

股票代號：5213

 **亞昕國際開發股份有限公司**  
YeaShin International Development Co., Ltd.

一 百 零 七 年 度

年 報

查詢本年報網址

1. 公開資訊觀測站：[mops.twse.com.tw](http://mops.twse.com.tw)
2. 亞昕國際開發(股)公司：[www.yeashin.com.tw](http://www.yeashin.com.tw)

刊 印 日 期 ： 中 華 民 國 一 百 零 八 年 五 月 九 日

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：兆豐證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市忠孝東路二段 95 號 1 樓

電話：(02)3393-0898

網址：www.emega.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：107 年財務報表：張淑瑩、池世欽

108 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.....	6
二、公司沿革.....	6
參、公司治理報告	
一、組織系統.....	12
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.....	14
三、公司治理運作情形.....	26
四、會計師公費資訊.....	46
五、更換會計師資訊.....	47
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.....	48
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.....	48
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.....	50
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.....	51
肆、募資情形	
一、公司資本及股份應記載事項.....	52
二、公司債之辦理情形.....	59
三、特別股之辦理情形.....	62
四、附認股權特別股之辦理情形.....	62
五、海外存託憑證之辦理情形.....	63
六、員工認股權憑證之辦理情形.....	63
七、限制員工權利新股之辦理情形.....	63
八、併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形.....	63
九、資金運用計畫執行情形.....	63
伍、營運概況	
一、業務內容.....	67
二、市場及產銷概況.....	79
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	84
四、環保支出資訊.....	85
五、勞資關係.....	85
六、工作環境與員工人身安全的保護措施.....	86
七、重要契約.....	87

<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表.....	89
二、最近五年度財務分析.....	91
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	94
四、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	95
五、最近年度財務報表.....	170
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.....	237
<b>柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況.....	237
二、經營結果.....	238
三、現金流量.....	238
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	239
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..	239
六、最近年度風險事項及評估.....	239
七、其他重要事項.....	245
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、關係企業相關資料.....	246
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形.....	249
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.....	249
四、其他必要補充說明事項.....	249
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.....	249

## 壹、致股東報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧過去(107)一年，從價量關係與房價走勢觀察，雙北市因土地稀有推案量少，自用與換屋的需求買盤持續進場，總價 1,500~2,500 萬的產品成為市場順銷的領頭羊。另一方面豪宅產品的讓利也達一定幅度，對於高資產族群的價格認同也開始產生吸引力願意進場購買，再加上台灣整體出口仍持續增長外銷連紅，各項數據及理由，皆可認同107年度房價鬆動趨緩，買氣則有明顯回籠，全年呈現價穩量溫的反彈格局。

展望108年度房地產市場，全球經濟雖可望延續正面態勢，但主要受到中美貿易戰爭帶來的外溢效應，故存有變數，主要須提防金融市場劇幅波動所帶來的預期心理壓力。另可從下列方面加以分析:(1)國內方面，在外需持續帶動，內需增溫，加以政府積極改善投資環境等，預期景氣可持續溫和擴張；(2)資金面，雖然歐美地區在貨幣政策正常化下會帶來緊縮，但以目前僅溫和成長的經濟下，縱使升息，幅度應不大，預期資金壓力有限；(3)政策面，107年底的地方公職人員選舉正式落幕，中央及地方執政團隊將會聚焦經濟活絡政策，對房市將帶來有利效應；(4)市場面，隨著買氣回暖，悲觀氛圍逐漸減少，建商同業的推案信心也漸增，預期市場可逐漸回歸正向循環。

整體而言，房地產市場「止跌、盤整、回溫」應可確立，故108年度應是持續呈現量溫、價穩的一年。

鑑於國內房地產市場競爭情勢加劇，公司本年度經營方針將朝「創新品牌競爭力」著手，具體作法為進行優質區段土地開發案之投資興建，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，發揮團隊戰力，來面對外在景氣、法規及總體經營環境之嚴峻挑戰。

除了秉持以大台北地區為主要推案區域之策略，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，107年度第三季起與國際級飯店管理團隊－萬豪集團 (Marriott Group) 合作之「亞昕福朋喜來登酒店」業已步入正常營運軌道中。

而108~110年度在營建工案方面的入帳計畫：

(1)成屋－預計有「天地昕」、「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」等四案的銷售。

(2)新完工案－「新樂章B」、「翠峰」、「新樂章A」預計辦理交屋入帳。

(3)在建案－「柏克萊公園」、「亞昕華威案」、「昕聯心案」、「昕悅灣案」等

四案的邊建邊售。

前述所有個案規劃策略均以區域特性創新思維，嚴謹規劃設計，以消費客戶端實用考量，並持續採取穩中帶攻策略；並以人性化、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、建構出與競案產品的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，確保銷售穩定並可減低外部競爭之影響，以達成永續經營之最終目標。

## 一、一百零七年營業報告

### (一) 一百零七年營業計畫實施成果

一百零七年度個體營收總計新台幣 5,623,066 仟元，相較一百零六年度新台幣 4,476,965 仟元，增加約 25.60%；一百零七年度稅前淨利為新台幣 850,796 仟元，相較於一百零六年度稅前淨利新台幣 855,403 仟元，減少約 0.54%，107 年本公司完工個案三案，故認列收入較 106 年增加。

### (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，本公司並未編製一百零七年度之財務預測。

### (三) 財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年度	107 年度	增減金額	變動比例
營業收入	4,476,965	5,623,066	1,146,101	25.60%
營業毛利	1,320,936	1,550,342	229,406	17.37%
營業損益	944,442	981,381	36,939	3.91%
稅前淨利	855,403	850,796	(4,607)	(0.54%)
本期淨利	727,691	709,682	(18,009)	(2.47%)
每股盈餘	1.98	2.05	0.07	3.54%

### (四) 獲利能力分析

項 目	106 年度	107 年度	
資產報酬率(%)	3.27	3.31	
股東權益報酬率(%)	9.59	8.86	
占實收資本比率(%)	營業利益	27.56	28.35
	稅前利益	24.96	24.58
純益率(%)	16.25	12.62	
每股盈餘(元)	1.98	2.05	

### (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、一百零八年度營業計劃概要

### (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「天地昕」、「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」等四案的銷售。
- 2.新完工案－「新樂章B」、「翠峰」、「新樂章A」預計辦理交屋入帳。
- 3.在建案－「柏克萊公園」、「亞昕華威案」、「昕聯心案」、「昕悅灣案」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，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. 向亞昕開發股份有限公司購置在建個案「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
- 2.董事會決議發行國內第五次有擔保轉換公司債
- 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
- 103年05月 國內第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
  - 2.董事會決議投資亞昕國際開發(開曼)股份有限公司
  - 3.子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司資金貸與事宜
  - 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
- 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
  - 2.本公司「亞昕聯合行銷館」主體鋼構工程發包
  - 3.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
  - 2.本公司「亞昕聯合行銷館」裝修工程發包
  - 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」
- 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
  - 2.子公司亞昕國際開發(開曼)股份有限公司以債作股投資
- 104年08月
  - 1.本公司102年第1次有擔保普通公司債於104年10月15日強制提前買回，還清本金，並於104年10月16日終止櫃檯買賣
  - 2.董事會決議發行國內第六次有擔保轉換公司債公告
- 104年09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
  - 2.飯店事業處總經理新任
  - 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
  - 5.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格及溢價率
  - 6.亞昕「采匯」榮獲第23屆金石獎優良施工品質類  
亞昕「天地昕」榮獲23屆金石獎優良施工品質類 住宅超高層組  
亞昕「昕世代」榮獲23屆金石獎優良規劃設計類 住宅中層組
- 104年10月
  - 亞昕「天地昕」榮獲17屆金質獎 施工品質類 住宅超高層組
  - 亞昕「國賓A區」榮獲17屆金質獎 規劃設計類 住宅超高層組
  - 亞昕「星空樹」榮獲17屆金質獎 規劃設計類 住宅超高層組
- 104年11月
  - 1.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」
  - 3.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
- 104年12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03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
  - 2.本公司法人監察人改派代表人異動
  - 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

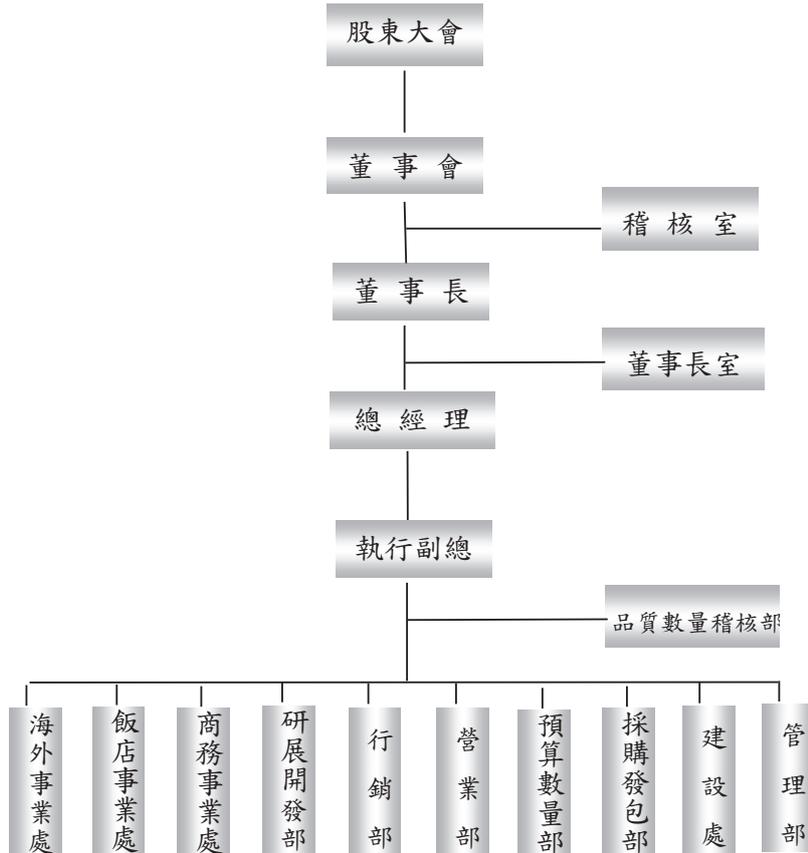
- 105 年 06 月 1.本公司董事會通過簽訂新北市板橋區永翠段土地 1 筆共同投資興建契約  
2.本公司出售新北市板橋區永翠段土地 1 筆  
3.本公司與新北市板橋區永翠段地主合建
- 105 年 08 月 董事會決議出售新北市板橋區土地 1 筆
- 105 年 09 月 公告本公司董事會決議投資設立子公司事宜
- 105 年 10 月 本公司董事會授權重新簽訂新北市板橋區永翠段土地共同投資興建契約
- 105 年 12 月 公告本公司「昕樂章」建案建築、機電假設基礎工程發包
- 106 年 03 月 1.本公司 103 年度國內第五次有擔保轉換公司債(亞昕五)到期還本及終止  
上櫃日期  
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  
3.子公司 B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.出售其子公司 100%股權
- 106 年 06 月 1.本公司簽訂新北市板橋區永翠段土地共同投資興建契約  
2.本公司辦理現金減資致債權人  
3.本公司設置審計委員會
- 106 年 07 月 1.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整  
2.公告本公司「昕樂章」建案結構工程發包
- 106 年 08 月 1.訂定本公司減資基準日及相關減資作業計劃事宜  
2.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整  
3.本公司董事會決議取得私募有價證券公告  
4.本公司 1060823 國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整修正調整後  
轉換價格
- 106 年 09 月 1.子公司 B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.出售其子公司 100%股權合  
同解除  
2.本公司辦理現金減資變更登記完成
- 106 年 11 月 1.公告本公司「昕樂章」建案裝修、設備工程發包  
2.亞昕「向上」榮獲第 19 屆建築金質獎住宅商業大樓高層組施工品質類  
亞昕「昕樂章」榮獲第 19 屆建築金質獎 住宅商業大樓 超高層組 規劃  
設計類  
亞昕「翠峰」榮獲第 19 屆建築金質獎住宅商業大樓高層組規劃設計類
- 106 年 12 月 1.本公司出售台北市中山區金泰段 35-1 地號土地及建物  
2.本公司董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
- 107 年 01 月 本公司「翠峰」案新建工程及「昕世代」案追加工程發包
- 107 年 06 月 1.本公司股東常會臨時動議決議辦理現金減資案  
2.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整
- 107 年 07 月 1.本公司「延北案」新建工程及「永翠案」新建工程發包  
2.本公司新增背書保證金額達新臺幣三千萬元以上且達最近期財務報表淨  
值百分之五以上
- 107 年 08 月 1.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整  
2.本公司辦理現金減資變更登記完成
- 107 年 09 月 本公司新北市林口區力行段「833 地號等 6 筆土地」新建工程發包

- 
- 107年10月
- 1.本公司國內第六次有擔保轉換公司債(代碼:52136)「亞昕六」於107年11月20日到期暨訂於107年11月21日終止櫃檯買賣
  - 2.亞昕「柏克萊公園」榮獲第20屆建築金質獎 住宅商業大樓高層組 規劃設計類  
亞昕「星空樹」榮獲第20屆建築金質獎 住宅超高層組 施工品質類  
亞昕「昕世代」榮獲第20屆建築金質獎 住宅中層組 施工品質類  
亞昕華威榮獲第20屆建築金質獎 住宅超高層組 規劃設計類
- 107年11月
- 公告本公司董事會決議通過變更股務代理機構事宜
- 107年12月
- 1.本公司董本公司購入新北市三重區三重段390地號..等持分土地公告
  - 2.董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
  - 3.本公司新北市林口區「昕樂章」A區室內裝修工程發包
- 108年01月
- 1.子公司B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.出售其子公司100%股權
  - 2.出售本公司「天地昕」建案之房地及車位予關係人
- 108年03月
- 本公司董事會決議發行108年度第一次有擔保普通公司債

### 參、公司治理報告

#### 一、組織系統

##### 1、組織結構



## 2.各主要部門所營業務

單位	職掌
稽核室	稽核計劃執行及其他依據法令規定執行事項
董事長	秉承董事會決議，負責釐定本公司之重大決策
總經理	綜理公司一切業務及各部門經營績效之管理。
總經理室-執行副總	協助總經理綜理負責整合各部門工作及跨部門事務之管理。
海外事業處	綜理大陸、馬來西亞業務經營績效之管理。
品質數量稽核部	負責公司全面性工程品質查核重點的督導
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
研展開發部	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。
預算數量部	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。
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、海外投資管理。
建設處	一、新案建築設計規劃進度、圖說管控 二、各項工程計劃進度、品質、工程預算管控 三、客訴問題追蹤、處理、執行

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事、監察人資料(於106年設置審計委員會，已無選任監察人)

108年04月08日(停過日)

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 (380,090,374股)		現在持有股數 (346,195,432股)		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			股數	股數	股數
董事長	台灣	上億投資(股)					70,393,440	18.52%	58,751,057	16.97%	0	0	0	0	0	0	永翊開發(股)負責人	蘇素真	配偶
							1,411,141	0.37%	0	0%	44,601	0.01%	0	0	0	0	本公司副執行總	姚政岳	父子





## 1. 法人股東之主要股東

108年04月08日(停過日)

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%)、姚廷欣 (2.03%)
益昕投資股份有限公司	姚連地 (22.91%)、蘇素真 (15.84%)、姚政岳 (24%)、LAND HARVEST HOLDING LIMITED (19.32%)、UNIVERSAL SUMMIT LIMITED (17.93%)
展騰投資有限公司	周銘輝 (51%)、蘇素真 (49%)

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。

## 2. 法人股東之主要股東為法人者主要股東：

108年04月08日(停過日)

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%)

### 3. 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

108年04月08日

條件 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獨立 董事家數					
	商務、財務、會計或相關科系之公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	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
上億投資(股)公司 代表人：姚連地		V				V			V									無
永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真		V				V			V									無
益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳		V				V			V									無
展騰投資有限公司 代表人：林孟慧		V				V			V									無
陳盛泉		V				V			V									無
洪全		V				V			V									無
黃永清		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“V”。

- (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、二親等以內親屬或五親等以內直系血親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)未有公司法第30條各款情形之一。
- (10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

108年04月08日(停過日) 單位:股

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門主管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 (346,195,432股)		配偶、未成年子女持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公 司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他經理人		
						股數	持比	股數	持比	股數	持比			股數	持比	職稱
總經理	台灣	姚連地	男	102/03/28		0	0%	44,601	0.01%	0	0	高中 本公司董事長	本公司總經理 上億投資(股)董事長 益昕投資(股)董事長 采略投資(股) 董事長 昕境廣場(股)董事長 大陸三河中和房地產 開發有限公司董 事長 財團法人亞昕環境保 護基金會董事長 亞昕福朋喜來登酒店 董事長	執行 副總	姚政岳	父子
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 老爺爺會館副總	無	無	無	無
執行 副總	台灣	姚政岳	男	107/01/01		68,022	0.02%	0	0	0	0	University of Minnesota Twin-Cities 經濟系	兆權投資有限公 司董事長	總經理	姚連地	父子

管理部 副總	台灣	沈政毅	男	98/08/20	25,122	0.01%	0	0	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
建設處 副總	台灣	何祥生	男	103/09/01 (107/11/30 辭職)	140,429	0.04%	0	0	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
品質 數量 稽核部 副總	台灣	趙志明	男	103/09/01 (107/8/7 辭職)	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	中國市政專科學校 土木工程科	無	無	無	無
財會 協理	台灣	萬書吟	女	96/09/01	86,412	0.03%	0	0	0	0	0	0	文化大學財務金融 系	無	無	無	無
規劃部 協理	台灣	陳俊芳	男	106/01/11	28,417	0.01%	0	0	0	0	0	0	華夏工專機電工程 科	無	無	無	無
研發部 協理	台灣	歐士緯	男	107/07/16	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	華夏工專建築科	無	無	無	無
馬來西 亞區 協理	台灣	莊宗仁	男	104/04/01 (107/4/10 辭職)	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	中原大學建築系 瑞助營造股份有限 公司總經理室高級 專員	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、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無取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)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註6)		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)			
董事長	上億投資(股)	0	0	11,751	120	1.6727%	0	1,178	0	2,3498%	2.3498%	無
	姚連地	0	0	11,751	120	1.6727%	0	1,178	0	2.3498%	2.3498%	
董事	永翊開發(股)	0	0	11,008	120	1.5680%	0	0	0	1.5680%	1.5680%	無
	蘇素真	0	0	11,008	120	1.5680%	0	0	0	1.5680%	1.5680%	
董事	益昕投資(股)	0	0	1,751	120	0.2636%	0	2,977	0	0.9531%	0.9531%	無
	姚政岳	0	0	1,751	120	0.2636%	0	2,977	0	0.9531%	0.9531%	
董事	展騰投資	0	0	1,751	120	0.2636%	0	0	0	0.2636%	0.2636%	無
	林孟慧	0	0	1,751	120	0.2636%	0	0	0	0.2636%	0.2636%	
獨立董事	陳盛泉	0	0	0	200	0.0451%	0	0	0	0.0451%	0.0451%	無
獨立董事	洪全	0	0	0	200	0.0451%	0	0	0	0.0451%	0.0451%	無
獨立董事	黃永清	0	0	0	200	0.0451%	0	0	0	0.0451%	0.0451%	無

\*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  
註：107年度實際支付退職退休金0元，107年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額75,222元

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	益昕投資-姚政岳、展騰投資-林孟慧、陳盛泉、洪全、黃永清	益昕投資-姚政岳、展騰投資-林孟慧、陳盛泉、洪全、黃永清	展騰投資-林孟慧、陳盛泉、洪全、黃永清	展騰投資-林孟慧、陳盛泉、洪全、黃永清
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
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
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	上億投資-姚連地 永翊開發-蘇素真、	上億投資-姚連地 永翊開發-蘇素真、	永翊開發-蘇素真	永翊開發-蘇素真
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
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	7	7	7	7

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)。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、特支費、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。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：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 9：應揭露合併報告內所有公司(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 10：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 11：a.本欄應明確填列子公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I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。

\*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：於106年設置審計委員會，已無選任監察人。  
監察人酬金級距表：略

3.總經理及副總經理之酬金

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	本公司	財務報告內所有公司(註6)	股票金額	股票金額	本公司		財務報告內所有公司(註6)	
總經理	姚建地															
執行副總	姚政岳															
副總	沈政毅	9,312	9,312	390	390	1,315	1,315	4,632	0	4,632	0	2.2052%	2.2052%		無	
副總	趙志明 (107/8/7 辭職)															
副總	何祥生 (107/11/30 辭職)															
總經理	王玉柱															

