	2,001,757	8
法定盈餘公積	617,119	2	574,298	2
特別盈餘公積	91,740	-	-	-
累積盈虧	1,501,864	6	1,098,779	5
其他權益	154,943	1	(91,740)	-
權益總計	7,795,745	30	7,383,998	30
負債及權益總計	\$ 26,635,037	100	24,996,669	100



會計主管：萬書吟

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：姚連地



董事長：姚連地



亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$4,476,965	100	3,182,860	100
5000 營業成本	3,156,029	70	2,115,502	66
營業毛利	1,320,936	30	1,067,358	34
6000 營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100 推銷費用	133,696	3	95,606	3
6200 管理費用	242,798	5	234,539	7
營業淨利	376,494	8	330,145	10
營業外收入及支出(附註六(十九)、七及九)：				
7010 其他收入	132,867	3	20,108	1
7020 其他利益及損失	7,452	-	(1,580)	-
7050 財務成本	(140,761)	(3)	(203,964)	(6)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(88,597)	(2)	(35,352)	(2)
	(89,039)	(2)	(220,788)	(7)
7900 稅前淨利	855,403	20	516,425	17
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	127,712	3	88,212	3
本期淨利	727,691	17	428,213	14
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	173,600	4	-	-
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	73,083	2	(66,782)	(2)
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	246,683	6	(66,782)	(2)
8300 本期其他綜合損益	246,683	6	(66,782)	(2)
8500 本期綜合損益總額	\$ 974,374	23	361,431	12
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.98		1.13	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.80		1.01	

(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
權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	民國一〇五年一月一日餘額				民國一〇六年一月一日餘額			
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	其他權益項目	權益總計
本期淨利	3,800,904	1,992,114	482,912	-	1,226,646	1,709,558	-	7,477,618
本期其他綜合損益	-	-	-	-	428,213	428,213	-	428,213
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	(66,782)
提列其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(66,782)	(66,782)
可轉換公司債買回	-	-	-	-	-	-	(66,782)	(66,782)
對子公司所有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	7,383,998
本期淨利	-	-	-	-	727,691	727,691	-	727,691
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	-	-	-	-	727,691	727,691	29,683	246,683
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	29,683	246,683
普通股減資	(380,090)	-	-	-	-	-	-	(380,090)
可轉換公司債轉換	5,643	1,855	-	-	-	-	-	7,498
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	10	-	-	-	-	-	10
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	7,795,745

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日起至十二月三十一日董監酬勞分別為25,793千元及15,335千元、員工酬勞分別為14,124千元及5,112千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



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

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 855,403	516,425
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	35,726	22,454
攤銷費用	1,233	2,234
呆帳費用	2,176	945
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	(11,634)	67
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	88,597	35,352
利息費用	140,761	203,964
利息收入	(2,900)	(4,625)
股利收入	(2,192)	-
處分採用權益法之投資損失	379	-
買回應付公司債利益	-	(4)
提列負債準備	5,997	-
收益費損項目合計	<u>258,143</u>	<u>260,387</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(89,504)	(6,224)
應收票據	6,885	21,894
應收帳款	(2,519,212)	54,196
存貨	1,151,014	840,252
其他金融資產	706,116	280,461
其他流動資產	(54,462)	(35,241)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(799,163)</u>	<u>1,155,338</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(838)	(51,001)
應付帳款	75,398	(84,145)
預收款項	(159,996)	277,753
其他流動負債	57,502	(17,318)
負債準備實際發生	(3,029)	(1,757)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(30,963)</u>	<u>123,532</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(830,126)</u>	<u>1,278,870</u>
調整項目合計	<u>(571,983)</u>	<u>1,539,257</u>
營運產生之現金流入	283,420	2,055,682
收取之利息	2,900	4,625
支付之利息	(298,863)	(309,944)
支付之所得稅	(149,850)	(74,220)
營業活動之淨現金(流出)流入	<u>(162,393)</u>	<u>1,676,143</u>



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	\$ (165,000)	-
取得採用權益法之投資	(200,000)	(4,162)
處分採用權益法之投資	910	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	131,451	-
取得不動產、廠房及設備	(273,844)	(334,626)
其他金融資產增加	(219,563)	(126,207)
其他資產增加	-	(4,957)
其他資產減少	663	-
收取之股利	4,563	-
投資活動之淨現金流出	<u>(720,820)</u>	<u>(469,952)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,263,208	3,142,361
短期借款減少	(1,887,289)	(3,594,432)
應付短期票券淨增加	591,700	416,200
發行公司債	500,000	800,000
償還公司債	(611,200)	(789,100)
舉借長期借款	289,000	1,746,000
償還長期借款	(860,768)	(1,692,966)
其他非流動負債增減	235	(1,011)
支付現金股利	(190,045)	(456,108)
現金減資	<u>(380,090)</u>	<u>-</u>
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>714,751</u>	<u>(429,056)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	(168,462)	777,135
期初現金及約當現金餘額	<u>1,096,254</u>	<u>319,119</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 927,792</u>	<u>1,096,254</u>

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





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

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)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五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，對亞昕集團民國一〇六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(十八)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十九)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準則規定辦理。

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；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(三)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64%；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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：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；另對於營建用地、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一〇六年度及一〇五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(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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，並負責形成集團之查核意見。



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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一〇六年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑瑩



邗世欽



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

民國一〇七年三月十四日



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%
資 產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,348,590	5	1,514,905	6
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註八及十三)	115,237	-	14,099	-
1150 應收票據淨額(附註六(二))	1,651	-	8,519	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及附註七)	2,533,422	9	13,141	-
1320 存貨(附註六(三)、七及八)	17,586,532	64	18,532,559	72
1476 其他金融資產-流動(附註六(二)、七、八及九)	655,928	2	1,129,242	4
1479 其他流動資產-其他(附註七)	647,805	2	570,909	2
流動資產合計	<u>22,889,165</u>	<u>82</u>	<u>21,783,374</u>	<u>84</u>
非流動資產：				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(十三))	423,250	2	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)、(五)、(七)及八)	2,155,904	8	1,720,956	7
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	1,629,696	6	1,645,437	6
1780 無形資產	108,216	-	108,216	1
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	17,951	-	21,887	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	444,737	2	449,089	2
1990 其他非流動資產-其他	75,329	-	82,613	-
非流動資產合計	<u>4,855,083</u>	<u>18</u>	<u>4,028,198</u>	<u>16</u>
資產總計	<u>\$ 27,744,248</u>	<u>100</u>	<u>25,811,572</u>	<u>100</u>



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)

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(九))	\$ 9,689,100	35	8,032,085	31
2111 應付短期票券(附註六(十))	1,942,200	7	1,350,500	5
2151 應付票據(附註七)	112,797	-	113,635	1
2170 應付帳款(附註七)	758,073	3	667,550	3
2230 本期所得稅負債(附註六(十六))	10,755	-	36,862	-
2250 負債準備-流動	59,890	-	57,379	-
2312 預收房地款(附註六(十三)及七)	1,795,812	6	1,819,625	7
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十二))	992,380	4	611,095	2
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	731,941	3	509,919	2
2399 其他流動負債-其他(附註六(二十)及七)	238,882	1	130,903	1
流動負債合計	<u>16,331,830</u>	<u>59</u>	<u>13,329,553</u>	<u>52</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十二))	1,300,000	5	1,799,744	7
2540 長期借款(附註六(十一))	1,973,411	7	2,911,891	11
2570 遞延所得稅負債(附註六(十六))	88,651	-	88,651	-
2645 存入保證金	15,404	-	15,315	-
非流動負債合計	<u>3,377,466</u>	<u>12</u>	<u>4,815,601</u>	<u>18</u>
負債總計	<u>19,709,296</u>	<u>71</u>	<u>18,145,154</u>	<u>70</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：				
3100 股本	3,426,457	12	3,800,904	15
3200 資本公積	2,003,622	7	2,001,757	8
3310 法定盈餘公積	617,119	2	574,298	2
3320 特別盈餘公積	91,740	-	-	-
3351 累積盈虧	1,501,864	6	1,098,779	4
3400 其他權益	154,943	1	(91,740)	-
歸屬母公司業主之權益合計	7,795,745	28	7,383,998	29
36XX 非控制權益	239,207	1	282,420	1
權益總計	<u>8,034,952</u>	<u>29</u>	<u>7,666,418</u>	<u>30</u>
負債及權益總計	<u>\$ 27,744,248</u>	<u>100</u>	<u>25,811,572</u>	<u>100</u>