註：107年度實際支付退職退休金0元，107年度費用化退職退休金屬新制之投列提撥金額390,024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、沈政毅、何祥生、趙志明	王玉柱、沈政毅、何祥生、趙志明
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	姚政岳、姚連地	姚政岳、姚連地
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	6	6

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。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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

註 5：應揭露合併報告內所有公司(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 6：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 7：應揭露合併報告內所有公司(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 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。

\* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表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	股票金額	現金金額	總計	總額佔稅後純益之比例
經理人	總經理	姚連地	0	5,401	5,401	0.7610%
	飯店事業處 總經理	王玉柱				
	執行副總	姚政岳				
	副總	沈政毅				
	副總	趙志明 (107/8/7 辭職)				
	副總	何祥生 (107/11/30 辭職)				
	協理	莊宗仁 (107/4/10 辭職)				
	協理	歐士緯 (107/07/16 新任)				
	財會協理	萬書吟				
	協理	陳俊芳				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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92年3月27日台財證三字第0920001301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。

(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	106 年度		107 年度	
	本公司	合併報告	本公司	合併報告
董事	3.13	3.14	5.27	5.27
監察人	0.50	0.50	0	0
總經理及副總經理	1.76	1.76	2.21	2.21
合計	5.39	5.40	7.48	7.48

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(107年)董事會開會11次(A)，董事監察人出席情形如下：

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	11	0	100%	
董事	永翊開發(股) 代表人：蘇素真	11	0	100%	
董事	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	11	0	100%	
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	7	0	64%	
獨立董事	陳盛泉	8	0	73%	
獨立董事	洪全	11	0	100%	
獨立董事	黃永清	11	0	100%	

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項

開會日期 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
107/01/31 一百零七年第一次	第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債106年第四季發行新股增資基準日追認。 第二案：本公司第三屆第2次薪資報酬委員會建議事項。 第三案：「翠峰」建案全案工程發包予關係人案。 第四案：「昕世代」全案工程追加施作案。 第五案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現增案。 第六案：融資額度展期案。 第七案：申請融資額度案。	所有獨立董事 照案通過
107/03/14 一百零七年第二次	第一案：擬通過本公司自行檢查內部控制制度聲明書。 第二案：本公司第三屆第三次薪資報酬委員會建議事項。 第三案：本公司106年度董監酬勞及員工酬	

	<p>勞分派案。</p> <p>第四案：本公司一百零六年度營業報告書、個體及合併財務報表案。</p> <p>第五案：本公司一百零六年度盈餘分配案。</p> <p>第六案：本公司一百零七年股東常會召開日期、地點及議案。</p> <p>第七案：融資額度新增及變更案。</p> <p>第八案：融資額度變更案。</p>
<p>107/05/07 一百零七年第三次</p>	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第一季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：「翠峰」融資案加徵連帶債務人。</p> <p>第三案：本公司107年第一季合併財務報表。</p> <p>第四案：融資額度新增展期案。</p> <p>第五案：融資額度展期案。</p>
<p>107/05/28 一百零七年第四次</p>	<p>第一案：申請融資額度案。</p> <p>第二案：融資額度新增案。</p> <p>第三案：為子公司Yeashin International Property Development Sdn.Bhd提供融資保證。</p>
<p>107/06/15 一百零七年第五次</p>	<p>第一案：訂定106年度股東現金股利發放相關事宜。</p> <p>第二案：擬定本公司國內第六次有擔保轉換公司債相關事宜。</p> <p>第三案：本公司第三屆第四次薪資報酬委員會建議事項。</p> <p>第四案：修訂公司內部控制制度辦法。</p> <p>第五案：申請融資額度案。</p> <p>第六案：對子公司背書保證案。</p> <p>第七案：本公司與華威聯合股份有限公司共同投資興建「台北市玉泉段」建案，申請融資額度及互為擔保案。</p>
<p>107/07/02 一百零七年第六次</p>	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第二季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：「延北案」、「永翠案」全案工程發包予關係人案。</p> <p>第三案：申請融資額度案。</p> <p>第四案：融資額度展期及增貸案。</p> <p>第五案：融資額度展期案。</p>
<p>107/07/30 一百零七年第七次</p>	<p>第一案：為辦理107年現金減資，訂定減資基準日及相關減資作業計劃事宜。</p> <p>第二案：融資額度申請案。</p> <p>第三案：融資額度申請案。</p>
<p>107/08/08</p>	<p>第一案：本公司一百零七年上半年度合併財</p>

<p>一百零七年第八次</p>	<p>務報表審查案。                  第二案：融資額度展期案，提請 審議。                  第三案：融資額度展期案，提請 審議。                  第四案：對子公司背書保證案，提請 審議。</p>	
<p>107/09/11                  一百零七年第九次</p>	<p>第一案：修訂公司內部控制制度辦法，提請 審議。                  第二案：融資額度展期案，提請 審議。                  第三案：對子公司背書保證展期案，提請 審議。                  第四案：「新北市林口區力行段833地號」共同投資興建出資分配比變更案，提請 審議。                  第五案：「新北市林口區力行段833地號」全案工程發包予關係人案，提請 審議。</p>	<p>所有獨立董事                  照案通過</p>
<p>107/11/06                  一百零七年第十次</p>	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第三季發行新股增資基準日，提請 追認。                  第二案：本公司一百零七年第三季合併財務報表審查案。                  第三案：修訂公司內控制度採購及付款循環，提請 審議。                  第四案：申請融資額度案，提請 審議                  第五案：對子公司背書保證案，提請 審議。                  第六案：「板橋永翠段案」簽訂不動產開發信託契約，提請 審議。                  第七案：擬更換本公司股務代理機構，提請 審議。</p>	
<p>107/12/20                  一百零七年第十一次</p>	<p>第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。                  第二案：108年度營運計畫，提請 審議。                  第三案：108年度稽核計畫，提請 審議。                  第四案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第四季發行新股增資基準日，提請 審議。                  第五案：「國賓A案」、「昕樂章」室內裝修工程發包予關係人案，提請 審議。                  第六案：申請融資額度展期案，提請 審議。                  第七案：申請融資額度展期案，提請 審議。                  第八案：申請融資額度展期案，提請 審議。                  第九案：擬整合開發新北市三重區營建用地案，提請 審議。                  第十案：融資額度擔保條件變更案，提請 審議。</p>	

(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：無。

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。

107/01/31

第二案：本公司第三屆第 2 次薪資報酬委員會建議事項

因姚連地、姚政岳董事皆為本公司員工，不參與本案表決，本案經洪全代理主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

第三案：「翠峰」建案全案工程發包予關係人案

姚政岳董事因同為國原營造董事代表人，不參與本案表決，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

第四案：「昕世代」全案工程追加施作案

姚政岳董事因同為國原營造董事代表人，不參與本案表決，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

第五案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現增案

姚連地先生、姚政岳先生，因同為亞昕開曼董事，不參與本案表決，本案經洪全代理主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

107/07/02 「延北案」、「永翠案」全案工程發包予關係人

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。

107/09/11 「新北市林口區力行段 833 地號」全案工程發包予關係人案

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。

107/12/20

第一案：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，由洪全董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

第五案：「國賓 A 案」、「昕樂章」室內裝修工程發包予關係人案

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。

(一)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。

(二) 本公司已於 106/06/14 設立審計委員會，審計委員由 3 名獨立董事組成，旨在協助董事會提高公司治理績效，委員會之運作以下列事項為主要目的：

1. 公司財務報表之允當表達。
2. 簽證會計師之選（解）任及獨立性與績效。
3. 公司內部控制之有效實施。
4. 公司遵循相關法令及規則。
5. 公司存在或潛在風險之管控。

(三) 本公司預計於 108 年上半年完成董事責任險投保及處理董事要求之標準作業程序。

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。

## 2. 審計委員會運作情形資訊

最近年度審計委員會開會 9 次(A)，獨立董事出席情形如下：

108年04月08日(停過日)

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
獨立董事	陳盛泉	6	0	67%	
獨立董事	洪全	9	0	100%	
獨立董事	黃永清	9	0	100%	

其他應記載事項：

一、審計委員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、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

開會日期 期別	議案內容	所有審計委員意見及公司對獨立董事意見之處理
107/01/31 第一屆第六次	1. 「翠峰」建案全案工程發包予關係人案 2. 「昕世代」全案工程追加施作案 3. 擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現增案	所有審計委員照案通過

107/03/14 第一屆第七次	1.擬通過本公司自行檢查內部控制制度聲明書 2.本公司一百零六年營業報告書、個體及合併財務報表審查案
107/05/07 第一屆第八次	本公司 107 年第一季合併財務報表
107/06/15 第一屆第九次	1.修訂公司內部控制制度辦法 2.對子公司背書保證案
107/07/02 第一屆第十次	「延北案」、「永翠案」全案工程發包予關係人案
107/08/08 第一屆第十一次	1.本公司一百零七年上半年度合併財務報表審查案 2.對子公司背書保證案
107/09/11 第一屆第十二次	1.修訂公司內部控制制度辦法 2.對子公司背書保證案
107/11/06 第一屆第十三次	1.本公司一百零七年度第三季合併財務報表審查案 2.修訂公司內部控制制度辦法 3.對子公司背書保證案
107/12/20 第一屆第十四次	1.捐助財團法人亞昕環境保護基金會 2.「國賓 A 案」、「昕樂章」室內裝修工程發包予關係人案

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

(一)公司已成立審計委員會，本委員會由獨立董事組成，會計師於查核半年報及年報前後期間，就查核計劃、執行情形及結果與審計委員會進行溝通，如有其他內控相關需即時進行溝通討論時，則視情況安排會議。

(二)內部稽核依年度稽核計畫及實際執行情況，於召開審計委員會時向獨立董事報告，獨立董事有疑異立即進行討論溝通，並於董事會中提出報告。

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.監察人參與董事會運作情形：已設置審計委員會，無選任監察人。

4.107年度董事進修與訓練情形：

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	金融監督管理委員會	第 12 屆台北公司治理論壇	6	是
董事	蘇素真	金融監督管理委員會	第 12 屆台北公司治理論壇	6	是
董事	姚政岳	證券暨期貨市場發展基金會	企業併購過程之人力資源與併購整合議題探討	3	是
			企業財務危機預警與類型分析	3	是
董事	林孟慧	證券暨期貨市場發展基金會	董監事背信與特殊背信罪之成立實務案例解析	3	是
			最新公司法修正重點與實務探討	3	是
獨立董事	陳盛泉	社團法人中華公司治理協會	善用內稽內控機制來管控企業營運風險	3	是
			洗錢及資恐防制之發展趨勢與中要規範	3	是
獨立董事	洪全	會計師公會	107 下半年最新稅務法令與實務解析	7	是
獨立董事	黃永清	證券暨期貨市場發展基金會	董監事執行職務與經營判斷原則	3	是
			企業財務報表舞弊案例探討	3	是

(二)公司治理運作情形與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		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控管及防火牆機制？	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) 董事會是否就成員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。
(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		

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	
(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之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司尚未設置公司治理專(兼)職單位或人員。本公司治理專區專(兼)職單位及人員，董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。但仍設有發言人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	本公司委任兆豐證券股份有限公司股務代理部辦理股東會相關事務。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
七、資訊公開	V	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。
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		
(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	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。	

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	
說明會過程放置公司網站等)？			
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。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
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： 本公司依各年度公司治理評鑑結果，將未得分項目列為改善項目，逐期改善，並遵循公司自行治理評鑑中已執行完成之相關項目。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

(三) 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。本公司於100年12月26日設置薪資報酬委員會，由3位獨立董事擔任薪酬委員，任期與每屆董監任期相同，自設立之日起開始運作，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，並將所提建議送董事會討論。

## (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 及合格 領有證 書之專 門職業 及技術 人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	陳盛泉			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	符合
獨立董事	洪全		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	符合
獨立董事	黃永清			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	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、委員任期：106 年 06 月 14 日至 109 年 06 月 13 日

107 年度薪資報酬委員會開會 3 次(A)，委員資格及出席情形如下：

108 年 04 月 08 日(停過日)

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	洪全	3	0	100%	
委員	陳盛泉	2	0	67%	
委員	黃永清	3	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。

註 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。

(四) 公司履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)		與上市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>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<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，其結果將與適度與考績及獎懲結合。</p>	<p>將視公司營運狀況及規模制定。</p>
<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>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<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>	<p>將視公司營運狀況及規模制定。</p>

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>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	V	<p>摘要說明(註2)</p> <p>(一) 公司員工政策依循勞基法，所有員工均以平等公平的態度對待，並設有職工福委會，保障員工權益。</p>	將視公司營運狀況及規模制定。
<p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p>	V	<p>(二) 公司內部系統設有員工溝通發言社群，並設有性騷擾申訴管道。</p>	
<p>(三) 公司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？</p>	V	<p>(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。</p>	
<p>(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？</p>	V	<p>(四) 公司內部系統設有員工溝通發言社群。</p>	
<p>(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	V	<p>(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。</p>	
<p>(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？</p>	V	<p>(六) 公司關心消費者購屋者及廠商之權益，在公司設有消費者服務之專責人員，隨時對消費者購屋者之意見做最迅速之服務；針對廠商部份，定期或不定期寄發廠商問卷，以確保公司能即時改善缺失，進而建立新的標準與良好文化。</p>	
<p>(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？</p>	V	<p>(七) 公司依循相關法規辦理。</p>	

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	
(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。	
	V	(九) 公司與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：尚未制訂。			
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，希望能略盡棉薄之力。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。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。			
<small>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。</small>			
<b>(五)公司落實誠信經營情形：</b>			
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			無重大差異
(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	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。	
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案	V	(二) 公司於會議及公告中宣導公司誠信經營之	

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>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		<p>理念，並發佈相關作業程序。</p> <p>(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受受不合理禮物、款待或不當利益。</p>
<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 V V V	V	<p>無重大差異</p> <p>(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。</p> <p>(二) 公司之經營都以誠信運作，皆依董事會議事規範進行。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 公司已建立會計制度、內部控制制度，皆為有效運作，內部稽核人員依稽核計劃排定查核，且每年亦有會計師年度查核。</p> <p>(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。</p>
<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>		V	<p>無重大差異</p> <p>(一) 公司目前尚未制定相關作業程序。</p>

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	
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V	(二) 公司目前尚未制定相關作業程序。	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	(三) 公司目前尚未制定相關作業程序。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	(一) 本著誠信原則，於公司網站揭露公司經營內容，並由專責權責單位負責揭露更新。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚未制訂。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(六) 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。

(七) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(八) 公司有關人士解職解任情形彙總：無。

## (九) 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：108年03月04日

本公司民國107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107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108年03月04日董事會通過，出席董事7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) 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。

(十一) 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：

## 1.107 年度股東常會重要決議內容及執行情形

股東會日期：107/06/07

序	承認事項	執行情況	備註
1	追認一百零五年度盈餘分配修正案，提請承認。	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，已修正一百零五年度盈餘分配表並經股東常會承認。	
2	本公司一百零六年度決算表冊案，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。	
3	本公司一百零六年度盈餘分配案，提請承認。	106 年度盈餘分配業經 107/06/15 董事會決議發放現金股利新台幣 345,030,907 元(每股配發新台幣 1.0 元)，107/07/20 為除息基準日，並於 107/08/10 全數發放完畢。	

序	決議事項	執行情況	備註
1	辦理現金減資案。	107 年度現金減資案業經金融監督管理委員會 107 年 7 月 30 日金管證發字第 1070326226 號函申報生效在案。 減少資本新台幣 345,452,270 元，銷除已發行股份 34,545,227 股。107/09/21 為減資換發股票基準日，減資款退還股款已於 107/09/25 發放完畢。	

## 2. 董事會重要決議

編號	會議日期	會議名稱	決議事項	備註
1	1070131	董事會	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債 106 年第四季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：本公司第三屆第 2 次薪資報酬委員會建議事項。</p> <p>第三案：「翠峰」建案全案工程發包予關係人案。</p> <p>第四案：「昕世代」全案工程追加施作案。</p> <p>第五案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現增案。</p> <p>第六案：融資額度展期案。</p> <p>第七案：申請融資額度案。</p>	
2	1070314	董事會	<p>第一案：擬通過本公司自行檢查內部控制制度聲明書。</p> <p>第二案：本公司第三屆第三次薪資報酬委員會建議事項。</p> <p>第三案：本公司 106 年度董監酬勞及員工酬勞分派案。</p> <p>第四案：本公司一百零六年度營業報告書、個體及合併財務報表案。</p> <p>第五案：本公司一百零六年度盈餘分配案。</p> <p>第六案：本公司一百零七年股東常會召開日期、地點及議案。</p> <p>第七案：融資額度新增及變更案。</p> <p>第八案：融資額度變更案。</p>	

3	1070507	董事會	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第一季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：「翠峰」融資案加徵連帶債務人。</p> <p>第三案：本公司107年第一季合併財務報表。</p> <p>第四案：融資額度新增展期案。</p> <p>第五案：融資額度展期案。</p>
4	1070528	董事會	<p>第一案：申請融資額度案。</p> <p>第二案：融資額度新增案。</p> <p>第三案：為子公司Yeashin International Property Development Sdn.Bhd提供融資保證。</p>
5	1070615	董事會	<p>第一案：訂定106年度股東現金股利發放相關事宜。</p> <p>第二案：擬定本公司國內第六次有擔保轉換公司債相關事宜。</p> <p>第三案：本公司第三屆第四次薪資報酬委員會建議事項。</p> <p>第四案：修訂公司內部控制制度辦法。</p> <p>第五案：申請融資額度案。</p> <p>第六案：對子公司背書保證案。</p> <p>第七案：本公司與華威聯合股份有限公司共同投資興建「台北市玉泉段」建案，申請融資額度及互為擔保案。</p>
6	1070702	董事會	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第二季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：「延北案」、「永翠案」全案工程發包予關係人案。</p> <p>第三案：申請融資額度案。</p> <p>第四案：融資額度展期及增貸案。</p> <p>第五案：融資額度展期案。</p>
7	1070730	董事會	<p>第一案：為辦理107年現金減資，訂定減資基準日及相關減資作業計劃事宜。</p> <p>第二案：融資額度申請案。</p> <p>第三案：融資額度申請案。</p>
8	1070808	董事會	<p>第一案：本公司一百零七年上半年度合併財務報表審查案。</p> <p>第二案：融資額度展期案。</p> <p>第三案：融資額度展期案。</p> <p>第四案：對子公司背書保證案。</p>
9	1070911	董事會	<p>第一案：修訂公司內部控制制度辦法。</p> <p>第二案：融資額度展期案。</p> <p>第三案：對子公司背書保證展期案。</p> <p>第四案：「新北市林口區力行段833地號」共同投資興建出資分配比變更案。</p> <p>第五案：「新北市林口區力行段833地號」全案工程發包予關係人案。</p>
10	1071106	董事會	<p>第一案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第三季發行新股增資基準日。</p> <p>第二案：本公司一百零七年第三季合併財務報表審查案。</p> <p>第三案：修訂公司內控制度採購及付款循環。</p> <p>第四案：申請融資額度案。</p>

			<p>第五案：對子公司背書保證案。</p> <p>第六案：「板橋永翠段案」簽訂不動產開發信託契約。</p> <p>第七案：擬更換本公司股務代理機構。</p>
11	1071220	董事會	<p>第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會。</p> <p>第二案：108年度營運計畫。</p> <p>第三案：108年度稽核計畫。</p> <p>第四案：訂定本公司國內第六次有擔保轉換公司債107年第四季發行新股增資基準日。</p> <p>第五案：「國賓A案」、「昕樂章」室內裝修工程發包予關係人案。</p> <p>第六案：申請融資額度展期案。</p> <p>第七案：申請融資額度展期案。</p> <p>第八案：申請融資額度展期案。</p> <p>第九案：擬整合開發新北市三重區營建用地案。</p> <p>第十案：融資額度擔保條件變更案。</p>

(十二) 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。

(十三) 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	1070101~1071231	

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		3,290	556	3,846
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	3,290		150		406	556	1070101-1071231	1.信託查核報告公費 120 仟元 2.移轉訂價報告公費 70 仟元 3.財報印刷費 16 仟元 4.減資會計師服務公費 200 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 (已無監察人)

職稱	姓名	107 年度		108 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)	(1,270,026)	0	0	0
董事長 大股東	上億投資(股) 代表人：姚連地	(4,603,039)	(1,139,017)	0	0
董事 大股東	永翊開發(股) 代表人：蘇素真	(3,285,819)	(1,207,681)	0	0
董事 大股東	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	(3,740,147)	(5,163,634)	0	0