(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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 4,504,867	100	3,233,981	100
5000 營業成本(附註六(八))	3,167,225	70	2,144,905	66
營業毛利	1,337,642	30	1,089,076	34
6000 營業費用(附註六(十五)、(二十)及七)：				
6100 推銷費用	193,448	4	97,272	3
6200 管理費用	302,097	7	282,155	9
	495,545	11	379,427	12
6500 其他收益及費損淨額(附註六(廿一))	(3,718)	-	(620)	-
營業淨利	838,379	19	709,029	22
營業外收入及支出(附註六(廿二))：				
7010 其他收入(附註九)	131,139	3	32,757	1
7020 其他利益及損失	(223)	-	(60,819)	(2)
7050 財務成本(附註六(十二))	(155,823)	(3)	(210,180)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	-	-	181	-
	(24,907)	-	(238,061)	(7)
稅前淨利	813,472	19	470,968	15
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	128,693	3	83,908	3
本期淨利	684,779	16	387,060	12
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	48,624	1	(89,038)	(3)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	217,000	5	-	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	265,624	6	(89,038)	(3)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	265,624	6	(89,038)	(3)
本期綜合損益總額	\$ 950,403	22	298,022	9
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 727,691	17	428,213	13
8620 非控制權益	(42,912)	(1)	(41,153)	(1)
	\$ 684,779	16	387,060	12
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 974,374	23	361,431	11
8720 非控制權益	(23,971)	(1)	(63,409)	(2)
	\$ 950,403	22	298,022	9
每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.98		1.13	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.80		1.01	

(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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目		
	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		
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	合計	合計	備供出售金融商品現(損)益	非控制權益	權益總計	合計	權益總計
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 3,800,904	1,992,114	482,912	-	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	-	174,327	7,477,618	7,651,945	
本期淨利	-	-	-	-	428,213	428,213	-	-	-	(41,153)	428,213	387,060	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(66,782)	-	-	(22,256)	(66,782)	(89,038)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	-	-	(63,409)	361,431	298,022	
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	91,386	-	(91,386)	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	-	-	-	(456,108)	(456,108)	
可轉債買回	-	(1,135)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135)	(1,135)	
認列對子公司所有權益變動數	-	10,778	-	-	(8,586)	(8,586)	-	-	-	(2,192)	2,192	-	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173,694	-	173,694	
民國一〇五年十二月三十一日餘額	3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	-	282,420	7,383,998	7,666,418	
本期淨利	-	-	-	-	727,691	727,691	-	-	-	(42,912)	727,691	684,779	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	29,683	217,000	217,000	18,941	246,683	265,624	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	29,683	217,000	217,000	18,941	246,683	265,624	
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-	-	-	
提列特別盈餘公積	-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(190,045)	(190,045)	-	-	-	-	(190,045)	(190,045)	
現金減資	(380,090)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)	(380,090)	
可轉換特別股轉換	5,643	1,855	-	-	-	-	-	-	-	-	7,498	7,498	
處分子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,303)	-	(1,303)	
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	10	(4)	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,925)	(17,925)	(17,925)	
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	217,000	217,000	239,207	7,795,745	8,034,952	



會計主管：萬書吟

經理人：姚連地

董事長：姚連地



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 813,472	470,968
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	46,478	32,860
攤銷費用	1,915	2,951
呆帳費用提列數	2,176	945
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(11,634)	(2,667)
利息費用	155,823	210,180
利息收入	(6,496)	(14,672)
股利收入	(2,192)	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	-	(181)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3,718	620
處分子公司淨損失	379	-
買回應付公司債利益	-	(4)
提列負債準備	5,997	(1,017)
收益費損項目合計	196,164	229,015
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產金融資產	(89,504)	194,598
應收票據	6,489	21,520
應收帳款	(2,520,231)	54,242
存貨	1,092,517	256,500
其他金融資產	693,899	282,449
其他流動資產	(75,417)	(66,367)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(892,247)	742,942
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(838)	(51,001)
應付帳款	89,901	(76,983)
預收款項	(23,813)	277,753
其他流動負債	84,024	(21,893)
負債準備實際發生	(3,029)	(522)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	146,245	127,354
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(746,002)	870,296
調整項目合計	(549,838)	1,099,311
營運產生之現金流入	263,634	1,570,279
收取之利息	6,496	14,672
支付之利息	(313,919)	(316,162)
支付之所得稅	(150,864)	(78,523)
營業活動之淨現金流(出)入	(194,653)	1,190,266