職 稱	姓 名	107 年度		108 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	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	(147,488)	(147,477)	0	0
獨立董事	陳盛泉	0	0	0	0
獨立董事	洪 全	0	0	0	0
獨立董事	黃永清	0	0	0	0
副總經理	姚政岳	(6,813)	0	0	0
副總經理	沈政毅	(2,517)	0	0	0
副總經理	何祥生 (107/11/30 辭任)	(16,468)	0	0	0
副總經理	趙志明 (107/08/07 辭任)	0	0	0	0
會計主管	萬書吟	(17,655)	0	0	0
協理	陳俊芳	(2,847)	0	0	0
協理	歐士緯	0	0	0	0
協理	莊宗仁 (107/04/10 辭任)	0	0	0	0

註 1：本公司現任總經由董事長姚連地兼任。

(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)	58,751,057	16.97%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚連地	0	0%	44,601	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 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳	董事長 董事長 父子 配偶 父子	
益昕投資(股)	37,344,511	10.79%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚政岳	68,022	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) 負責人：姚連地	董事長 母子 父子 父子	
永翊開發(股)	32,808,146	9.48%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 蘇素真	44,601	0.01%	0	0	0	0	永翊開發(股) 上億投資(股) 代表人：姚連地 益昕投資(股) 負責人：姚連地 益昕投資(股) 代表人：姚政岳 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳	董事長 配偶 配偶 母子 母子	
德陽投資(股)	28,872,959	8.34%	0	0	0	0	無	無	
代表人 周銘輝	3,719,855	1.07%	0	0	0	0	德陽投資(股)	董事長	
今勛企業(股)	20,969,866	6.06%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	179,150	0.05%	0	0	0	0	今勛開發(股)	董事長	
國原營造(股)	13,854,546	4.00%	0	0	0	0	無	無	
負責人 許再勝	128,523	0.04%	0	0	0	0	無	無	
兆權投資有限公司	12,413,372	3.59%	0	0	0	0	無	無	



負責人 姚政岳	68,022	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) 負責人:姚連地	董事長 母子 父子 父子
今勛開發(股)	11,199,740	3.24%	0	0	0	0	無	無
負責人 黃瑞興	179,150	0.05%	0	0	0	0	今勛企業(股)	董事長
陳欽諭	10,208,050	2.95%	0	0	0	0	無	無
許東隆	6,263,269	1.81%	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
昕境廣場股份有限公司	3,000,000	100%	0	0	3,000,000	100%
B.V.I.Muland Development Inc.	44,000	88%	0	0	44,000	88%
Muland Investment Holding Limited	9,910,000	88%	0	0	9,910,000	88%
亞昕國際開發(開曼) 股份有限公司	17,491,000	65.51%	0	0	17,491,000	65.51%
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	87.12%	0	0	0	87.12%
亞昕國際飯店 股份有限公司	15,300,000	100%	0	0	15,300,000	100%
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD	35,100,000	65.51%	0	0	35,100,000	65.51%
Yeashin International Development Sdn.Bhd	16,000,000	65.51%	0	0	16,000,000	65.51%

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
106年09月	10	500,000,000	5,000,000,000	342,081,337	3,420,813,370	減資380,090,370元	-	註29
107年02月	10	500,000,000	5,000,000,000	342,645,669	3,426,456,690	公司債轉換股份5,643,320元	-	註30

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
107年05月	10	500,000,000	5,000,000,000	345,429,699	3,454,296,990	公司債轉換股份 27,840,300 元	-	註 31
107年07月	10	500,000,000	5,000,000,000	355,512,336	3,555,123,360	公司債轉換股份 100,826,370 元	-	註 32
107年08月	10	500,000,000	5,000,000,000	320,967,109	3,209,671,090	減資 345,452,270 元	-	註 33
107年12月	10	500,000,000	5,000,000,000	345,387,747	3,453,877,470	公司債轉換股份 244,206,380 元	-	註 34
108年01月	10	500,000,000	5,000,000,000	346,195,432	3,461,954,320	公司債轉換股份 8,076,850 元	-	註 35

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。

註 29：106.09.18 經授商字第 10601131140 號函核准。

註 30：107.02.23 經授商字第 10701020040 號函核准。

註 31：107.05.04 經授商字第 10701053820 號函核准。

註 32：107.07.11 經授商字第 10701079330 號函核准。

註 33：107.08.24 經授商字第 10701104430 號函核准。

註 34：107.12.03 經授商字第 10701149480 號函核准。

註 35：108.01.16 經授商字第 10801002220 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	346,195,432	153,804,568	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	346,195,432	10	充實營運資金 提升營運效能	-	

## (二) 股東結構

108年04月08日(停過日)

股東結構 數量	政府機 構	金融機構	其他法人	外國機構 及外國人	個 人	合 計
人 數	0	1	54	76	11,461	11,592
持有股數	0	10,378	238,828,722	12,587,690	94,768,642	346,195,432
持股比例	0.00%	0.003%	68.987%	3.636%	27.374%	100.000%

## (三) 股權分散情形

### 1. 普通股股權分散情形

108年04月08日(停過日)

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例%
1 至 999	4,460	2,117,364	0.61%
1,000 至 5,000	4,883	11,242,396	3.25%
5,001 至 10,000	1,094	8,355,933	2.41%
10,001 至 15,000	316	3,924,071	1.13%
15,001 至 20,000	222	3,954,046	1.14%
20,001 至 30,000	182	4,594,124	1.33%
30,001 至 40,000	83	2,948,687	0.85%
40,001 至 50,000	72	3,238,546	0.94%
50,001 至 100,000	123	8,908,607	2.57%
100,001 至 200,000	73	10,320,522	2.98%
200,001 至 400,000	44	12,030,396	3.48%
400,001 至 600,000	9	4,250,574	1.23%
600,001 至 800,000	3	2,170,925	0.63%
800,001 至 1,000,000	5	4,486,589	1.30%
1,000,001 以上	23	263,652,652	76.15%
合 計	11,592	346,195,432	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

108年04月08日(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	58,751,057	16.97%
益昕投資股份有限公司	37,344,511	10.79%
永翊開發股份有限公司	32,808,146	9.48%
德陽投資股份有限公司	28,872,959	8.34%
今助企業股份有限公司	20,969,866	6.06%
國原營造股份有限公司	13,854,546	4.00%
兆權投資有限公司	12,413,372	3.59%

108 年 04 月 08 日(停過日)

主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例(%)
今勳開發股份有限公司	11,199,740	3.24%
陳欽諭	10,208,050	2.95%
許東隆	6,263,269	1.81%

## (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	106 年	107 年	當 年 度 截 至 108 年 4 月 15 日 (註 8)
每股市價(註1)	最 高		17.55	24.80	20.35
	最 低		12.75	14.70	15.10
	平 均		14.90	20.42	18.86
每股淨值(註2)	分 配 前		23.44	24.65	不適用
	分 配 後		22.44	尚未分配	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		367,420	346,248	不適用
	每 股 盈 餘 (註 3)		1.98	2.05	不適用
每股股利	現 金 股 利		0.97051739	2.0	不適用
	無償配股	盈餘配股	0	0	不適用
		資本公積配股	0	0	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)		7.53	9.96	不適用
	本利比(註6)		15.35	10.21	不適用
	現金股利殖利率(註7)		6.51	9.79	不適用

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

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

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

## (六) 股利政策及執行狀況

- 1.股利政策：本公司之股利分派，係配合當年度之盈餘狀況，以股利穩定為原則，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。
- 2.執行狀況：本公司 107 年度盈餘分配案業經 108 年 3 月 4 日董事會通過，擬配發股票股利每股 0 元及現金股利每股 2.0 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 107 年度盈餘分配擬議提股東會通過，其配發現金股利每股 2.0 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	108 年度 (預估)
期初實收資本額(千元)		3,461,954
本年度配股配息情形 (註 2)	每股現金股利(元)	2.0
	盈餘轉增資每股配股數	0
	資本公積轉增資每股配股數	0
營運績效變化情形	營業利益	不適用 (註 1)
	營業利益較去年同期增(減)比率	
	稅後純益	
	稅後純益較去年同期增(減)比率	
	每股盈餘(元)	
	每股盈餘較去年同期增(減)比率	
	年投資平均報酬率(年平均本益比倒數)	
擬制性每股盈餘及本 益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)
		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 1：108 年度並未公開財務預測，故無需揭露。

註 2：107 年度盈餘分配案業經 108 年 3 月 4 日董事會決議通過。

## (八) 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. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實分派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3.23%為提列基礎。

(2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：未分派股票。

(3) 實際分派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酬勞等資訊

(1) 配發員工現金酬勞、股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額：

員工現金酬勞：新台幣 29,333,071 元。

董事酬勞：新台幣 27,221,415 元。

(1.1) 差異數：107年員工酬勞及董監酬勞認列費用金額分別為 29,348,311 元及 27,236,655 元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額分別為 29,333,071 元及 27,221,415 元，差異數為30,480 元。

(1.2) 原因：107年員工酬勞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。

(1.3) 處理情形：差異數將調整108年度之當期損益。

(2) 擬建議以股票分派之員工酬勞金額及其占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：未配發股票分派之員工酬勞。

(3) 考慮擬議分派員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：2.05 元

4. 前一年度員工酬勞及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括分派股數、金額及股價)其與認列員工酬勞及董事、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(106 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	14,455,259	14,124,006	331,253
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	26,859,617	25,793,740	1,065,877
合計	41,314,876	39,971,746	1,397,130

(2) 實際配發金額與帳上認列金額差異原因及處理情形：

(2.1) 原因：106年員工酬勞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。

(2.2) 處理情形：差異數調整107年度之當期損益。



(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

普通公司債

108年04月08日(停過日)

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	新台幣參億元整	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(註7)	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	元大商業銀行股份有限公司(註8)	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</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</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</p>

		買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。	本公司債，本公司債於買回日全部到期。	本公司債，本公司債於買回日全部到期。
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	不適用	不適用	不適用	不適用
	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”
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7：105年第二次有擔保普通公司債於107年04月08日因強制贖回屆臨還清本金，並於到期日之次日(即107年04月09日)起終止上櫃買賣。依亞昕國際開發股份有限公司105年第二次有擔保普通公司債發行辦法第9條：於買回日前30日之前擇期公告買回，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。

註8：大眾銀行已於107年1月1日與「元大銀行」合併，合併後將以「元大銀行」為存續銀行，「大眾銀行」將因合併而消滅，本公司原與大眾銀行間的權利義務關係，將由元大銀行概括承受，不會受到任何影響。

註9：105年第一次有擔保普通公司債於108年04月08日因強制贖回屆臨還清本金，並於到期日之次日(即108年04月09日)起終止上櫃買賣。依亞昕國際開發股份有限公司105年第一次有擔保普通公司債發行辦法第9條：於買回日前30日之前擇期公告買回，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。

108年04月08日(停過日)

公司債種類	普通公司債 108-1
發行(辦理)日期	108年04月02日
面額	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
總額	新台幣伍億元整
利率	0.88%
期限	五年期；到期日：113年04月02日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師
簽證會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償還方法	到期一次還本

未償還本金	新台幣 500,000 仟元	
贖回或提前清償之條款	提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。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，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	
限制條款(註4)	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	中華信評 108/02/20 twAA+	
附其他權利	不適用	不適用
	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”	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

**可轉換公司債**

公司債種類	第六次(期) 有擔保轉換公司債
發行(辦理)日期	104年11月20日
面額	新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點	—
發行價格	依面額十足發行
總額	新台幣伍億元整
利率	0%
期限	三年期 到期日：107年11月20日(註)
保證機構	臺灣土地銀行股份有限公司
受託人	華泰商業銀行股份有限公司
承銷機構	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	詹亢戎律師
簽證會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償還方法	到期一次還本
未償還本金	新台幣 500,000 仟元
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評	無

等結果		
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	0
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
	發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
	交換標的委託保管機構名稱	不適用

註：第六次(期)有擔保公司債已全數轉換完畢，於107年11月20日到期並於到期日之次日(即107年11月21日)起終止上櫃買賣。

### 轉換公司債資料

公司債種類		國內第六次有擔保可轉換公司債(107/11/21終止上櫃買賣)		
年 度		105年	106年	107年度截至 107年11月20日
項 目	最 高	109.70	103.00	180
	最 低	104.20	107.00	116.65
	平 均	106.42	115.08	152.34
轉 換 價 格		請詳公開資訊觀測站		
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

### 總括申報發行公司債情形

預定募集與發行總額	1,000,000 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	1,000,000 仟元
未辦理部分預定發行期間	不適用

三、附認股權公司債資料：無。

四、特別股之辦理情形：無。

- 五、附認股權特別股之辦理情形：無。
- 六、海外存託憑證之辦理情形：無。
- 七、員工認股權憑證之辦理情形：無。
- 八、限制員工權利新股辦理情形：無。
- 九、取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無。
- 十、取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：無。
- 十一、被併購及受讓公司之基本資料表：無。
- 十二、併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形：無。
- 十三、資金運用計畫執行情形：

(一)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
償還借款	支用金額	預定	500,000	本公司於 104 年 11 月 18 日募集完成，已於 104 年第四季全數支用完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	
合計	支用金額	預定	500,000	
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100%	
		實際	100%	

(二)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
	支用金額	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%	

### (三)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
		預定	實際	
償還借款	支用金額	300,000	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。
		100%	100%	
	執行進度(%)	300,000	300,000	
		100%	100%	
合計	支用金額	300,000	300,000	
		100%	100%	
	執行進度(%)	300,000	300,000	
		100%	100%	

(四)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：106/07/06

(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	500,000	本公司於 106 年 04 月 13 日募集完成， 已於 106 年第二季全數支用完畢。
		100%	100%	
	執行進度(%)	500,000	500,000	
		100%	100%	
合計	支用金額	500,000	500,000	
		100%	100%	
	執行進度(%)	500,000	500,000	
		100%	100%	

(五)108 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：108年3月26日證櫃債字第10800016711號函申報生效及108年3月29日證櫃債字第10800019012號函同意。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：108/04/08

(2)本計畫所需資金總額：500,000仟元。

(3)資金來源：發行108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			
			108 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 105-1 普債	108 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
	支用金額	預定	實際	
償還借款	支用金額	預定	500,000	本公司於 108 年 04 月 02 日募集完成，已於 108 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%	

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 1.本公司所營業務之主要內容：

- (1)電腦及週邊設備製造業。
- (2)汽車批發業。
- (3)汽車零售業。
- (4)資訊軟體服務業。
- (5)資料處理服務業。
- (6)電子資訊供應服務業。
- (7)住宅及大樓開發租售業。
- (8)一般旅館業。
- (9)觀光旅館業
- (10)不動產代銷經紀業
- (11)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(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	107 年度	
		銷售金額(合併)	百分比(%)
租賃收入		63,613	1.12%
營建收入		5,549,624	97.40%
商場營運及餐飲收入		5,553	0.10%
飯店客房及餐飲		67,805	1.19%
其他營業收入		10,829	0.19%
合 計		5,697,424	100.00%

##### 3.公司目前之商品（服務）項目

- (1)集合住宅、店面、辦公事務所及停車位
- (2)住宅及大樓開發租售
- (3)商場及飯店經營

##### 4.計劃開發之新商品(服務)

- (1)商務透天產品。
- (2)大坪數E生活社區住宅。

#### (二) 產業概況

##### 1.現況發展

2018年上半年，國內房市買氣雖略有回溫，唯增加幅度不大，且信心回升所凝聚出的買氣還不穩固，亦即因新案價格偏高，且讓利幅度縮減，導致購屋者意願大幅減弱，因此，雖然當前國內房市變動中，其所呈現出的現象如北台灣推案量增加、北市房市交易量上揚、商用不動產屢創新高，以及房市交易量價預期走高等，且偏低的利率及便捷的金融服務模式等，均有助於國內房市的復甦。另外，未來房市變動走勢主要是受到以自住型客戶為主、土地交易量增加、有土斯有財根深蒂固助長買氣，以及持有房屋比率偏高等因素的影響。唯高房價對民眾是沉重的負擔，加上成屋推案數量連年走高、房價看跌比例下降，以及運動宅的需求影響房價變化等，預估2018年下半年房市呈走高格局。唯賣方讓利活動若減少，可能會阻礙房市進一步復甦，房價落底的時間亦會繼續後延。在國內房市價穩量增現象明顯，且房貸利率偏低的情況下，房貸族若在銀行升息而仍有足夠的負擔能力的情況下，應可考量即早選擇合宜的房地產標的。

## 前言

2018年下半年，國內房市經三年餘的修正後，雖交易價量持穩，但因景氣復甦遲滯，建案銷售緩慢，房價少有回升現象，業者為消化過去累積之房屋庫存，部分建商乃將營運重心放在餘屋的銷售上，新推案量相對較少；唯從2018年上半年的推案量中，建商似已逐漸恢復對房市的信心，推案量亦已呈現上揚走勢，唯房價上升幅度並不明顯，買氣亦以剛性需求為主，而讓利幅度仍是促使交易得以成功的重要影響因素。

若以最近一年北台灣各行政區的房地推案量來做比較，則2018年第一季度推案量最大的十個區域依序為新莊、內湖、板橋、桃園、竹市東區、中壢、土城、中山、文山、松山；其中，雙北市占了七成，包括前三名的新莊、內湖與板橋，且其推案量均超過百億，顯見房市已呈回溫現象，並已吸引部分潛在購屋客進場。

另外，根據過去歷年上半年的新成屋與預售屋的推案量統計，則以2014年上半年的推案金額最高，達6634.8億元，爾後國內房市反轉，在市場餘屋量高居不下的情況下，建商推案意願減弱，導致2015年至2017年連續三年上半年推案量下滑。2018年買氣復甦，房價跌幅趨緩，推升建商信心，再加上兩遮新制上路前所引發的搶照熱潮，取得建照的建案陸續推出不動產專案，造成2018上半年推案大幅增加，並成為最近4年來的最大量，且推出金額達一兆元以上。

唯國內房市買氣雖然回升，但市場增加的量遠高過於需求量，再加上建商讓利幅度有萎縮情形，建案賣價調整不易，未來銷售狀況可能仍不甚樂觀。

有關2018上半年國內房市變動，可分為下列幾個部分來說明。

### (1.1) 北台灣推案量增加

一般而言，每年的第一季是房市推案量相對較低的時期，唯若從最近幾年的第一季

推案量之變化來觀察，便可發現國內房市從2014到2017年已連續四年下滑，2018年首度回升為正成長，顯見房市已呈現逐漸回穩走勢。其中，在北台灣各主要縣市中，以新北市、台北市、桃園等的推案量較大，其第一季的房市供給量分別約為623億、471億、381億元，其他縣市表現相對冷清。

若從最近一年的季推案量來觀察，則以2017年第4季的推案量為最多，但以同年第2季的成長率達三成以上為最高(31.8%)。另外，若從最近六年的第一季推案量來觀察，以2013年第一季的推案量達3056.82億元為最高，而以2017年第一季的1727.25億元為最低，唯歷年第一季推案量均呈下降走勢，其中，又以2015年的下降幅度超過兩成為最多(-21.8%)，2018年第一季已呈現反轉現象，其推案量上升0.4%，為連續五年下降以後的第一次上揚走勢，唯目前房市需求增加的買氣不大，但房市供給面則因建商的大舉推案而增加，若市場未能順利消化，則未來房市價量變化將受到影響。有關北台灣歷年季度推案量比較，可參閱表1的說明。

表1 北台灣歷年季度推案量比較表 單位：億元；%

最近一年第一季推案量			最近六年第一季推案量		
年/季	推案量	變動率	年/季	推案量	變動率
2017Q1	1727.25	—	2013Q1	3056.82	—
2017Q2	2277.18	31.8	2014Q1	2892.52	-5.4
2017Q3	2006.27	-11.9	2015Q1	2261.46	-21.8
2017Q4	2503.68	24.8	2016Q1	1863.92	-17.6
2018Q1	1734.51	-30.7	2017Q1	727.25	-7.3

資料來源：1.住展雜誌。2.謝明瑞整理。

## (1.2) 北市房市交易量上揚

2018下半年，國內房市交易量增價穩，其中，新北市上半年交易量為六都各行政區之冠。根據六都地政局資料，2018上半年交易量較大的行政區都和價格有關，其中，板橋區新成屋出現全面性降價格局，藉以促進交易成功的案例，亦成為交易量最大宗的區域；整體觀察，國內房市仍以自用買盤為主，而低總價與低首付的付款條件，一般較受消費者的青睞。

另外，2018上半年交易量最多的前十大行政區，分別是新北市板橋、桃園市的桃園區及中壢區、新北市的淡水區...等，主要因國內不動產市場以主力買盤以自用、首購為主，訴求低總價，買方以時間成本取代房價成本，並以轉進新北市與桃園市。有關2018上半年六都交易量前十大行政區之買賣移轉棟數比較，可參閱表2的說明。

表2 2018年上半年房市買賣移轉棟數前十大比較表

排名	縣市別	行政區	買賣移轉棟數
1	新北市	板橋區	4,060
2	桃園市	桃園區	3,843
3	桃園市	中壢區	3,783
4	新北市	淡水區	3,364
5	台中市	西屯區	2,733
6	台中市	北屯區	2,719
7	新北市	中和區	2,415
8	台南市	永康區	2,363
9	高雄市	鳳山區	2,289
10	新北市	新莊區	2,233

備註：新北市占4名、桃園市占2名、台中市占2名、台南市占1名、高雄市占1名

資料來源：內政部

### (1.3) 商用不動產屢創新高

國內房市是否回溫，亦可從商用不動產的表現來加以觀察；所謂商業不動產(Business Property)是指非住宅用途，且以出租方式，或以營利為目的不動產，常見的商用不動產如辦公大樓、工業大樓、購物中心、百貨公司等，大多以經營管理形態為主的經營模式，能產生租金收益，獲利來源為資本利得和租金收入的不動產，其投資報酬的主要來源可分為「不動產持有期間的增值」，以及「經營管理所產生的收益」，前者取決於經濟因素、社會發展、非經濟因素，以及創造附加價值等客觀因素；後者則以租金收入扣除費用支出和其他附加收入等來估算；至於其現金回報率(Cash on Cash Return)則各有不同，如美國約在6-12%之間，台灣的住宅及A級辦公室約3-5%，購物中心則約為5-8%。

2018年第2季，台灣商用不動產市場交易保持熱絡走勢，國內大型商用不動產交易金額約317億元，是近二年以來的新高，年增率達108%，合計2018上半年總交易金額達411億元，已超過2017年全年交易金額的5成。

### (1.4) 建商積極購地備用

為因應房市看漲走勢，主要建商已積極獵地，2018上半年，國內主要建商購地金額已達577億元，約等同於2017年整年購地金額(624億元)，亦即建商看好後市，且已從過去單純的建築開發，轉型為資產公司的趨勢，包括興富發、京城建設、聯聚建設等指標建商，都已採用多角化經營模式，擴大辦公室、商場及飯店等商用不動產投資，主要著重

於提升租金收益。

另外，根據世邦魏理仕(CBRE Group, Inc.)台灣研究部統計，2018年第2季商用不動產總交易金額計新台幣779億元，年增率165%，其中，不動產交易金額333億元，年增154%；土地交易金額446億元，年增173%，創下2003年開始統計以來同季的最高紀錄。其中，台北市內湖科學園區為商用不動產交易最活絡的地區，第2季內科廠辦投資金額達246億元，佔第2季全台商用不動產交易金額的七成以上(73.87%)；另外，以台塑企業以187億元買下內湖區「台北企業總部園區」(T-CBD) A1、A2、A5三座辦公大樓之影響為最大。

由於租賃需求持續強勁，且各產業租賃台北商辦包括專業服務業占租賃需求39%、網通資訊服務業(15%)，新創事業(13%)，金融保險業(12%)，零售電商(8%)，遊戲和彈性辦公各占5%，顯示新創事業及專業人才較具競爭優勢，並已成為商辦租賃市場的重要需求者之一。

### (1.5)運動宅的需求影響房價變化

人的壽命長短與運動有密切的關聯性，因此，緊臨運動公園或運動中心的運動宅之市場售價相對較高，而國內運動人口逐漸增加，每週至少運動一次人口約占八成。事實上，根據教育部體育署的調查，國人運動現況發現台灣規律運動人口從2006年的18.8%一路成長，2017年已達33.2%，每週至少運動一次的人口占比更達八成，因此，運動中心的遠近，會影響民眾購屋的意願。亦即運動場(館)與住家的遠近，是影響民眾運動與否以及是否購屋的考量因素，如雙北市政府所推動的「一行政區一運動中心」政策，提供較彈性的計次消費，也增加了運動族群在周邊買房的誘因。

另外，根據永慶房屋依實價揭露資料統計，在台北市方面，最近一年運動中心周邊住宅交易行情中，以信義區的平均總價最高，達4450萬元，文山區平均總價1385萬元則是運動宅為相對較低區域；新北市方面，以蘆洲區平均總價1633萬元最高，而樹林區平均約831萬元，二者的差價將近一倍。有關台北市近一年運動中心周邊住宅交易行情比較，可參閱表3的說明。

表3 台北市最近一年運動中心周邊住宅交易行情比較表 單位：萬元

行政區	整體住宅	電梯住宅	公寓	運動中心位置	鄰近捷運站
01信義	4,450	5,316	1,612	信義區松勤街100號	象山/世貿站
02松山	2,898	3,097	1,857	松山區敦化北路1號	台北小巨蛋
03士林	2,812	3,580	1,299	士林區士商路1號	劍潭站
04中正	2,717	2,763	1,877	中正區信義路1段1號	中正紀念堂

05大安	2,626	2,786	1,810	大安區辛亥路3段55號	科技大樓站
06內湖	2,222	2,773	1,430	內湖區洲子街12號	港墘站
07南港	2,060	2,410	1,424	南港區玉成街69號	松山/後山埤站
08中山	1,963	2,028	1,201	中山區中山北路二段44巷2號	中山/雙連站
09大同	1,925	2,130	989	大同區大龍街51號	大橋頭/民權西路
10北投	1,925	2,130	1,332	北投區石牌路一段39巷100號	石牌/唶哩岸
11萬華	1,674	1,680	775	萬華區西寧南路6-1號	北門/西門
12文山	1,385	1,612	1,050	文山區興隆路三段222號	萬芳醫院站

備註：運動中心住宅統計範圍為運動中心周圍800公尺

調查時間：2017年5月至2018年4月

資料來源：內政部實價登錄資料

另外，房地產交易受惠於公共與交通建設的增建，而大台北都會區公共建設持續新建，因此，得以維持穩健的房地產交易量能。根據實價揭露資料，新北市運動宅以蘆洲的1633萬元為最高，而以樹林的831萬元為最低。有關新北市近一年運動中心周邊住宅交易行情比較，可參閱表4的說明。

表4 新北市最近一年運動中心周邊住宅交易行情比較表 單位：萬元

行政區	整體住宅	電梯住宅	公寓	運動中心位置	鄰近捷運站
01蘆洲	1,633	1,744	848	蘆洲區長樂路235號	蘆洲站
02三重	1,322	1,480	760	三重區集美街55號	三重站
03永和	1,305	1,603	978	永和區永利路250號	
04板橋	1,227	1,816	898	板橋區智樂路6號	
05泰山	1,183	1,271	582	泰山區全興路167號	
06汐止	1,182	1,232	724	汐止區汐科路321號	
07中和	1,179	1,385	801	中和區錦和路350之2號	
08土城	1,118	1,223	822	土城區金城路2段147之1號	海山站
09新莊	1,072	1,302	759	新莊區公園路11號	新莊站
10淡水	926	928	399	淡水區中山北路2段381巷2號	
11樹林	831	899	590	樹林區中正路188-6號	

備註：運動中心住宅統計範圍為運動中心周圍800公尺

調查時間：2017年5月至2018年4月

資料來源：內政部實價登錄資料

## (1.6) 房貸利率偏低與金融數位化有助房市復甦

房貸利率高低是影響購屋者是否介入房市交易的重要因素，目前國內台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行等5大銀行，所承做房貸比重約占全體銀行的4成，其利率水準的變化常被視為房市風向球。根據央行統計，2018年6月，新增房貸金額為413.39億元，較5月份減少35.24億，主要因來自於6都買賣移轉棟數減少，以及銀行針對優質客戶與整批分戶客戶給予優惠利率的影響。

另外，在數位時代，理財愈來愈方便，為配合客戶需求，銀行可隨時隨地確認各種貸款的需求，如根據第一金的第一銀行線上貸款平台「第e數速貸」，提供24小時服務，讓民眾透過網路就可以完成貸款的申請流程，而且在手機、平板或電腦都可以使用；且其「房貸可貸額度及利率試算」服務，可即時線上試算，就可以得知房貸額度及利率，協助民眾隨時隨地可以完成貸款及還款規劃。民眾只要輸入房產類型、房產地址、屋齡、房屋價格及貸款人基本資料等相關資訊，即可試算出房貸可貸額度及利率，可以省下上銀行及鑑價作業時間，且可幫助民眾精準掌握理財資訊。

除此之外，台灣銀行對於過去在房市多頭買進的投資客，目前大多已面臨「只還息、不還本」的寬限期到期，而其是否會衝擊銀行資產品質必須考量，其應對方式是讓寬限期與房貸成數連動。一般是若房貸成數在7.5成以下，可享2年寬限期，超過7.5成最多僅有1年寬限期，非自用住宅者最高則可達3年；同時，銀行會以借款人的「所得支出比」（指扣除基本開銷後的月收入/每月本息攤還金額）為衡量基準，若該比率低於130%，會彈性調降房貸成數，以降低風險，而偏低的房貸利率與便捷的貸款模式，有助於國內房市的復甦。

## (2) 房市未來走勢

### (2.1) 以自住型客戶為主

2018年上半年，雖然房市變化較2017年同期表現為佳，但代銷業者銷售策略仍以低成本行銷為主，主要因買盤仍是以自住型客戶為主，缺乏追價意願或能力，而不論是投資者或投機客，仍以逢低承接為主，缺少追高意願。另外，根據《住展》雜誌依據6項房市觀察分數分析，在2018年6月北台灣新案表現不佳，其中，預售推案量、來人組數與成交組數等3項數據呈現衰退；而廣告批數、成屋供給量，以及議價率均呈現持平，整體房市呈現衰退注意的黃藍燈。亦即當前房市的買方不追價態勢明確，而若建案不再普遍讓利，則房市的後續發展堪慮。

### (2.2) 土地交易量增加

根據戴德梁行所發布第2季商用不動產季報，2018年第2季前10大土地交易案件均是由建商買進，且均為住宅與商業用地，顯示建商願意以更多的資金儲備未來5年的土地，唯

2018年全年買賣移轉棟數若僅能維持2017年的26-27萬棟，則仍屬於量少的緩跌格局，且土地成交價格亦呈現緩降現象，在市場僅存的自用型買氣的情況下，賣方若不讓利便難以成交，因此，整體房市仍處於量少狀態，推測未來房價仍有降價空間。

#### (2.3)有土斯有財根深蒂固有助房市交易

國人熱愛投資不動產，儘管房市反轉向下，全體銀行不動產授信餘額仍屢創新高，根據中央銀行統計，2018年5月底購置住宅貸款(房貸)餘額即達6.75兆元、建築貸款(土建融資)餘額1.76兆元，同為歷史新高，合計達8.51兆元。約占行政院主計總處預估名目GDP17.89兆元的五成(47.57%)。另外，六都民眾購屋負擔依舊偏高，如台北市2017年第4季的貸款負擔率及房貸所得比分別為61.52%及14.99倍，購屋負擔沉重。另外，房貸族須注意利率風險，亦即若銀行升息，購屋人是否有足夠的能力負擔。

#### (2.4)持有房屋比率偏高有助房市活絡

台灣不同世代持有房產的比率各有不同，根據匯豐集團的調查，目前國人約有三分之二(67%)擁有自己的房產，且有超過三分之一(36%)不只擁有一戶，其中，又54歲以上的「戰後嬰兒潮世代」，擁有房屋比率達92%為最高，其次是37-53歲的「X世代」，比率達七成以上(75%)，21-36歲間的「千禧世代」則不到四成(39%)。另一方面，在有房族的二屋以上的購屋理由中，其購入第二屋的主因是為了投資(35%)，其次是出租(18%)、作為退休住所(16%)，或買給兒女(15%)。此外，在有房族中，有將近四成(38%)受訪者想要擁有一只屋，其中，34%受訪者將未來購置的第二間房產視為投資標的，有22%的受訪者計畫將第二屋出租。

另外，多數台灣有房族在置產時，主要著重於房產在未來增值性，並有超過四成(42%)受訪者，認為房地產是最好的投資標的；且有一半以上(53%)的有房族認為持有自己的房產是「成功的象徵」，而持有房屋數偏高，有助於房市買氣。

#### (2.5)房價看跌比例下降

在房市變化中，信義房屋曾針對買方心態預做2018年第三季的購屋意向調查，結果在1,179份網路問卷中，發現民眾看跌房價比例是近四年(15季)以來首度跌破五成，認為未來房價持平的比例也連續兩季達到四成，顯見購屋信心正緩步回穩，反應到交易量上則是移轉棟數持續回溫；另外，從調查也發現，有高達四成的潛買受訪者之看屋時間已超過一年，而有19%的看屋時間在半年到1年之間，在房價沒有上漲動能的市況下，自住型買方傾向於在合理的房價與屋況的條件下，才會進場購屋。有關灣六都各年上半年家戶購屋比比較，可參閱表5的說明。

表5 台灣六都各年上半年家戶購屋比比較表(2014-2018) 單位：%

行政區	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	備註
台北市	1.60	1.30	0.90	1.06	1.34	2014年最高 2016年最低
新北市	2.10	1.60	1.20	1.66	1.77	2014年最高 2016年最低
桃園市	3.10	2.40	2.40	2.16	2.07	2014年最高 2018年最低
台中市	2.60	2.20	1.60	2.01	1.99	2014年最高 2018年最低
台南市	1.60	1.40	1.10	1.35	1.57	2014年最高 2016年最低
高雄市	1.90	1.50	1.30	1.56	1.50	2014年最高 2016年最低

資料來源：內政部

#### (2.6)預期 2018 下半年房市交易量價逐漸走高

根據房仲業者 2018 年第三季購屋意向調查，國人對於未來房價之看跌比率不到 5 成，也是最近 4 年來首度跌落 5 成，而看漲與持平比率各約 10%與 41%，顯示近期民眾購屋信心逐步回溫，至於年底各縣市首長選舉是否會衝擊民眾購屋決策，則有六成以上 (66%)受訪民眾認為不會因為選舉改變購屋決策，房市交易量價預期走高。

整體而言，2018 年上半年國內房市買氣雖略有回溫，唯增加幅度不大，且信心回升所凝聚出的買氣尚不穩固，主要因買賣雙方對於價格的認知差異，而若房價未能達到買方需求，買氣便難以大幅度推展，則成交量亦會受到影響；因此，2018 年下半年，房市買氣仍難以凝聚，亦即因新案價格偏高，且讓利幅度縮減，導致購屋者的意願大幅減弱，而若後續房市仍維持上述現象，可能會阻礙房市進一步復甦，房價落底的時間會繼續後延。

#### (3)結論

(3.1) 2018 年上半年，國內房市買氣雖略有回溫，唯增加幅度不大，且信心回升所凝聚出的買氣還不穩固，亦即因新案價格偏高，且讓利幅度縮減，導致購屋者意願大幅減弱，可能會阻礙房市進一步復甦，房價落底的時間亦會繼續後延。

(3.2)有關當前國內房市變動包括北台灣推案量增加、北市房市交易量上揚、商用不動產屢創新高，以及房市交易量價預期走高等。

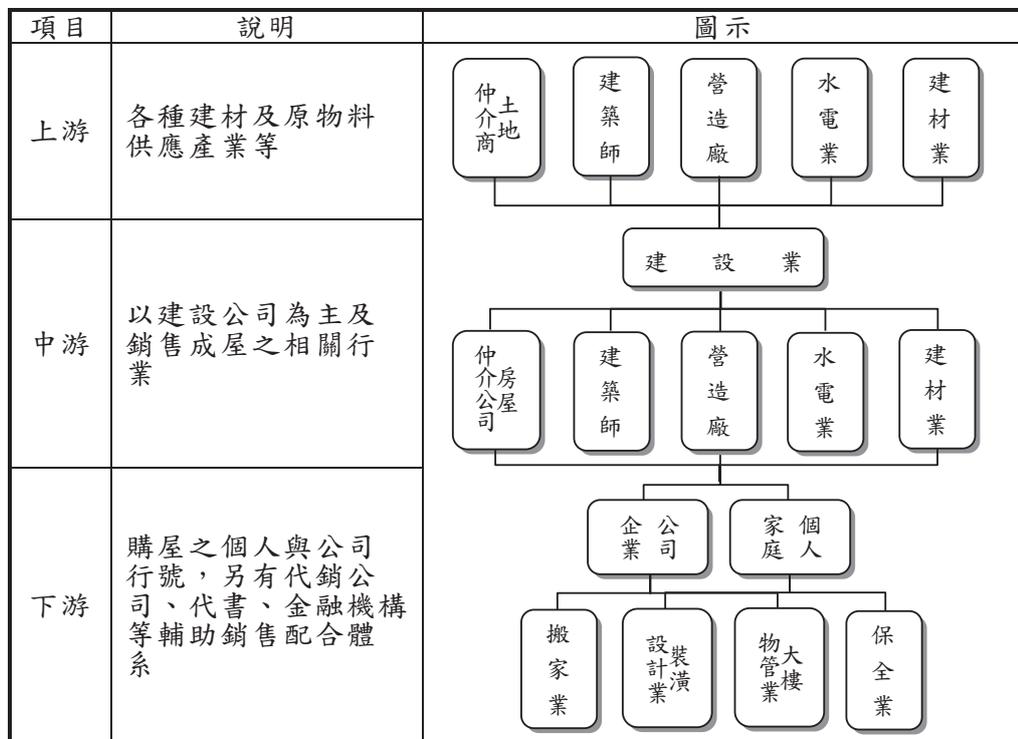
(3.3)銀行以借款人的「所得支出比」做為衡量房貸多寡的基準，彈性調降房貸成數以降低風險。唯偏低的房貸利率與便捷的貸款模式，有助於國內房市的復甦。

(3.4)有關未來房市走勢主要是受以自住型客戶為主、土地交易量增加、有土斯有財根深蒂固助長買氣，以及持有房屋比率偏高等因素的影響。

- (3.5)高房價對民眾是沉重的負擔，但購屋時機仍是許多人考量的因素，包括成屋案數量連年走高、房價看跌比例下降，以及運動宅的需求影響房價變化等。
- (3.6)國內房市價穩量增現象明顯，且房貸利率偏低，唯房貸品質尚屬穩健，房貸族若在銀行升息的情況下，仍有足夠的負擔能力，則建議應可考量即早選擇合宜的房地產標的。

## 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：

### (1)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。

### (2)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。

### (3)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。

### (4)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

### (1)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。

### (2)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。

### (3)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，各建商紛紛推出制震、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。

### (4)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。

### (5)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。

## (6) 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。

## (7) 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。

## (8) 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。

## 5. 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。

## 6.長、短期業務發展計畫

### (1)短期業務發展：

- (1.1)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。
- (1.2)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。
- (1.3)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：

- (1.1)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。
- (1.2)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。
- (1.3)產品設計走向人性化，以讓使用者達最大需求滿足為目的。
- (1.4)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

(一)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
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，39-60坪，已於106年3月開工，預計108年10月可進行對保。
天地昕	本案靠近林口區文化二路及文化三路區間，具有交通便捷之優勢，除了鄰近中山高林口交流道之外，機場捷運已於106年通車，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。 本案已全數銷售一空。
晴空樹	本案座落近林口文化三路與八德路口，捷運機場線為國家通往世界門戶，至台北總站僅35分鐘；機場15分鐘，成為台北桃園的中繼城市，交通優越性無可取代，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，市場反應熱烈並完銷，已於107年初交屋。

個案名稱	說明
星空樹	本案座落林口文化三路及三民路間，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 95%。
昕世代	本案座落近林口區文化三路與信義口，近頭湖國小，廖錦盈建築師、木荷景觀設計、禾鼎公設設計，16~30 坪，住宅部分於 108 年全數銷售一空。

## 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 106 年底全國總戶數為 8,649 (仟戶)，23,571 (仟人)，每戶平均人口數為 2.73 人，到了 107 年底全國總戶數為 8,734 (仟戶)，23,588 (仟人)，每戶平均人口數為 2.70 人，近年人口成長速度趨緩，每戶人口數有持續減少狀況，但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。

## 3.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)
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
106 年	8,649,000	23,571,227	2.73	649.88
107 年	8,734,477	23,588,932	2.70	651.68

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)；105 年的 24.5 萬棟移轉量是民國 80 年以來新低量，過去幾次超低量後，市場發現最恐慌的時機已過，買氣就逐步釋放到市場上，隨後都伴隨著交易量能反彈，106 年也是在 105 年波段新低量後出現一波反彈，在買氣逐步打開後，價格也從下跌趨勢逐漸轉為區間盤整。

106 年全國買賣移轉棟數達 26.6 萬棟，年增約 8%，是 103 年以來首度止跌翻揚，除買賣移轉棟數落底反彈外，106 年的房市各項移轉數量都高於 105 年。根據內政部統計處最新資料顯示，106 年買賣移轉棟數為 26.6 萬棟、年增 8%。107 年買賣移轉棟數為 27.8 萬棟、年增 5%，與前瞻建設逐漸發酵，地方軌道建設占有絕大部分比率，政府應從振興經濟面釋出利多，強化所有公共工程，對房市的穩定發展會產生間接效益。