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)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(206,250)	-
處分子公司	170	-
取得不動產、廠房及設備	(381,809)	(337,870)
處分不動產、廠房及設備	562	1,235
其他金融資產減少(增加)	(218,481)	(129,805)
其他非流動資產減少(增加)	5,372	(1,317)
收取之股利	2,192	-
投資活動之淨現金流出	<u>(798,244)</u>	<u>(467,757)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,811,513	3,314,061
短期借款減少	(3,295,473)	(3,600,432)
應付短期票券增加	591,700	416,200
發行公司債	500,000	800,000
償還公司債	(611,200)	(789,100)
舉借長期借款	295,052	1,976,933
償還長期借款	(873,158)	(1,697,314)
其他非流動負債增加	-	(1,339)
其他非流動負債減少	89	-
支付現金股利	(190,045)	(456,108)
現金減資	(380,090)	-
取得子公司股權	(4)	-
非控制權益變動(子公司增減資)	<u>(17,925)</u>	<u>69,739</u>
籌資活動之淨現金流入	<u>830,459</u>	<u>32,640</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(3,877)	(24,661)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(166,315)	730,488
期初現金及約當現金餘額	<u>1,514,905</u>	<u>784,417</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,348,590</u>	<u>1,514,905</u>

(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





【附件三】

 亞昕國際開發股份有限公司

審計委員會審查報告書

茲准

本公司民國106年度個體及合併財務報表、營業報告書及盈餘分派議案等；其中財務報表經董事會委任安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。

上述個體及合併財務報表、營業報告書及盈餘分派議案經本審計委員會審核認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定，備具報告書，敬請 鑒察。

此致

亞昕國際開發股份有限公司107年股東常會

審計委員會召集人：洪全



中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 1 4 日



【附件四】

亞昕國際開發股份有限公司

董事持股情形

職稱	姓名	停止過戶日持有股份 (107.04.09)
董事長	上億投資股份有限公司 代表人：姚連地	63,354,096
董事	益昕投資股份有限公司 代表人：姚政岳	41,084,658
董事	永翊開發股份有限公司 代表人：蘇素真	36,093,965
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	1,620,117
獨立董事	洪全	0
獨立董事	陳盛泉	0
獨立董事	黃永清	0
董事合計股數		142,152,836
全體董事最低應持有股數		13,818,090



【附件五】



亞昕國際開發股份有限公司

股東會議事規則

- 一、亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱本公司)股東會除法令另有規定者外，依本規則行之。
- 二、股東會應於公司所在地或適合股東會召開之地點為之，會議之開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。

股東會之開會過程應全程錄音或錄影，並至少保存一年。
- 三、出席股東(或代理人)報到時，應在簽到簿簽到或繳交出席簽到卡以代簽到，並辦理報到手續。

法人股東指派代表人出席股東會，應於報到程序出具指派書及被指派人之證明文件。
法人股東委託他人代理出席與指派代表人出席之行為均行始者，以指派代表人為準。
法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席，指派程序同第二項。
- 四、本公司得指派所委任律師、會計師或相關人員列席股東會。

辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 五、股東會之出席及表決，應以股份為計算之基準。

股東每股有一表決權。但有公司法第一百七十九條之情事者，規定無表決權。
已屆開會時間，主席應即宣佈開會，惟未有代表以發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣佈延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依照公司法第一百七十五條第一項規定為假決議。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數以發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規定重新提請大會表決。
- 六、股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
前二項排定之議程於議事(含臨時動議)未終結前，非經決議，主席不得逕行宣佈散會。倘若主席違反公司所定之議事規則任意宣佈散會，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。
會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。
- 七、出席股東發言時，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號(或出席證號)及戶名，由主席指定其發言順序。

同一議案每一出席股東發言，非經主席同意不得超過兩次，每次不得超過五分鐘，逾時或超出議題範圍主席得停止其發言。
出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條載不符者，以發言內容為準。
出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。
法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 八、出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
- 九、主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣告終止討論，提付表決。
- 十、除公司法及公司章程另有規定外，表決以已出席股東表決權過半數之同意通過之。表決時如經主席徵詢無異議者，視為通過，其效力與投票表決相同。

但選舉董事及監察人之表決，應依董事及監察人選舉辦法辦理。



- 十一、議案表決之監票及記票人員，由主席指定之，但監票人員應具股東身份。表決之結果，應當場報告，並做成記錄。
- 十二、同一議案有修正或替代案時，由主席並同原案定其表決順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，毋庸再行表決。
- 十三、會議進行中，主席得酌定時間宣告休息。若有不可抗拒之情事發生時，主席得由裁定暫時停止會議，並視情況宣佈續行開會之時間；一次集會如未能完成議題時，得由股東會決議，五日內延期或續行集會，並免為通知及公告。
- 十四、主席得指揮糾察員或保全人員協助維持會場秩序。糾察員或保全人員在現場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。
- 十五、本規則未定事項，悉依公司法、證券交易法、本公司章程及其他相關法令規定辦理。
- 十六、本規則經股東會通過後施行，修正時亦同。



【附件六】

 亞昕國際開發股份有限公司
公司 章 程

第 一 章 總 則

第一條：本公司依照公司法規定組織之，定名為亞昕國際開發股份有限公司，英文名稱為 YeaShin International Development Co.,LTD.