綜而言之，購屋者對未來市場看壞的族群遞減，市場信心已逐漸提升，建商建照量與開工量遞增，將與使照量呈黃金交叉，這是房市信心提升的重要指標，也是房市止跌落底的重要指標之一。另外，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

##### (1) 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。

##### (2) 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。

##### (3) 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。

##### (4) 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。

## (5)完工交屋後之管理

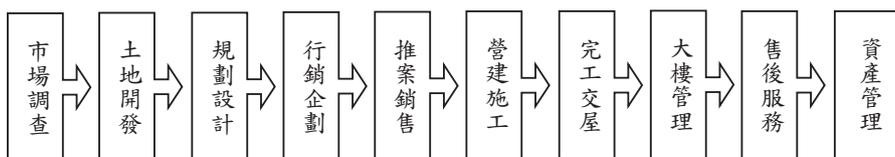
本公司獨創住戶生活公約，杜絕鐵窗文化，致力社區整體營造，促進社區交誼。

## 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	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。
	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。
	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。
	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。
	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。

## (二)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。

### (三)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	106年				107年				108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	占當年度截至前季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A公司	914,780	54.97%	有	A公司	702,519	90.71%	有	A公司	220,983	100.00%	有
2	B公司	471,536	28.34%	無								
3												
4												
	其他	277,790	16.69%		其他	63,517	8.29%		其他	0	0%	
	進貨淨額	1,664,106	100.00%		進貨淨額	766,036	100.00%		進貨淨額	220,983	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。

註2：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	106年				107年				108年截至前季止			
	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	占當年度截至前季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A公司	1,298,261	29.43%	無					A個人	36,240	17.50%	無
2	B公司			無					B個人	28,665	13.84%	無

3								C個人	26,237	12.67%	無
	其他	3,112,741	70.57%		其他	5,549,624	100.00%	其他	115,931	55.99%	
	銷貨淨額	4,411,002	100.00%		銷貨淨額	5,549,624	100.00%	銷貨淨額	207,074	100.00%	

註1：本公司銷貨收入來源除出售素地、租賃收入及餘屋出售外，主係依完工比例法認列房地收入，故房地收入認列時，已達認列標準之銷售合約均依完工比例法認列，故每一客戶所佔銷貨淨額之比率均未達3%以上，故不逐戶列出。

註2：增減變動原因：本公司因行業特性，並無固定銷售對象。

(四)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)	106年度			107年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
租賃	—	15,754	不適用	—	10,244	不適用
房屋及車位	—	3,140,288	不適用	—	4,048,211	不適用
飯店客房及餐飲	—		不適用		54,189	不適用
其他	—	11,183	不適用	—	9,703	不適用
合計	—	3,167,225	不適用	—	4,122,347	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。

(五)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)	106年度				107年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
租賃	—	55,123	0	0	—	62,613	0	0
房屋及車位	—	4,411,002	0	0	—	5,549,624	0	0
其他	-	10,840	0	0	—	10,829	0	0
合計	—	4,476,965	0	0	—	5,623,066	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	106年度	107年度	108年度 截至3月31日止
員 經理人	8	7	7

工人數	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	18	19	19
	業務/規劃/開發	20	21	24
	工務	20	18	17
	合計	66	65	67
平均年歲		40.14	40.73	41.26
平均服務年資		3.79	4.48	4.14
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	5%	3%	6%
	大專	89%	88%	87%
	高中	6%	9%	7%
	高中以下	0%	0%	0%
	碩士	8%	5%	6%
	大專	87%	89%	86%
	高中	5%	6%	8%
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	工地現場管理工程、施工檢討、品質查核等	15	384
2	會計學進修課程	1	54
3	中級會計學學分班	2	54
4	初級會計學學分班	1	54
5	審計學進修課程	1	54
6	新 IFRS16 租賃會計下之內稽內控實務	1	6
7	工作規則之撰寫秘笈勞基法新修正下的訂立與修正	1	6

8	最新公司法看公司治理課程	1	6
9	會計主管代理人持續進修課程	1	12
10	股務法規與實務	1	6
11	稅務法規與實務	1	6
12	會計主管持續進修課程	1	12
13	金融資產/負債與避險之會計處理課程	1	6
14	不動產營業員初訓	2	24
15	董事會運作與職能、內控轉投資與監督	1	6
16	董監事背信與特殊背信罪之成立、最新公司法修正重點實務	1	6
17	企業併購過程之人力資源與併購	1	3
18	企業財務危機預警與類型分析	1	3
19	資策會 EXCEL 課程	1	6
20	營建業會計與稅務實務講座班	1	6
總 計		36	174

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

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

2.最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司勞資關係良好，近年來無因勞資糾紛所遭受之損失，估計未來應不會發生勞資糾紛情事。

#### 六、工作環境與員工人身安全的保護措施

項 目	內 容
門禁安全	1、與中興保全公司簽約於日、夜間均設有嚴密門禁監視系統，以維護辦公、加班之安全。 2、大樓設有警衛並與警察治安單位連線戒備。
各項設備之維護及檢查	1、依據消防法規定，由旭寶大樓管委會每年委外進行內外部消防檢查。 2、旭寶大樓每半年進行電梯設備維護及檢查。 3、依據本公司勞工安全衛生工作守則，每月、每季、半年或每年等週期對空調、飲水機等各項設備進行維護及檢查。
災害防範措施與應變	設有「勞工安全衛生工作守則」明確規範災害防止、搶救注意事項及事故職災通報程序。
生理衛生	1、健康檢查：在職人員依據勞工健康保護規則定期安排健康檢查。 2、工作環境衛生：辦公室場所依規定全面禁煙、舉辦健康講座、CPR 急救訓練、定期進行辦公室環境清潔、消毒。
心理衛生	1、教育訓練：辦理壓力(情緒)管理、溝通技巧、創意思考等課程，提供員工心理調適、強化知能專題講座及 E 化教育訓練。 2、意見表達：設立專屬討論區，提供同仁心聲討論專區、提案區、作業表格及各項手冊下載區、法律小品、學習原地及教育訓練公告區，提供員工意見表達，情緒宣洩及互動學習管道。 3、性騷擾防治：訂立申訴規定及懲處條款。

保險及醫療慰問	<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
合建分屋	李維秦等16人	107/12/21	地主提供新北市三重區三重段390、391、392、393、402、403地號土地，本公司出資興建。	無
共同投資興建契約書	潤隆建設股份有限公司	106/6/2	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	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	今勛開發股份有限公司	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~	雙方同意提供各自己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~	三方同意提供各自己取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司 美勝美開發股份有限公司	102/12/25~	三方同意提供各自己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	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
			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	
共同投資興建契約	佳穎精密企業股份有限公司	101/10/5~	雙方同意提供各自己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	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

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註1)
		103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	
流動資產		22,486,985	21,877,823	21,783,374	22,889,165	18,565,598	19,143,156
不動產、廠房及設備 (註2)		2,319,931	1,380,880	1,720,956	2,155,904	2,454,686	2,392,118
無形資產		108,216	108,216	108,216	108,216	109,570	109,405
其他資產(註2)		832,550	1,985,576	2,199,026	2,590,963	2,434,084	2,264,034
資產總額		25,747,682	25,352,495	25,811,572	27,744,248	23,563,938	23,908,713
流動負債	分配前	14,548,922	13,896,252	13,329,553	16,331,830	9,446,001	10,339.363
	分配後	14,966,922	14,352,252	13,519,553	16,671,830	尚未分配	尚未分配
非流動負債		14,967,021	3,804,298	4,815,601	3,377,466	5,562,908	5,027,867
負債總額	分配前	18,581,916	17,700,550	18,145,154	19,709,296	15,028,909	15,367,230
	分配後	19,000,015	18,156,658	18,335,199	19,364,265	尚未分配	尚未分配
歸屬於母公司 業主之權益		7,071,514	7,477,618	7,383,998	7,795,745	8,227,938	8,231,368
股本		3,911,464	3,800,904	3,800,904	3,426,457	3,461,955	3,461,955
資本公積		2,048,721	1,992,114	2,001,757	2,003,622	2,120,592	2,120,592
保留盈餘	分配前	1,258,943	1,709,558	1,673,077	2,210,723	2,703,259	2,649,161
	分配後	840,844	1,253,450	1,483,032	1,865,692	尚未分配	尚未分配
其他權益		22,207	(24,958)	(91,740)	154,943	(57,868)	(340)
庫藏股票		(169,821)	—	—	—	—	—
非控制權益		94,252	174,327	282,420	239,207	307,091	310,115
權益總額	分配前	7,165,766	7,651,945	7,666,418	8,034,952	8,535,029	8,541,483
	分配後	6,747,667	7,195,837	7,476,373	7,689,921	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字列編，並註明其情形及理由。



簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註1)
	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	
營業收入	2,216,731	4,611,256	3,233,981	4,504,867	5,697,424	266,450
營業毛利	813,784	1,832,449	1,089,076	1,337,642	1,575,077	52,674
營業損益	774,787	1,313,869	709,029	838,379	860,379	(52,291)
營業外收入及支出	(142,659)	(184,423)	(238,061)	(24,907)	(26,469)	(1,949)
稅前淨利	632,128	1,129,446	470,968	813,472	833,910	(54,240)
繼續營業單位 本期淨利	632,128	1,129,446	470,968	813,472	833,910	(54,240)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	705,579	913,946	387,060	684,779	692,796	(56,794)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	20,128	(64,738)	(89,038)	265,624	(216,795)	63,248
本期綜合損益總額	725,707	849,208	298,022	950,403	476,001	6,454
淨利歸屬於 母公司業主	685,602	913,853	428,213	727,691	709,682	(54,098)
淨利歸屬於 非控制權益	19,977	93	(41,153)	(42,912)	(16,886)	(2,696)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	703,138	866,688	361,431	974,374	496,871	3,430
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	22,569	(17,480)	(63,409)	(23,971)	(20,870)	3,024
每股盈餘	1.83	2.40	1.13	1.98	2.05	(0.16)

\*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：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3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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。

(二)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則：102年度起採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
107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
106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
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

## 二、最近五年度財務分析

### (一) 財務分析(合併)

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 108年3月31日 財務資料(註1)
		103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	72.17	69.82	70.30	71.04	63.78	64.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	482.72	829.63	725.30	529.36	327.76	320.67
償債能力 %	流動比率	154.56	157.44	163.42	140.15	196.13	185.15
	速動比率	21.95	20.52	24.39	32.47	41.55	37.70
	利息保障倍數	4.35	5.41	3.44	6.50	7.79	-1.03
經營能力	應收款項週轉率(次)	15.56	24.87	54.32	3.52	4.41	1.44
	平均收現日數	23.45	14.68	6.71	103.69	82.77	253.47
	存貨週轉率(次)	0.08	0.15	0.11	0.18	0.26	0.01
	應付款項週轉率(次)	2.07	2.99	2.54	3.83	5.38	0.36
	平均銷貨日數	4,562.50	2,433.33	3,318.18	2,027.78	1,403.85	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.35	2.49	2.09	2.32	1.41	0.07
	總資產週轉率(次)	0.10	0.18	0.13	0.17	0.22	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	3.65	4.41	2.36	3.20	3.17	-0.14
	權益報酬率(%)	9.89	12.33	5.59	9.27	8.57	-0.62
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註8)	15.65	29.71	13.47	24.99	24.85	-1.51
	純益率(%)	30.93	19.82	13.24	16.15	12.46	-20.30
	每股盈餘(元)	1.83	2.40	1.13	1.98	2.05	-0.16
現金流量	現金流量比率(%)	-26.85	6.95	8.93	-0.85	53.85	-7.72
	現金流量允當比率(%)	-21.90	-17.08	-37.02	-28.27	352.53	-293.09
	現金再投資比率(%)	-35.10	8.45	9.53	-1.23	35.47	-5.65
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.30	1.51	1.51	1.52	-0.50
	財務槓桿度	1.31	1.24	1.42	1.23	1.17	0.67

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少，係因不動產廠房增加所致。
2. 流動比率及速動比率增加，係因本期流動負債減少所致。
3. 應收款項週轉率增加，係因107年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。
4. 存貨週轉率增加，係因107年營業收入較106年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度大於平均存貨額所致。
5. 應付款項週轉率(次)增加，係因係因107年營業收入較106年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度大於平均應付帳款所致。
6. 平均售貨日數減少，係因107年存貨週轉率增加所致。
7. 總資產週轉率增加，係因107年認列建案營業收入較106年度增加所致。

(二) 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 108年3月31日 財務資料(註1)
		103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	72.20	70.00	70.46	70.73	62.48	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,130.59	893.05	741.01	582.47	357.74	
償債能力%	流動比率	150.00	95.16	154.66	136.04	196.66	
	速動比率	18.22	9.90	21.24	30.75	37.73	
	利息保障倍數	5.07	5.51	3.53	7.08	8.48	
經營能力	應收款項週轉率(次)	13.23	24.65	57.35	3.52	4.38	
	平均收現日數	27.59	14.81	6.36	103.69	83.33	
	存貨週轉率(次)	0.07	0.15	0.12	0.19	0.27	
	應付款項週轉率(次)	1.72	2.96	2.52	3.91	5.58	
	平均銷貨日數	5,214.29	2,433.33	3,041.66	1,921.05	1,351.85	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.04	4.06	2.22	2.56	1.54	
	總資產週轉率(次)	0.08	0.18	0.13	0.17	0.23	
獲利能力	資產報酬率(%)	3.75	4.47	2.39	3.27	3.31	
	權益報酬率(%)	10.01	12.56	5.76	9.59	8.86	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註8)	19.02	30.14	13.59	24.96	28.35	
	純益率(%)	36.36	20.21	13.45	16.25	24.58	
	每股盈餘(元)	1.67	2.4	1.13	1.98	2.05	
現金流量	現金流量比率(%)	-25.42	5.83	12.82	-1.04	61.15	
	現金流量允當比率(%)	-19.24	-13.24	-9.84	-5.38	3,229.80	
	現金再投資比率(%)	-36.82	58.35	15.33	-1.68	41.61	
槓桿度	營運槓桿度	0.92	1.26	1.42	1.70	1.31	
	財務槓桿度	1.31	1.24	1.38	1.24	1.13	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少，係因不動產廠房增加所致。
2. 流動比率及速動比率增加，係因本期流動負債減少所致。
3. 應收款項週轉率增加，係因107年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。
4. 存貨週轉率增加，係因107年營業收入較106年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度大於平均存貨額所致。
5. 應付款項週轉率(次)增加，係因係因107年營業收入較106年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度大於平均應付帳款所致。
6. 平均售貨日數減少，係因107年存貨週轉率增加所致。
7. 總資產週轉率增加，係因107年認列建案營業收入較106年度增加所致。

\* 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：不適用。

註：102 年起採 IFRS 會計準則，因無法比較，故不適用。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

## 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 107 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 108 年度股東常會

審計委員會召集人：洪全



中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 4 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

本公司民國一〇七年度(自一〇七年一月一日至一〇七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：民國一〇八年三月四日



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)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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，對亞昕集團民國一〇七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(二十)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截止測試，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(五)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62%；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。

## 強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，亞昕國際開發股份有限公司及其子公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

## 其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六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，管理階層之責任亦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一〇七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

張淑芸



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  
民國一〇八年三月四日



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31	
	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,701,856	11	1,348,590	5
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(廿五)、八及十三)	148,532	1	115,237	-
1150 應收票據淨額(附註六(四))	14,444	-	1,651	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及附註七)	37,278	-	2,533,422	9
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	14,632,423	62	17,586,532	64
1476 其他金融資產—流動(附註六(五)、七及八)	617,293	3	655,928	2
1479 其他流動資產—其他(附註七)	289,530	1	647,805	2
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	124,242	1	-	-
<b>流動資產合計</b>	<b>18,565,598</b>	<b>79</b>	<b>22,889,165</b>	<b>82</b>
<b>非流動資產：</b>				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)、(廿五)及十三)	230,445	1	-	-
1523 備供出售金融資產—非流動(附註六(三)及(廿五))	-	-	423,250	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	2,454,686	10	2,155,904	8
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,846,551	8	1,629,696	6
1780 無形資產	109,570	1	108,216	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	13,137	-	17,951	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	272,678	1	444,737	2
1990 其他非流動資產—其他	71,273	-	75,329	-
<b>非流動資產合計</b>	<b>4,998,340</b>	<b>21</b>	<b>4,855,083</b>	<b>18</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$ 23,563,938</b>	<b>100</b>	<b>27,744,248</b>	<b>100</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	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(十))	\$ 7,133,754	30	9,689,100	35
2111 應付短期票券(附註六(十一))	670,000	3	1,942,200	7
2130 合約負債—流動(附註六(十四)及(二十))	577,434	3	-	-
2151 應付票據(附註七)	147,120	1	112,797	-
2170 應付帳款(附註七)	515,764	2	758,073	3
2230 本期所得稅負債(附註六(十七))	30,482	-	10,755	-
2250 負債準備—流動	56,645	-	59,890	-
2312 預收房地款(附註六(十四)及七)	-	-	1,795,812	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(十三))	-	-	992,380	4
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	77,945	-	731,941	3
2399 其他流動負債—其他(附註六(八)及(廿二))	256,857	1	238,882	1
<b>流動負債合計</b>	<b>9,466,001</b>	<b>40</b>	<b>16,331,830</b>	<b>59</b>
<b>非流動負債：</b>				
2530 應付公司債(附註六(十三))	1,000,000	4	1,300,000	5
2540 長期借款(附註六(十二))	4,448,067	19	1,973,411	7
2570 遞延所得稅負債(附註六(十七))	93,752	-	88,651	-
2645 存入保證金	21,089	-	15,404	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>5,562,908</b>	<b>23</b>	<b>3,377,466</b>	<b>12</b>
<b>負債總計</b>	<b>15,028,909</b>	<b>63</b>	<b>19,709,296</b>	<b>71</b>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：</b>				
3100 股本	3,461,955	15	3,426,457	12
3200 資本公積	2,120,592	9	2,003,622	7
3310 法定盈餘公積	689,888	3	617,119	2
3320 特別盈餘公積	-	-	91,740	-
3351 未分配盈餘	2,013,371	9	1,501,864	6
3400 其他權益	(57,868)	-	154,943	1
歸屬母公司業主之權益合計	8,227,938	36	7,795,745	28
36XX 非控制權益	307,091	1	239,207	1
<b>權益總計</b>	<b>8,535,029</b>	<b>37</b>	<b>8,034,952</b>	<b>29</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 23,563,938</b>	<b>100</b>	<b>27,744,248</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子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(二十)、(廿一)及七)	\$ 5,697,424	100	4,504,867	100
5000 營業成本(附註六(九)、(十六)及(廿二))	4,122,347	72	3,167,225	70
營業毛利	1,575,077	28	1,337,642	30
6000 營業費用(附註六(十六)、(廿二)及七)：				
6100 推銷費用	334,428	6	193,448	4
6200 管理費用	378,402	7	302,097	7
	712,830	13	495,545	11
6500 其他收益及費損淨額(附註六(廿四))	(1,868)	-	(3,718)	-
營業淨利	860,379	15	838,379	19
營業外收入及支出(附註六(十三)及(廿四))：				
7010 其他收入	71,063	1	131,139	3
7020 其他利益及損失	27,681	-	(223)	-
7050 財務成本	(125,213)	(2)	(155,823)	(3)
	(26,469)	(1)	(24,907)	-
稅前淨利	833,910	14	813,472	19
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	141,114	2	128,693	3
本期淨利	692,796	12	684,779	16
其他綜合損益(附註六(十八))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(199,805)	(4)	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(199,805)	(4)	-	-
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	(16,990)	-	48,624	1
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	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(16,990)	-	265,624	6
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(216,795)	(4)	265,624	6
本期綜合損益總額	\$ 476,001	8	\$ 950,403	22
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 709,682	12	727,691	17
8620 非控制權益	(16,886)	-	(42,912)	(1)
	\$ 692,796	12	\$ 684,779	16
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 496,871	8	974,374	23
8720 非控制權益	(20,870)	-	(23,971)	(1)
	\$ 476,001	8	\$ 950,403	22
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.05		\$ 1.98	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.93		\$ 1.80	

(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子公司

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇六年一月一日餘額	歸屬於母事業主之權益										非控制權益	權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	其他權益項目	合併	歸屬於母事業主權益總計		
\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	(91,740)	7,383,998	282,420	7,666,418	
-	-	-	-	727,691	727,691	-	-	-	727,691	(42,912)	684,779	
-	-	-	-	-	-	29,683	-	-	246,683	18,941	265,624	
-	-	-	-	727,691	727,691	29,683	-	-	974,374	(23,971)	950,403	
-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-	-	-	
(380,090)	-	-	-	(190,045)	(190,045)	-	-	-	(190,045)	-	(190,045)	
5,643	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)	-	(380,090)	
-	1,855	-	-	-	-	-	-	-	7,498	-	7,498	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,303)	(1,303)	
-	10	-	-	-	-	-	-	-	10	(14)	(4)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,925)	(17,925)	
3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	7,795,745	239,207	8,034,952	
-	-	-	-	127,885	127,885	-	-	(217,000)	127,885	-	127,885	
3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,629,749	2,338,608	(62,057)	217,000	-	7,923,630	239,207	8,162,837	
-	-	-	-	709,682	709,682	-	-	-	709,682	(16,886)	692,796	
-	-	-	-	-	-	(13,006)	-	(199,805)	(212,811)	(3,984)	(216,795)	
-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	-	(199,805)	496,871	(20,870)	476,001	
-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	(345,031)	-	(345,031)	
(345,452)	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	(345,452)	-	(345,452)	
380,950	126,489	-	-	-	-	-	-	-	507,439	-	507,439	
-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)	88,754	79,235	
\$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	(57,868)	8,227,938	307,091	8,535,029	

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：姚連地



董事長：姚連地



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 833,910	813,472
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	72,002	46,478
攤銷費用	1,793	1,915
呆帳費用提列	-	2,176
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,516)	(11,634)
利息費用	125,213	155,823
利息收入	(17,477)	(6,496)
股利收入	(4,932)	(2,192)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	1,868	3,718
處分子公司淨損失	-	379
<b>收益費損項目合計</b>	<u>158,951</u>	<u>190,167</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>		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(13,779)	(89,504)
應收票據	(12,793)	6,489
應收帳款	2,495,474	(2,520,231)
存貨	2,999,978	1,092,517
其他金融資產	17,185	693,899
其他流動資產	200,708	(75,417)
取得合約之增額成本	170,000	-
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>5,856,773</u>	<u>(892,247)</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
合約負債	(1,216,923)	-
應付票據	34,323	(838)
應付帳款	(242,267)	89,901
預收款項	-	(23,813)
其他流動負債	43,930	84,024
負債準備	(2,457)	2,968
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>(1,383,394)</u>	<u>152,242</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>4,473,379</u>	<u>(740,005)</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>4,632,330</u>	<u>(549,838)</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	5,466,240	263,634
收取之利息	17,477	6,496
支付之利息	(265,167)	(313,919)
支付之所得稅	(121,134)	(150,864)
<b>營業活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>5,097,416</u>	<u>(194,653)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(7,000)	-
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	(338,404)	(381,809)
處分不動產、廠房及設備	-	562
取得無形資產	(1,620)	-
取得投資性不動產	(233,906)	-
其他金融資產減少(增加)	250,874	(218,481)
其他非流動資產減少	2,514	5,372
收取之股利	4,932	2,192
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(322,610)</b>	<b>(798,244)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	3,922,709	4,811,513
短期借款減少	(6,482,130)	(3,295,473)
應付短期票券(減少)增加	(1,272,200)	591,700
發行公司債	-	500,000
償還公司債	(800,000)	(611,200)
舉借長期借款	2,874,750	295,052
償還長期借款	(1,054,090)	(873,158)
存入保證金增加	5,685	89
發放現金股利	(345,031)	(190,045)
現金減資	(345,452)	(380,090)
取得子公司股權	-	(4)
非控制權益變動	79,235	(17,925)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<b>(3,416,524)</b>	<b>830,459</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(5,016)	(3,877)
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,353,266	(166,315)
期初現金及約當現金餘額	1,348,590	1,514,905
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 2,701,856</b>	<b>1,348,590</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子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年度及一〇六年度

(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，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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一〇八年三月四日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	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「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價，國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；合併公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

(3) 取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司對建案之廣告設計、企劃費及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

(4) 對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
其他流動資產	\$ 413,772	(124,242)	289,530	647,805	(157,185)	490,620
取得合約之增額成本－流動	-	124,242	124,242	-	294,242	294,242
遞延所得稅資產	13,137	-	13,137	17,951	(9,172)	8,779
<b>資產影響數</b>		<b>-</b>			<b>127,885</b>	
其他流動負債	\$ 260,929	(4,072)	256,857	238,882	-	238,882
合約負債－流動	-	577,434	577,434	-	1,795,812	1,795,812
預收房地款	573,362	(573,362)	-	1,795,812	(1,795,812)	-
<b>負債影響數</b>		<b>-</b>			<b>-</b>	
保留盈餘	\$ 1,997,871	-	1,997,871	1,501,864	127,885	1,629,749
<b>權益影響數</b>		<b>-</b>			<b>127,885</b>	

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 5,697,424	-	5,697,424
營業成本	(4,122,347)	-	(4,122,347)
推銷費用	(197,371)	(137,057)	(334,428)
管理費用	(378,402)	-	(378,402)
其他收益及費損	(1,868)	-	(1,868)
營業外收入及支出	(26,469)	-	(26,469)
稅前淨利影響數		(137,057)	
所得稅費用	(150,613)	9,172	(141,441)
<b>本期淨利影響數</b>		<u>(127,885)</u>	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.42</u>	<u>(0.37)</u>	<u>2.05</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.28</u>	<u>(0.35)</u>	<u>1.93</u>

合併現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 970,967	(137,057)	833,910
調整項目：			
其他流動資產減少	233,651	(32,943)	200,708
取得合約之增額成本減少	-	170,000	170,000
合約負債減少	-	(1,216,923)	(1,216,923)
其他流動負債(減少)	48,002	(4,072)	43,930
預收房地款減少	(1,220,995)	1,220,995	-
<b>營運產生之現金流入(流出)影響數</b>		<u>137,057</u>	
<b>營業活動之淨現金流入(流出)影響數</b>		<u>-</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

### (1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產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三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

### (2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

### (3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
<b>金融資產</b>				
現金及約當現金	放款及應收款(註2)	1,348,590	攤銷後成本	1,348,590
債務工具投資	持有供交易(註3)	4,925	強制透過損益按公允價值衡量	4,925
權益工具投資	持有供交易(註3)	110,312	強制透過損益按公允價值衡量	110,312
權益工具投資	備供出售(註1)	423,250	透過其他綜合損益按公允價值衡量	423,250
應收票據及應收帳款淨額	放款及應收款(註2)	2,535,073	攤銷後成本	2,535,073
其他金融資產—流動及非流動(受限制存款、存出保證金)	放款及應收款(註2)	1,100,665	攤銷後成本	1,100,665

註1：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，該等工具分類為持有供交易，合併公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為強制透過損益按公允價值衡量。

上述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

3. 國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司已於附註六(廿八)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行轉則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

合併公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## (2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3) 截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租廣告看版供銷售建案使用認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債皆增加12,523千元。

## 2. 國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，合併公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020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
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義,及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋,亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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,除附註三及四(七)及(十七)有關會計變動之說明者外,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(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

除下列資產負債表之重要項目外,本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產;
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產。

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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			107.12.31	106.12.31	
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	昕境廣場(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	65.51%	63%	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際飯店(股)公司	一般旅館業	100%	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	100%	100%	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%	100%	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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## (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。

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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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.預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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. 預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金及活期存款。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

#### 1. 金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

#### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## (3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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。

## (4) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過六十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

### (5) 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金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。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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間之差額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. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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、放款及應收款及備供出售金融資產。

## (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) 備供出售金融資產

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## (3)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。

## (4)金融資產減損

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

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

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

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

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

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

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

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

**亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)**

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。

**(5) 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。

**3. 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。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

## (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

營建部門

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 在建房地：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。

觀光零售部門

存貨包括商品存貨。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。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## (十一)不動產、廠房及設備

## 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

## 2.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。

## 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	1~15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改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

## 2. 承租人

依租賃條件，當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。

## (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。

## 2. 其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

## 3. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

## 4. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

## (1) 電腦軟體 4~6年

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

## (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。

## (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)收入之認列

## 1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

## (1) 土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若屬重大財務組成部分則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列相關收入。

## (2) 財務組成部分

合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；合併公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## 2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

## 3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

## 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

## (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

管理階層依編製準則及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(五)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
零用金及現金	\$ 1,479	785
支票存款	3	3
活期存款	1,409,775	919,529
定期存款	1,049,111	222,848
約當現金(固定收益率商品)	241,488	205,425
現金及約當現金	<u>\$ 2,701,856</u>	<u>1,348,590</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

107.12.31

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：

國內上市公司股票

\$ 230,445

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年度係列報於備供出售之金融資產。

合併公司民國一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3.上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

(三)備供出售金融資產

106.12.31

上市(櫃)投資：

國內上市公司股票

\$ 423,250

1.上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3.上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據	\$ 14,444	1,651
應收帳款—按攤銷後成本衡量	37,278	2,533,422
	<u>\$ 51,722</u>	<u>2,535,073</u>

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 51,722</u>	-	<u>-</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>106.12.31</u>
未逾期	<u>\$ 2,535,073</u>

於民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司並未有以應收票據及應收帳款作為借款及融資額度擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
建設業：		
待售房地	\$ 1,277,426	4,460,617
營建用地	3,833,145	8,629,420
在建房地	9,084,880	4,408,112
預付土地款(註)	65,366	88,383
土地使用權	371,606	-
合計	<u>\$ 14,632,423</u>	<u>17,586,532</u>

(註)：合併公司於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解除之協議書，並收回土地價款共計31,300千元，另將剩餘款項計57,083千元轉列其他應收款，後續處理情形請詳附註九(三)2說明。

1.民國一〇七年度及一〇六年度借款成本資本化情形如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
借款成本資本化之金額	127,242	125,822
資本化利率	1.7%~4.6%	1.60%~2.78%

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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2,180,605千元及5,166,993千元。

(六)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇六年五月三日處分啡茶道餐飲股份有限公司49.74%股權並喪失對其之控制，處分價款為910千元，其處分損失379千元已列報於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇六年五月三日啡茶道餐飲股份有限公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$	740
應收票據		379
其他流動資產		242
不動產、廠房及設備		1,017
其他金融資產－非流動		280
其他流動負債		(66)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$</u>	<u>2,592</u>

(七)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	
		107.12.31	106.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	34.49%	37%
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：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
流動資產	\$ 1,575,142	1,097,632
非流動資產	40,986	39,331
流動負債	(894,263)	(588,550)
非流動負債	(46)	(62,194)
淨資產	<u>\$ 721,819</u>	<u>486,219</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 248,956</u>	<u>179,901</u>
	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
營業收入	\$ 550	370
本期淨損	(47,476)	(100,260)
其他綜合損益	(10,384)	52,564
綜合損益總額	<u>\$ (57,860)</u>	<u>(47,696)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ (16,566)</u>	<u>(37,096)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (19,699)</u>	<u>(17,648)</u>



亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度	106年度
營業活動現金流量	\$ (105,353)	(1,702)
投資活動現金流量	(216,660)	(22,142)
籌資活動現金流量	302,360	98,423
匯率變動對現金及約當現金之影響	410	2,582
現金及約當現金增加數	<u>\$ (19,243)</u>	<u>77,161</u>

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

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 481,060	447,978
非流動資產	133,874	118,162
流動負債	(103,753)	(45,861)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(3,180)	(3,224)
淨資產	<u>\$ 448,251</u>	<u>457,305</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 58,135</u>	<u>59,306</u>

	107年度	106年度
營業收入	\$ -	-
本期淨損	(2,493)	(25,054)
其他綜合損益	(6,606)	(3,941)
綜合損益總額	<u>\$ (9,099)</u>	<u>(28,995)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ (320)</u>	<u>(3,147)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (1,171)</u>	<u>(3,655)</u>

	107年度	106年度
營業活動現金流量	\$ 82,992	(22,826)
投資活動現金流量	(15,712)	118
籌資活動現金流量	-	(149,376)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(5,426)	(6,459)
現金及約當現金增加(減少)數	<u>\$ 61,854</u>	<u>(178,543)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
<b>成本或認定成本：</b>					
民國107年1月1日餘額	\$ 112,175	196,930	132,460	1,845,449	2,287,014
增 添	-	7,485	16,511	307,027	331,023
處 分	-	-	(2,569)	-	(2,569)
重 分 類	641,720	1,142,331	312,000	(2,070,084)	25,967
匯率變動之影響	-	(2,189)	(123)	(30)	(2,342)
民國107年12月31日餘額	<b>\$ 753,895</b>	<b>1,344,557</b>	<b>458,279</b>	<b>82,362</b>	<b>2,639,093</b>
民國106年1月1日餘額	\$ 112,175	197,905	124,819	1,390,664	1,825,563
增 添	-	-	16,397	454,508	470,905
處 分	-	-	(7,693)	-	(7,693)
處分子公司	-	-	(1,493)	-	(1,493)
匯率變動之影響	-	(975)	430	277	(268)
民國106年12月31日餘額	<b>\$ 112,175</b>	<b>196,930</b>	<b>132,460</b>	<b>1,845,449</b>	<b>2,287,014</b>
<b>折舊及減損損失：</b>					
民國107年1月1日餘額	\$ -	67,467	63,643	-	131,110
折 舊	-	30,748	24,203	-	54,951
處 分	-	-	(700)	-	(700)
匯率變動之影響	-	(830)	(124)	-	(954)
民國107年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>97,385</b>	<b>87,022</b>	<b>-</b>	<b>184,407</b>
民國106年1月1日餘額	\$ -	46,403	58,204	-	104,607
折 舊	-	21,387	9,350	-	30,737
處 分	-	-	(3,413)	-	(3,413)
處分子公司	-	-	(476)	-	(476)
匯率變動之影響	-	(323)	(22)	-	(345)
民國106年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>67,467</b>	<b>63,643</b>	<b>-</b>	<b>131,110</b>
<b>帳面價值：</b>					
民國107年12月31日	<b>\$ 753,895</b>	<b>1,247,172</b>	<b>371,257</b>	<b>82,362</b>	<b>2,454,686</b>
民國106年12月31日	<b>\$ 112,175</b>	<b>129,463</b>	<b>68,817</b>	<b>1,845,449</b>	<b>2,155,904</b>

1.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日應付工程款金額分別為48,668千元及56,543千元。

2.擔 保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.合併公司民國一〇七年度及一〇六年度止，與新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	107年度	106年度
借款成本資本化之金額	494	32,553
資本化利率	1.7%~2.43%	2.20%~2.43%

(九)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
<b>成本或認定成本：</b>			
民國107年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
增 添	197,737	36,169	233,906
民國107年12月31日餘額	<b>\$ 1,090,301</b>	<b>825,909</b>	<b>1,916,210</b>
民國106年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國106年12月31日餘額	<b>\$ 892,564</b>	<b>789,740</b>	<b>1,682,304</b>
<b>折舊及減損損失：</b>			
民國107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
折 舊	-	17,051	17,051
民國107年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>69,659</b>	<b>69,659</b>
民國106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
折 舊	-	15,741	15,741
民國106年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>52,608</b>	<b>52,608</b>
<b>帳面金額：</b>			
民國107年12月31日	<b>\$ 1,090,301</b>	<b>756,250</b>	<b>1,846,551</b>
民國106年12月31日	<b>\$ 892,564</b>	<b>737,132</b>	<b>1,629,696</b>
<b>公允價值：</b>			
民國107年12月31日			<b>\$ 3,110,826</b>
民國106年12月31日			<b>\$ 3,723,364</b>

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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為7,516千元及8,464千元。

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。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

(十)短期借款

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	\$ 300,000	341,000
擔保銀行借款	6,833,754	9,348,100
合 計	<u>\$ 7,133,754</u>	<u>9,689,100</u>
尚未使用額度	<u>\$ 579,297</u>	<u>404,415</u>
利率區間	<u>1.75%~4.61%</u>	<u>1.70%~4.61%</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。

(十一)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	107.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	1.2%	\$ 30,000
	大慶票券	1.69%	590,000
	萬通票券	1%	20,000
	中華票券	0.49%	30,000
合 計			<u>\$ 670,000</u>
	106.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	1.4%~1.6%	\$ 778,300
	大慶票券	0.602%	590,000
	萬通票券	1.062%~1.6%	241,900
	台灣票券	1.6%	152,000
	中華票券	0.5%	180,000
合 計			<u>\$ 1,942,200</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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

107.12.31				
幣別	利率區間	到期年度	金額	
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.25%	108~122	\$ 4,526,012
減：一年內到期部分				(77,945)
合計				<u>\$ 4,448,067</u>
尚未使用額度				<u>\$ 144,000</u>

106.12.31				
幣別	利率區間	到期年度	金額	
擔保銀行借款	台幣	1.80%~2.25%	108~122	\$ 2,637,946
擔保銀行借款	美元	2.67%~2.97%	108~109	67,406
減：一年內到期部分				(731,941)
合計				<u>\$ 1,973,411</u>
尚未使用額度				<u>\$ 275,000</u>

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。

(十三)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	107.12.31	106.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ -	500,000
發行普通公司債金額	1,000,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(120)
累積已轉換金額	-	(7,500)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(992,380)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>1,300,000</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>-</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ -</u>	<u>394</u>
利息費用	<u>\$ 19,441</u>	<u>25,689</u>

**亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)**

合併公司於民國一〇七年度及一〇六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	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	106.4.13
發行期間	106.4.13~109.4.13
票面利率	0.89%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第1.5年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第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。

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(註2)
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。	

亞昕國際開發股份有限公司及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	一〇二年第二次 有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元(註3)	500,000千元(甲券)(註1)
發行日	103.11.12	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.24%
保證機構	元大商業銀行	全國農業金庫
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：合併公司發行一〇二年第二次有擔保普通公司債(甲券)，已於民國一〇六年一月六日到期，並於民國一〇六年一月七日終止櫃檯買賣。

註2：合併公司發行一〇五年第二次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年四月八日提前還清本金，並於民國一〇七年四月九日終止櫃檯買賣。

註3：合併公司發行一〇三年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年十一月十二日到期，並於民國一〇七年十一月十三日終止櫃檯買賣。

合併公司於民國一〇七年度及一〇六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	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債(註4)	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債(註5)
1.發行總額	400,000千元	500,000千元
2.發行日	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%
4.發行期間	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	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
8.贖回辦法		無
9.債權人請求買回辦法		無

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	一〇三年國內第五次	一〇四國內第六次
	有擔保可轉換公司債(註4)	有擔保可轉換公司債(註5)
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 17.94元。	13.29元。(106.9.1調整為14.40)。

註4：合併公司發行國內一〇三年度第五次有擔保可轉換公司債，於民國一〇六年四月七日到期並於到期日終止上櫃買賣。

註5：合併公司發行國內一〇四年度第六次有擔保可轉換公司債，已於民國一〇七年十一月二十日到期，並於民國一〇七年十一月二十一日終止櫃檯買賣。

(十四)預收房地款/合約負債

	107.12.31	106.12.31
預收土地款	\$ 88,575	962,408
預收房屋款	484,787	833,404
預收訂金(客房及餐飲)	4,072	-
	<u>\$ 577,434</u>	<u>1,795,812</u>

1.上述預收款項於民國一〇七年係列報於合約負債。

2.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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149,425千元及1,628,449千元。

(十五)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：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 44,120	44,734
一年至五年	108,455	117,026
五年以上	14,612	14,612
	<u>\$ 167,187</u>	<u>176,372</u>

(十六)員工福利

確定提撥計畫

合併公司台灣地區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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司馬來西亞子公司員工之確定提撥計畫係依當地雇員社會保險法及雇員公積金法之規定，依勞工每月工資13%之提繳率，提撥至社會保險機構(SOCSO)之公積金個人專戶。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。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,790千元及3,575千元，已提撥至當地法令指定之專戶。

(十七)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。

1.合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	981
未分配盈餘加徵百分之十	30,989	10,361
土地增值稅	100,210	113,422
調整前期之當期所得稅	9,172	-
其他	-	(7)
	<u>140,371</u>	<u>124,757</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(2,808)	3,936
所得稅稅率變動	3,551	-
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>128,693</u>

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 833,910	813,472
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 166,782	138,290
外國轄區稅率差異影響數	(8,974)	-
所得稅稅率變動	3,551	-
採權益法認列之投資損失	18,967	15,061
土地免稅所得	(230,636)	(151,462)
利息資本化	8,554	(21,374)
土地增值稅	100,210	113,422
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	42,537	11,603
未分配盈餘加徵百分之十	30,989	10,361
其他	9,134	12,792
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>128,693</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 165	671
課稅損失	133,310	77,165
	<b>\$ 133,475</b>	<b>77,836</b>