第二條：本公司所營事業如左：

- 一、CC01110 電腦及其週邊設備製造業
- 二、F114010 汽車批發業
- 三、F214010 汽車零售業
- 四、I301010 資訊軟體服務業
- 五、I301020 資料處理服務業
- 六、I301030 電子資訊供應服務業
- 七、H701010 住宅及大樓開發租售業
- 八、J901020 一般旅館業
- 九、J901011 觀光旅館業
- 十、H704041 不動產代銷經紀業
- 十一、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司因業務關係得對外背書、保證。

第四條：本公司轉投資總額不受公司法第十三條之限制。

第五條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第 二 章 股 份

第六條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元整，分為伍億股，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行。

第七條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，經依法簽證後發行之；亦得就該次發行總數合併印製股票，或得免印製股票。

第八條：股東名簿記載之變更，於股東常會開會前 60 日內，股東臨時會開會前 30 日內，或公司決議分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第 三 章 股 東 會

第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開。臨時會於必要時依相關法令召集之。

第十條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人出席。股東委託出席之辦法，除依公司法第一七七條規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十一條：本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權。

第十二條：本公司股東會之決議，除相關法令另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第 四 章 董 事



- 第十三條：本公司設董事七人，由股東會就有行為能力之人選任，任期三年，連選得連任。本公司公開發行股票後，其全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。
- 第十三條之一：依證券交易法第 14 條之 2，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一，其選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度。
- 第十三條之二：依證券交易法第 14 條之 4 規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會負責執行公司法、證券交易法、及其他法令規定監察人之職權，以及證券交易法規定審計委員會之職權。
- 第十四條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，對外代表公司。
- 第十四條之一：董事會召集時應載明事由，於七日前書面通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之，並得以傳真或電子郵件等方式通知。
- 第十五條：董事長或董事請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事因故不能出席時，得出具委託書並列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但以受一人之委託為限。董事之代理依公司法第二百零五條規定辦理。
- 第十六條：全體董事之報酬授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻之價值議定之，不論營業盈虧得依同業水準支給之。為降低並分散董事因違法行為而造成公司及股東重大損失之風險，公司得為各董事購買責任保險。

第五章 經 理 人

- 第十七條：本公司設執行長及總經理各一人，副總經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條定辦理。

第六章 會 計

- 第十八條：本公司應於每會計年度終了，經審計委員會同意送董事會決議 1. 財務報表，並由董事會造具 2. 營業報告書 3. 盈餘分派或虧損撥補之議案等表冊，於股東常會開會三十日前送交審計委員會查核並出具 1. 財務報表 2. 營業報告書 3. 盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊之編製及查核報告，於股東常會提出請求承認。
- 第十九條：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事酬勞。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事酬勞前之利益。員工酬勞及董事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。
- 第十九條之一：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。
- 第二十條：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。



第七章 附 則

第二十一條：本章程未訂事項，悉依公司法及相關法規規定辦理。

第二十二條：本章程訂立於民國八十四年一月十二日

第一次修正於民國八十七年一月九日

第二次修正於民國八十七年十一月十六日

第三次修正於民國八十八年七月十五日

第四次修正於民國八十八年十月七日

第五次修正於民國八十九年七月二十四日

第六次修正於民國九十年四月二十五日

第七次修正於民國九十一年五月二十二日

第八次修正於民國九十二年六月二十七日

第九次修正於民國九十二年六月二十七日

第十次修正於民國九十三年六月七日

第十一次修正於民國九十四年十二月二十二日

第十二次修正於民國九十五年五月十六日

第十三次修正於民國九十五年十月十九日。

第十四次修正於民國九十六年五月三十日。

第十五次修正於民國九十七年六月十九日。

第十六次修正於民國九十八年六月十九日。

第十七次修正於民國九十九年六月十八日。

第十八次修正於民國一百年六月九日。

第十九次修正於民國一百零一年六月十八日。

第二十次修正於民國一百零二年六月十九日。

第二十一次修正於民國一百零四年六月十七日。

第二十二次修正於民國一百零五年六月二日。

第二十三次修正於民國一百零六年六月十四日。

FOUR
POINTS
BY SHERATON

Linkou

福朋喜來登酒店
林口亞昕