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。

截至民國一〇七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：

台灣地區

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	177,234	民國一一四年度
民國一〇五年度	150,476	民國一一五年度
民國一〇六年度	68,250	民國一一六年度
民國一〇七年度	212,682	民國一一七年度
	<b>\$ 666,548</b>	

馬來西亞子公司

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
西元二〇一六年	\$ 14,283	無使用期限
西元二〇一七年	25,591	無使用期限
	<b>\$ 39,874</b>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延費用	其他	合計	未實現公允 價值利益	未實現 投資利益	合計
<b>遞延所得稅資產(負債)：</b>						
民國107年1月1日餘額：	\$ 15,039	2,912	17,951	(59,750)	(28,901)	(88,651)
借記(貸記)損益表	4,000	358	4,358	-	(5,101)	(5,101)
借記(貸記)權益	(9,172)	-	(9,172)	-	-	-
民國107年12月31日餘額	<b>\$ 9,867</b>	<b>3,270</b>	<b>13,137</b>	<b>(59,750)</b>	<b>(34,002)</b>	<b>(93,752)</b>
民國106年1月1日餘額	\$ 19,463	2,424	21,887	(59,750)	(28,901)	(88,651)
借記(貸記)損益表	4,424	(488)	3,936	-	-	-
民國106年12月31日	<b>\$ 15,039</b>	<b>2,912</b>	<b>17,951</b>	<b>(59,750)</b>	<b>(28,901)</b>	<b>(88,651)</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 所得稅核定情形

- (1) 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一〇五年度。  
 (2) 本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇五年度	昕境股份有限公司
"	亞昕國際飯店(股)公司

- (3) 本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一〇六年度。

(十八) 資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為普通股346,195千股及342,645千股。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	342,645	380,090
減資	(34,545)	(38,009)
轉換公司債轉換	38,095	564
12月31日期末餘額	<b>346,195</b>	<b>342,645</b>

1. 普通股之發行

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股38,095千股及564千股，以面額發行，本公司於民國一〇七年七月十二日、十二月三日及一〇八年一月十六日已辦妥相關登記。

本公司為提高股東權益報酬率，並維持穩定之每股盈餘，於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議通過辦理現金減資案，減資金額分別為345,452千元及380,090千元，減資比例分別為9.6%及10%；該案已業經金融監督管理委員會分別於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函及民國一〇六年八月二日金管證發字第號1060027677號函核准在案，減資基準日訂定分別為民國一〇七年八月十日及民國一〇六年九月一日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%及10%，現金減資退還股款發放日分別訂為民國一〇七年九月二十五日及民國一〇六年十月三十一日。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	273,215
認列對子公司所有權益變動數	1,332	10,851
處分資產增益	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	10	10
認股權	-	394
其他(認股權失效)	28,158	28,152
	<u>\$ 2,120,592</u>	<u>2,003,622</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。

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。

(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) 特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，帳列股東權益項下之未實現重估增值、累積換算調整數(利益)及於轉換日將帳列資產分類至「投資性不動產」，依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積，並於使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司於民國一〇六年七月十四日臨時董事會決議提列特別盈餘公積91,740千元，並於民國一〇七年六月七日經股東常會追認通過；另於民國一〇七年六月七日經股東常會通過民國一〇六年度盈餘分配案迴轉特別盈餘公積91,740千元。

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	<u>\$ 345,031</u>	<u>190,045</u>

4. 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	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	備供出 售投資	非控制 權益	合計
民國107年1月1日餘額	\$ (62,057)	-	217,000	(12,624)	142,319
追溯適用新準則之調整數	-	217,000	(217,000)	-	-
民國107年1月1日重編後餘額	(62,057)	217,000	-	(12,624)	142,319
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差 額	(13,006)	-	-	(3,984)	(16,990)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融 資產未實現(損)益	-	(199,805)	-	-	(199,805)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (75,063)</u>	<u>17,195</u>	<u>-</u>	<u>(16,608)</u>	<u>(74,476)</u>
民國106年1月1日	\$ (91,740)	-	-	(31,565)	(123,305)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差 額	29,683	-	-	18,941	48,624
備供出售金融資產未實現損益	-	-	217,000	-	217,000
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (62,057)</u>	<u>-</u>	<u>217,000</u>	<u>(12,624)</u>	<u>142,319</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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

	107年度	106年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 709,682	727,691

(2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	342,645	380,090
減資之影響	(14,394)	(12,670)
可轉換公司債轉換之影響	17,997	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>346,248</u>	<u>367,420</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.05</u>	<u>1.98</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 709,682	727,691
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	2,499	5,617
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 712,181</u>	<u>733,308</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,248	367,420
可轉換公司債轉換之影響	19,880	39,688
員工股票紅利之影響	2,063	913
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>368,191</u>	<u>408,021</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.93</u>	<u>1.80</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十) 客戶合約之收入

1. 收入明細

合併公司民國一〇七年度之收入明細如下：

	107年度
客戶合約所認列之收入	\$ 5,633,811
投資性不動產租金收入(註)	63,613
	<u>\$ 5,697,424</u>

註：合併公司出租商場及不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

2. 收入之細分

	107年度			合 計
	營建 事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 5,559,903	5,553	67,805	5,633,261
馬來西亞	550	-	-	550
	<u>\$ 5,560,453</u>	<u>5,553</u>	<u>67,805</u>	<u>5,633,811</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 5,549,624	-	-	5,549,624
餐飲服務	-	5,553	-	5,553
飯店客房及餐飲	-	-	67,805	67,805
其他	10,829	-	-	10,829
	<u>\$ 5,560,453</u>	<u>5,553</u>	<u>67,805</u>	<u>5,633,811</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 5,560,453</u>	<u>5,553</u>	<u>67,805</u>	<u>5,633,811</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿一)。

3. 合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	\$ 37,278	2,533,422
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$ 37,278</u>	<u>2,533,422</u>
合約負債-銷售房地	\$ 573,362	1,795,812
合約負債-客房及餐飲訂金	4,072	-
	<u>\$ 577,434</u>	<u>1,795,812</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為1,584,334千元。另因客戶取消合約致合約負債產生變動轉列違約金收入金額為55,043千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

## (廿一) 收入

合併公司民國一〇六年之收入明細如下：

	<u>106年度</u>
銷售房地收入	\$ 4,411,002
租金收入	76,142
餐飲收入	2,998
其他營業收入	<u>14,725</u>
	<u>\$ 4,504,867</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(二十)。

## (廿二) 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%分派員工酬勞及不高於3%分派董監酬勞。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。

本公司民國一〇七年度員工酬勞估列金額及董事及監察人酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，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，並列報為民國一〇七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。

本公司民國一〇六年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為14,124千元及25,793千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為14,455千元及26,860千元，與財務報告估列金額差異分別為331千元及1,067千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇七年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

## (廿三) 其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (1,868)	(3,718)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 17,477	6,496
股利收入	4,932	2,192
違約金收入(註1)	-	98,452
退戶違約金(註2)	34,877	21,499
其他	13,777	2,500
	<u>\$ 71,063</u>	<u>131,139</u>

註1：詳附註九(三)4說明。

註2：係已扣除取得合約之增額成本20,166千元。

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	\$ 19,516	11,634
兌換利益(損失)	8,175	(11,447)
處分子公司淨損失	-	(379)
其他損失	(10)	(31)
	<u>\$ 27,681</u>	<u>(223)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用－銀行利息	\$ 233,508	288,509
利息費用－可轉換公司債	3,124	6,767
利息費用－普通公司債	16,317	18,922
減：利息資本化	(127,736)	(158,375)
	<u>\$ 125,213</u>	<u>155,823</u>

(廿五)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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，民國一〇七年度未有逾期收款之情形，因此未提列備抵損失。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

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>107年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,659,766	12,655,250	1,910,577	271,156	1,914,493	4,538,087	4,020,937
固定利率工具	1,670,000	1,691,930	676,630	-	1,015,300	-	-
無附息負債	919,741	919,741	919,741	-	-	-	-
	<b>\$ 14,249,507</b>	<b>15,266,921</b>	<b>3,506,948</b>	<b>271,156</b>	<b>2,929,793</b>	<b>4,538,087</b>	<b>4,020,937</b>
<b>106年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 12,394,452	13,058,178	1,517,545	3,828,986	2,220,304	3,075,457	2,415,886
固定利率工具	4,234,580	4,301,476	1,966,712	1,005,664	303,600	1,025,500	-
無附息負債	1,109,752	1,109,752	1,109,752	-	-	-	-
	<b>\$ 17,738,784</b>	<b>18,469,406</b>	<b>4,594,009</b>	<b>4,834,650</b>	<b>2,523,904</b>	<b>4,100,957</b>	<b>2,415,886</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。

3.市場風險

(1)匯率風險：

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.12.31			106.12.31		
	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	\$ 15,210	30.715	467,175	6,045	29.760	179,899
人 民 幣	11	4.472	49	11	4.565	50
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	16,022	30.715	492,116	16,236	29.760	483,183

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。於民國一〇七年度及一〇六年度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，民國一〇七年度及一〇六年度之稅前淨利將分別減少或增加249千元及3,032千元。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，民國一〇七年度及一〇六年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為8,175千元及(11,447)千元。

(4) 利率風險

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，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之稅前淨利將減少或增加92,318千元及104,453千元，主因係合併公司之變動利率之借款。

(5) 其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額		其他綜合損益稅後金額	
	稅後損益	稅後損益	稅後損益	稅後損益
上漲10%	\$ 23,044	14,853	42,325	11,523
下跌10%	\$ (23,044)	(14,853)	(42,325)	(11,523)

4. 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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

	107.12.31				
	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	\$ 148,532	148,532	-	-	148,532
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 230,445	-	230,445	-	230,445

	106.12.31				
	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	\$ 115,237	115,237	-	-	115,237
備供出售金融資產	\$ 423,250	-	423,250	-	423,250

(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)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：上市(櫃)公司股票及受益憑證等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

## (5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇七年度及一〇六年度並無任何移轉。

## (廿六)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。

## (1)應收帳款及其他應收款

由於合併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，故合併公司之其他應收款並無重大信用風險。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

## 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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿七) 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、發行新股或出售資產以清償負債。

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。

民國一〇七年度合併公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 15,028,909	19,709,296
減：現金及約當現金	(2,701,856)	(1,348,590)
淨負債	<u>\$ 12,327,053</u>	<u>18,360,706</u>
權益總額	8,535,029	8,034,952
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 20,862,082</u>	<u>26,395,658</u>
負債資本比率	<u>59.09%</u>	<u>69.56%</u>

民國一〇七年十二月三十一日負債資本比率減少，主要係銷售之房地陸續收現，使營運資金充足得陸續償還借款及公司債，降低淨負債所致。

(廿八) 非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇七年度之非現金交易籌資活動如下：

1. 可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十八)。
2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	107.1.1	現金流量	非現金之變動			107.12.31
			可轉換公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	
長期借款	\$ 2,705,352	1,820,760	-	-	-	4,526,112
短期借款	9,689,100	(2,559,421)	-	4,075	-	7,133,754
應付短期票券	1,942,200	(1,272,200)	-	-	-	670,000
應付公司債	2,292,380	(800,000)	(507,439)	-	15,059	1,000,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,629,032</u>	<u>(2,810,861)</u>	<u>(507,439)</u>	<u>4,075</u>	<u>15,059</u>	<u>13,329,866</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
達樺投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
兆權投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
久久國際有限公司	實質關係人
Jvv International Limited	實質關係人
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)銷售房地予關係人

合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
其他關係人	\$ -	105,115	-	68,561

合併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)國原營造(股)公司向合併公司計價金額如下：

	107年度	106年度
發包工程	\$ 712,407	918,064

(2)其他關係人向合併公司計價金額如下：

	107年度	106年度
其他工程	\$ 422	-

(3)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	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
國原營造(股)公司	\$ 2,558,267	1,779,593	958,994	620,117

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	107.12.31	106.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ -	77,736
其他應收款	其他關係人	152	1,008
		<u>\$ 152</u>	<u>78,744</u>

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	107.12.31	106.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 136,125	61,990
應付帳款	國原營造(股)公司	75,334	94,132
應付帳款	其他關係人	443	-
應付費用(帳列流動負債)	其他關係人	3,760	-
		<u>\$ 215,662</u>	<u>156,122</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：

	107.12.31	106.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	\$ 14,589	-
其他關係人	-	670
	<u>\$ 14,589</u>	<u>670</u>

6. 租賃

- (1) 合併公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂之租賃合約。於民國一〇七年度及一〇六年度租金收入分別為749千元及742千元。
- (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，後於民國一〇七年一月簽訂四年之租賃合約，合約總價值為4,198千元。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用皆為638千元

7. 捐贈

合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額皆為3,000千元。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## 8. 背書保證

合併公司於民國一〇七年及一〇六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分別為零元及325,600千元，實際已動支金額分別為零元及274,599千元，於民國一〇七年度及一〇六年度支付保證手續費分別為零千元及152千元(帳列管理費用)。

## 9. 其他

- (1) 合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建築案，請詳附註九。
- (2) 其他關係人於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別提供存入保證票據72,266千元及113,107千元，作為合併公司承攬工程之擔保。
- (3) 合併公司與其他關係人簽訂馬來西亞地區代銷契約，銷售佣金為6%~14%，於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別已支付佣金為71,976千元及15,677千元，分別帳列取得合約之增額成本及其他流動資產項下。  
合併公司與其他關係人簽訂委託銷售企劃服務合約，合約總價為99,824千元(美元3,250千元)，民國一〇七年及一〇六年已支付價款分別為72,891千元(美元2,396千元)及57,747千元(美元1,878千元)，帳列推銷費用。  
合併公司與其他關係人簽訂台灣地區代銷契約，於民國一〇七年及一〇六年已支付佣金分別為1,410千元及582千元，帳列推銷費用。
- (4) 本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇七年度及一〇六年度收取佣金收入分別為2,278千元及8,738千元，帳列營業收入項下。
- (5) 合併公司與其他關係人及其他非關係人共同興建新北市板橋區永翠段33、34地號基地，其他關係人係合建地主並向臺灣土地銀行申請短期擔保借款259,600千元，因銀行核貸條件須加徵該建築之起造人為連帶債務人，故依合約約定合併公司應為同一標的負連帶債務責任。

## (三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 30,262	30,317

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 74,647	80,033
"	財務保證	583	593
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	701,463	948,912
"	其他	7,710	7,710
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券之擔保	143,767	110,312
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	1,048,002	4,444,965
營建用地	"	3,541,655	7,529,396
在建房地	銀行借款之擔保	7,925,804	4,216,769
不動產、廠房及設備	"	1,887,079	1,829,021
投資性不動產	"	1,834,331	1,629,696
		<u>\$ 17,165,041</u>	<u>20,797,407</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 5,785,359	9,487,277
建案開發活動發包工程合約	2,558,267	3,842,862
興建飯店及商場發包工程	231,167	773,823
購置營建用地	564,242	347,608
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	573,362	1,795,812
建案開發活動發包工程	958,994	3,149,163
興建飯店及商場發包工程	209,048	731,953
購置營建用地	65,366	88,383

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：

	107.12.31	106.12.31
提供融資背書保證	\$ 589,000	325,600
開立之保證票據	72,266	189,093

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 合併公司於民國一〇五年三月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. 簽訂經營服務協議、系統許可協議、聘請該酒店集團以品牌經營林口亞昕福朋喜來登酒店，合約期間為20年；協議約定自經營期起，每月支付每月總經營收入2%之基本費及許可費，其中，許可費係以每月總客戶收入5%計算，差額則為該月支付的基本費。
4. 合併公司於民國一〇五年八月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. 簽訂經營服務協議、聘請該酒店集團以品牌經營馬六甲喜來登酒店，合約期間為20年；協議約定自經營期起，每月支付每月總經營收入2%~2.5%之基本費及許可費。
- (二) 合併公司與興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-006、A-007、A-009、A-012、A-013、 D-001、D-002
合建分售	A-008
合建分屋	A-012

## (三) 重大或有負債：

1. 合併公司與游淑容、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，乃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，並於民國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。台灣新北地方法院後於民國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合併公司。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，合併公司乃依民法第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1,864千元予游淑容並由合併公司代為受領，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1,864千元予游淑容，並由合併公司代為受領；餘2,436千元合併公司已提列足額呆帳損失。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償節久之本金、利息等費用，就此合併公司以結算債權總金額為2,124千元，並連同匯款帳號呈報執行處，已於民國一〇六年十一月二日收回。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併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合併公司以完成交易。合併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(與民國一〇四年度向其他權利人取得43,103千元債權，合計46,206千元)，並取得其所開立之本票為擔保。續後因合併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；嗣後陳峻郎、陳峻忠之債權人黃世昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經高等法院102年度重上字第347號判決之所有權移轉登記，故代位陳峻郎、陳峻忠要求合併公司限期起訴，並另提出足額之反擔保而撤銷合併公司之假扣押查封登記。合併公司代陳峻郎、陳峻忠墊付之款項，尚有對該15筆土地提出假扣押之權利及由其他債權人所提出之反擔保金額以供保全，故應無減損之虞。後於民國一〇八年一月，合併公司已與陳峻郎、陳峻忠及黃世昌協議，由合併公司及黃世昌提出聲請各自取回擔保金後，由訴外人黃世昌轉借陳峻郎、陳峻忠以償還合併公司債權。
3. 合併公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向合併公司承購「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，原告趙哲言主張合併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，然合併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號判決合併公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案由台灣高等法院以105年度上字第1461號受理在案，於民國一〇六年四月二十五日裁定合併公司獲得勝訴判決，而無庸給付原告趙哲言任何賠償金額。趙哲言業就本案提起上訴於最高法院。最高法院以民國一〇六年度台上字第2136號裁定駁回其上訴而全案確定，合併公司無須給付原告趙哲言任何賠償金額。
4. 合併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)之土地出售予合併公司，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，損及合併公司權益，合併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」，約定補償合併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。期間經合

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

併公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故合併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258,750千元予合併公司，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合併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；合併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合併公司上開預付土地款之價金。合併公司於民國一〇六年七月十九日與簡茂男簽訂和解協議書，和解金額378,750千元(含其他關係人之和解金21,024千元)。於民國一〇六年十二月三十一日前述對簡茂男之應收土地款金額為258,750千元，列報於其他金融資產—流動項下，截至民國一〇六年十二月三十一日止，全數款項已收回，於扣除相關費用後列報補償金收入98,452千元。

5. 合併公司與巫美娟前有於民國一〇二年十月二十三日向合併公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該建案辦理交屋後，原告巫美娟主張因品質問題等，於民國一〇七年二月十四日來函合併公司提出解除契約之要求，原告遂提起訴訟主張雙方買賣契約既經解除，要求合併公司應返還已繳價款5,880千元，另備位聲明應酌減違約金為房地總價之百分之三，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，並定於民國一〇八年一月十六日進行準備程序，經擔案律師評估，依買賣契約規定收取百分之十五之違約金應屬合法，但最終結果仍以法院判為主。
6. 合併公司與原告周淑媛等前於民國一〇〇年二月二十二日簽訂新北市林口區建林段495號土地之合建契約書，於該案完成興建後，原告周淑媛主張該案逾合建契約書第十一條所約定之完工期限共315天，應依合建契約每日給付10千元與原告共3,150千元，另，原告於驗收依合建契約所約定之分配房屋時，發現該結構樑柱與原先申請建照之設計圖或使用執照之竣工圖中不同，使房屋價值貶損達3,060千元，然合併公司認為工期之計算方式與原告主張的天數有所不同，爰僅表示願意協助負擔移除梁柱之費用，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案，並定於民國一〇八年三月十四日進行言詞辯論，經擔案律師評估合併公司並無工期延宕之情事，且得安全移除梁柱，但最終結果仍以法院判決為主。

十、重大之災害損失：無。

#### 十一、重大之期後事項

合併公司為資金靈活運用並確保獲利，於民國一〇八年一月七日決議擬以人民幣140,000千元出售子公司H.K. MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 100%股權，並授權董事長簽訂買賣契約及辦理過戶等相關事宜。

**亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)**
**十二、其他**

(一)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	107年度			106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	23,619	126,042	149,661	6,207	78,129	84,336
勞健保費用	2,505	8,594	11,099	591	5,614	6,205
退休金費用	1,334	5,456	6,790	343	3,232	3,575
董事酬金	-	27,221	27,221	-	25,793	25,793
其他員工福利費用	464	10,963	11,427	454	7,352	7,806
折舊費用	34,270	37,732	72,002	16,150	30,328	46,478
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	8	1,785	1,793	12	1,903	1,915

(二)營運之季節性：

合併公司建設業務之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

**十三、附註揭露事項**

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額 (註1)	期末 餘額 (註1)	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 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	222,069	222,069	217,444 (註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636
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	502,958	502,958	359,963 (註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636

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)財務報表淨值百分二百為限。

註3：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4：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。

註5：上述資金貸與款項，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	昕境廣場股份有限公司	2	6,170,954	50,000	50,000	-	-	0.60%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	6,170,954	413,424	413,424	360,901	198,419	5.02%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	6,170,954	122,553	122,553	91,839	-	1.49%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	589,000	589,000	-	-	7.16%	12,341,907	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	6,170,954	280,000	280,000	197,000	-	3.40%	12,341,907	Y	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一百五十。

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七十五。

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 $8,227,938 \text{ 千元} \times 150\% = 12,341,907 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $8,227,938 \text{ 千元} \times 75\% = 6,170,954 \text{ 千元}$

華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 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、關聯企業及合資權益部分)：

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				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,065,400	143,767	5.23%	143,767	5.23%	質押
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,765	- %	4,765	- %	
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	11,000,000	187,770	7.97%	187,770	7.97%	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	42,675	1.81%	42,675	1.81%	

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：無。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市三重區三重段390地號等土地	107.12.20	564,242	65,366	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	預付土地款	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	712,407	72.60%		-	-	211,459	31.90%	

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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼) (股)公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	225,789	-%	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼) (股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	382,212	-%	-	-	-	-

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			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	28,857	與一般交易相當	0.51%
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	14,286	與一般交易相當	0.25%
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	223,303	依合約約定	0.95%
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	378,044	依合約約定	1.60%

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子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇七年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	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	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00%	43,824	100.00%	(2,318)	(2,318)	
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	76,889	76,889	44,000	88.00%	393,296	88.00%	2,007	(2,172)	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	661,606	447,380	17,491,000	65.51%	472,863	65.51%	(47,476)	(30,910)	
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%	-	-	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	203,000	15,300,000	100.00%	137,847	100.00%	(59,436)	(59,436)	
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%	314,808	100.00%	2,091	2,091	
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	311,624 (馬幣35,100)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00%	191,799	100.00%	(28,559)	(28,559)	
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	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00%	64,400	100.00%	(8,923)	(8,923)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益1,767千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

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。

3.上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(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	截至本期末已匯回投資收益(註3)
					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	85,818 (美金2,794,000)	-	-	85,818 (美金2,794,000)	2,182	87.12%	87.12%	1,901	277,031	192,584

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
85,818 USD2,794,000	85,818 USD2,794,000	4,936,762

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%=NTD8,227,938千元×60%=NTD4,936,762千元。

註3：皆為減資退回股款。

3.重大交易事項：無。

亞昕國際開發股份有限公司及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發及租賃業務相關，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	107年度	106年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 5,696,874	4,504,497
馬來西亞	550	370
	<u>\$ 5,697,424</u>	<u>4,504,867</u>
地 區 別	107.12.31	106.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 4,368,687	3,885,809
中 國	69,447	49,933
馬來西亞	43,946	33,403
	<u>\$ 4,482,080</u>	<u>3,969,145</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

**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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

**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一〇七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(十九)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；
- 對銷售房地收入截止測試，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(五)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61%；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。

## 強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，亞昕國際開發股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

## 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，管理階層之責任亦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一〇七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：

張淑芸

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  
民國一〇八年三月四日



亞昕國際開發股份有限公司

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,331,632	11	927,792	3
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註六(廿三)、八及十三)	148,532	1	115,237	-
1150 應收票據淨額(附註六(四))	14,444	-	1,260	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及七)	20,945	-	2,528,518	9
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	13,352,092	61	16,421,080	64
1476 其他金融資產—流動(附註六(五)、七及八)	381,559	2	636,680	2
1479 其他流動資產—其他(附註七)	235,830	1	586,517	2
1480 取得合約之增額成本—流動	36,514	-	-	-
<b>流動資產合計</b>	<b>16,521,548</b>	<b>76</b>	<b>21,217,084</b>	<b>80</b>
<b>非流動資產：</b>				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註六(二))	187,770	1	-	-
1523 備供出售金融資產—非流動(附註六(三))	-	-	338,600	1
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	1,047,830	5	997,199	4
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	178,727	1	1,895,072	7
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及九)	3,602,796	16	1,629,696	6
1780 無形資產	109,570	-	108,216	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	13,137	-	17,951	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	261,015	1	425,287	2
1990 其他非流動資產—其他	6,845	-	5,932	-
<b>非流動資產合計</b>	<b>5,407,690</b>	<b>24</b>	<b>5,417,953</b>	<b>20</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$ 21,929,238</b>	<b>100</b>	<b>26,635,037</b>	<b>100</b>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(九))	\$ 6,611,653	30	9,237,304	35
應付短期票券(附註六(十))	670,000	3	1,942,200	7
合約負債—流動(附註六(十三)及(十九))	217,723	1	-	-
應付票據(附註七)	147,100	1	112,797	-
應付帳款(附註七)	467,292	2	732,350	3
本期所得稅負債(附註六(十六))	30,482	-	10,171	-
負債準備—流動	19,011	-	19,785	-
預收房地款(附註六(十三))	-	-	1,659,629	6
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
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	77,945	-	726,684	3
其他流動負債—其他(附註六(廿一))	160,027	1	163,475	1
<b>流動負債合計</b>	<b>8,401,233</b>	<b>38</b>	<b>15,596,775</b>	<b>59</b>
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(十二))	1,000,000	5	1,300,000	5
長期借款(附註六(十一))	4,251,067	19	1,906,262	6
遞延所得稅負債(附註六(十六))	34,002	-	28,901	-
存入保證金	14,998	-	7,354	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>5,300,067</b>	<b>24</b>	<b>3,242,517</b>	<b>11</b>
<b>負債總計</b>	<b>13,701,300</b>	<b>62</b>	<b>18,839,292</b>	<b>70</b>
<b>權益(附註六(十七))：</b>				
股本	3,461,955	16	3,426,457	13
資本公積	2,120,592	10	2,003,622	8
法定盈餘公積	689,888	3	617,119	2
特別盈餘公積	-	-	91,740	-
未分配盈餘	2,013,371	9	1,501,864	6
其他權益	(57,868)	-	154,943	1
<b>權益總計</b>	<b>8,227,938</b>	<b>38</b>	<b>7,795,745</b>	<b>30</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 21,929,238</b>	<b>100</b>	<b>26,635,037</b>	<b>100</b>



會計主管：萬書吟



經理人：姚連地



董事長：姚連地

(請詳閱後附個體財務報告附註)

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)、(十九)、(二十)及七)	\$ 5,623,066	100	4,476,965	100
5000 營業成本	4,072,724	72	3,156,029	70
營業毛利	1,550,342	28	1,320,936	30
6000 營業費用(附註六(十五)、(廿一)及七)：				
6100 推銷費用	315,104	6	133,696	3
6200 管理費用	253,857	5	242,798	5
	568,961	11	376,494	8
營業淨利	981,381	17	944,442	22
營業外收入及支出(附註六(十二)、(廿二)、七及九)：				
7010 其他收入	61,399	1	132,867	3
7020 其他利益及損失	16,520	-	7,452	-
7050 財務成本	(113,668)	(2)	(140,761)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(94,836)	(2)	(88,597)	(2)
	(130,585)	(3)	(89,039)	(2)
7900 稅前淨利	850,796	14	855,403	20
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	141,114	3	127,712	3
本期淨利	709,682	11	727,691	17
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(157,830)	(3)	-	-
8330 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-不重分類至損益之項目	(41,975)	(1)	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(199,805)	(4)	-	-
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	(13,006)	-	73,083	2
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(13,006)	-	246,683	6
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(212,811)	(4)	246,683	6
8500 本期綜合損益總額	\$ 496,871	7	974,374	23
每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.05		1.98	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.93		1.80	

(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

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇六年一月一日餘額	保留盈餘				國外營運機構財務報表換算之兌換差		其他權益項目				合計	權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	公允價值調整	可供出售金融資產	現(損)益		
\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	-	-	(91,740)	7,383,998
-	-	-	-	-	727,691	727,691	-	-	-	-	-	727,691
-	-	-	-	-	-	-	29,683	-	-	217,000	246,683	246,683
-	-	-	-	-	727,691	727,691	29,683	-	-	217,000	246,683	974,374
-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(190,045)	-	(190,045)	-	-	-	-	-	(190,045)
(380,090)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)
5,643	1,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,498
-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	217,000	154,943	7,795,745	
-	-	-	-	127,885	127,885	-	-	(217,000)	(217,000)	-	127,885	
3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,629,749	2,338,608	(62,057)	-	217,000	-	154,943	7,923,630	
-	-	-	-	709,682	709,682	-	-	-	-	-	-	709,682
-	-	-	-	-	-	(13,006)	-	(199,805)	-	(212,811)	(212,811)	-
-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	-	(199,805)	-	(212,811)	(212,811)	496,871
-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	-	-	-	(345,031)
-	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	-	-	-	-
(345,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,452)
380,950	126,489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	507,439
-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)
\$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	-	-	(57,868)	8,227,938	

(請詳閱後附個別財務報告附註)

經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



董事長：姚連地



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利	\$ 850,796	855,403
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	46,511	35,726
攤銷費用	1,345	1,233
呆帳費用提列	-	2,176
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,516)	(11,634)
利息費用	113,668	140,761
利息收入	(6,360)	(2,900)
股利收入	(4,932)	(2,192)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	94,836	88,597
處分採用權益法之投資損失	-	379
提列負債準備	2,668	5,997
收益費損項目合計	228,220	258,143
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(13,779)	(89,504)
應收票據	(13,184)	6,885
應收帳款	2,507,573	(2,519,212)
存貨	3,215,890	1,151,014
其他金融資產	(43,007)	706,116
其他流動資產	174,950	(54,462)
取得合約之增額成本	242,051	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	6,070,494	(799,163)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(1,441,906)	-
應付票據	34,303	(838)
應付帳款	(265,058)	75,398
負債準備實際發生	(3,442)	(3,029)
預收款項	-	(159,996)
其他流動負債	14,170	57,502
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,661,933)	(30,963)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,408,561	(830,126)
調整項目合計	4,636,781	(571,983)
營運產生之現金流入	5,487,577	283,420
收取之利息	6,360	2,900
支付之利息	(236,880)	(298,863)
支付之所得稅	(120,059)	(149,850)
營業活動之淨現金流入(流出)	5,136,998	(162,393)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(7,000)	-
取得備供出售金融資產	-	(165,000)
取得採用權益法之投資	(214,225)	(200,000)
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	(61,380)	(273,844)
取得無形資產	(1,620)	-
取得投資性不動產	(233,907)	-
其他金融資產減少(增加)	462,400	(219,563)
其他非流動資產(增加)減少	(1,992)	663
收取之股利	9,190	4,563
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(48,534)</b>	<b>(720,820)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	3,201,020	3,263,208
短期借款減少	(5,826,671)	(1,887,289)
應付短期票券(減少)增加	(1,272,200)	591,700
發行公司債	-	500,000
償還公司債	(800,000)	(611,200)
舉借長期借款	2,544,750	289,000
償還長期借款	(848,684)	(860,768)
存入保證金增加	7,644	235
發放現金股利	(345,452)	(190,045)
現金減資	(345,031)	(380,090)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<b>(3,684,624)</b>	<b>714,751</b>
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,403,840	(168,462)
期初現金及約當現金餘額	927,792	1,096,254
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 2,331,632</b>	<b>927,792</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

民國一〇七年度及一〇六年度

(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，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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一〇八年三月四日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	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「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	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	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價，國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；本公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對本公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

(3) 取得客戶合約之增額成本

本公司委由代銷公司對建案之廣告設計、企劃費及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

(4) 對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
其他流動資產	\$ 272,344	(36,514)	235,830	586,517	(141,508)	445,009
取得合約之增額成本－流動	-	36,514	36,514	-	278,565	278,565
遞延所得稅資產	13,137	-	13,137	17,951	(9,172)	8,779
<b>資產影響數</b>		<b>-</b>			<b>127,885</b>	
合約負債－流動	\$ -	217,723	217,723	-	1,659,629	1,659,629
預收房地款	217,723	(217,723)	-	1,659,629	(1,659,629)	-
<b>負債影響數</b>		<b>-</b>			<b>-</b>	
保留盈餘	\$ 2,013,371	-	2,013,371	1,501,864	127,885	1,629,749
<b>權益影響數</b>		<b>-</b>			<b>127,885</b>	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 5,623,066	-	5,623,066
營業成本	(4,072,724)	-	(4,072,724)
推銷費用	(222,885)	(137,057)	(359,942)
管理費用	(253,857)	-	(253,857)
營業外收入及支出	(110,419)	-	(110,419)
稅前淨利影響數		(137,057)	
所得稅費用	(141,114)	9,172	(131,942)
<b>本期淨利影響數</b>		<u>(127,885)</u>	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.38</u>	<u>(0.33)</u>	<u>2.05</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.23</u>	<u>(0.30)</u>	<u>1.93</u>

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 963,181	(137,057)	826,124
調整項目：			
其他流動資產減少	304,616	(129,666)	174,950
取得合約之增額成本減少	-	242,051	242,051
合約負債減少	-	(1,441,906)	(1,441,906)
預收房地款增加(減少)	(1,441,906)	1,441,906	-
<b>營運產生之現金流入(流出)影響數</b>		<u>112,385</u>	
<b>營業活動之淨現金流入(流出)影響數</b>		<u>(24,672)</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產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三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
<b>金融資產</b>				
現金及約當現金	放款及應收款(註2)	927,792	攤銷後成本	927,792
債務工具投資	持有供交易(註3)	4,925	強制透過損益按公允價值衡量	4,925
權益工具投資	持有供交易(註3)	110,312	強制透過損益按公允價值衡量	110,312
權益工具投資	備供出售(註1)	338,600	透過其他綜合損益按公允價值衡量	338,600
應收票據及應收帳款淨額	放款及應收款(註2)	2,529,778	攤銷後成本	2,529,778
其他金融資產—流動及非流動(受限制存款、存出保證金)	放款及應收款(註2)	1,061,967	攤銷後成本	1,061,967

註1：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，該等工具分類為持有供交易，本公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為強制透過損益按公允價值衡量。

上述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司已於附註六(廿六)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

## 1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行轉則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

## (1)判斷合約是否包含租賃

本公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

## (2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
  - 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
  - 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
  - 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
  - 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。
- (3) 截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租廣告看版供銷售建案使用認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債皆增加12,523千元。

## 2. 國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

## (三) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020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)

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
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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，除附註三及四(六)及(十七)有關會計變動之說明除外，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

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產。

###### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

##### (三) 外幣

###### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## 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. 預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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. 預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

## (五) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (六)金融工具

## 1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

## (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

## (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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。

## (4) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過六十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

## (5) 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。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金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。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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間之差額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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## 2. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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、放款及應收款及備供出售金融資產。

## (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) 備供出售金融資產

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

## (3) 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。

## (4) 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

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

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

應收帳款之呆帳損失及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。

## (5) 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## 3. 金融負債及權益工具

## (1) 負債或權益之分類

本公司所發行之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。

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。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (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。

## (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. 在建房地：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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

## (九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

## (十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

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

## (十一)不動產、廠房及設備

## 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

## 2. 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	1~10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用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

## (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## 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。

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。

## 2. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

## 3. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

## 4. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

## (1) 電腦軟體 4~6年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (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。

## (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)收入之認列

## 1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

## (1) 土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列相關收入。

## (2) 財務組成部分

本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；本公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對本公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## 2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

## 3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

## 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

## (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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。

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，在很有可能有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個體財務報告附註(續)

## (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(五)。

## 六、重要會計項目之說明

## (一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
零用金及現金	\$ 160	160
支票存款	4	4
活期存款	1,305,018	784,780
定期存款	<u>1,026,450</u>	<u>142,848</u>
現金及約當現金	<u>\$ 2,331,632</u>	<u>927,792</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(廿三)。

## (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市公司股票	<u>\$ 187,770</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年係列報於備供出售之金融資產。

本公司民國一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2. 信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3. 上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

(三) 備供出售金融資產

106.12.31

上市(櫃)投資：

國外上市公司股票 \$ 338,600

1. 上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3. 上述金融資產並未作借款及融資額度擔保之情形。

(四) 應收票據及應收帳款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據	\$ 14,444	1,260
應收帳款—按攤銷後成本衡量	20,945	2,528,518
	<u>\$ 35,389</u>	<u>2,529,778</u>

本公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 35,389</u>	-	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>106.12.31</u>
未逾期	<u>\$ 2,529,778</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均未有以應收票據及應收帳款作為借款及融資額度擔保之情形。

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
建設業：		
待售房地	\$ 1,277,426	4,460,617
營建用地	3,672,696	7,647,034
在建房地	8,336,604	4,225,046
預付土地款(註)	<u>65,366</u>	<u>88,383</u>
合計	<u>\$ 13,352,092</u>	<u>16,421,080</u>

(註)：本公司於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解除之協議書，並收回土地價款共計31,300千元，另將剩餘款項計57,083千元轉列其他應收款，後續處理情形請詳附註九(三)2說明。

1.民國一〇七年度及一〇六年度借款成本資本化情形如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
借款成本資本化之金額	\$ 120,159	125,822
資本化利率	1.7%~2.45%	1.60%~2.78%

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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2,180,605千元及5,166,993千元。

(六)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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
子公司	<u>\$ 1,047,830</u>	<u>997,199</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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)

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	52,537	1,696,971	1,973,025
增 添	-	-	761	61,113	61,874
重 分 類	-	-	-	(1,758,084)	(1,758,084)
民國107年12月31日餘額	<b>\$ 112,175</b>	<b>111,342</b>	<b>53,298</b>	<b>-</b>	<b>276,815</b>
民國106年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	52,447	1,390,664	1,666,628
增 添	-	-	90	306,307	306,397
民國106年12月31日餘額	<b>\$ 112,175</b>	<b>111,342</b>	<b>52,537</b>	<b>1,696,971</b>	<b>1,973,025</b>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	30,361	47,592	-	77,953
本年度折舊	-	17,158	2,977	-	20,135
民國107年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>47,519</b>	<b>50,569</b>	<b>-</b>	<b>98,088</b>
民國106年1月1日餘額	\$ -	13,203	44,765	-	57,968
本年度折舊	-	17,158	2,827	-	19,985
民國106年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>30,361</b>	<b>47,592</b>	<b>-</b>	<b>77,953</b>
帳面價值：					
民國107年12月31日	<b>\$ 112,175</b>	<b>63,823</b>	<b>2,729</b>	<b>-</b>	<b>178,727</b>
民國106年12月31日	<b>\$ 112,175</b>	<b>80,981</b>	<b>4,945</b>	<b>1,696,971</b>	<b>1,895,072</b>
民國106年1月1日	<b>\$ 112,175</b>	<b>98,139</b>	<b>7,682</b>	<b>1,390,664</b>	<b>1,608,660</b>

1.擔 保

民國一〇七年及一〇六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.本公司於民國一〇七年度及一〇六年度，與土地取得及新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	107年度	106年度
借款成本資本化之金額	\$ 494	32,553
資本化利率	1.7%~2.43%	2.2%~2.43%

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)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	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
增添	197,737	43,655	241,392
重分類	641,720	1,116,364	1,758,084
民國107年12月31日餘額	<b>\$ 1,732,021</b>	<b>1,949,759</b>	<b>3,681,780</b>
民國106年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國106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107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
本年度折舊	-	26,376	26,376
民國107年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>78,984</b>	<b>78,984</b>
民國106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
本年度折舊	-	15,741	15,741
民國106年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>52,608</b>	<b>52,608</b>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<b>\$ 1,732,021</b>	<b>1,870,775</b>	<b>3,602,796</b>
民國106年12月31日	<b>\$ 892,564</b>	<b>737,132</b>	<b>1,629,696</b>
民國106年1月1日	<b>\$ 892,564</b>	<b>752,873</b>	<b>1,645,437</b>
公允價值：			
民國107年12月31日			<b>\$ 4,014,170</b>
民國106年12月31日			<b>\$ 3,723,364</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，於民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為262千元及812千元。

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、房仲業網站查詢及買賣合約書，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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)

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 270,000	305,000
擔保銀行借款	6,341,653	8,932,304
合計	<u>\$ 6,611,653</u>	<u>9,237,304</u>
尚未使用額度	<u>\$ 459,332</u>	<u>244,943</u>
利率區間	<u>1.75%~2.5%</u>	<u>1.7%~2.63%</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。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

		<u>107.12.31</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	1.2%	\$ 30,000
	大慶票券	1.69%	590,000
	萬通票券	1%	20,000
	中華票券	0.49%	30,000
	合計		<u>\$ 670,000</u>
		<u>106.12.31</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	1.4%~1.6%	\$ 778,300
	大慶票券	0.602%	590,000
	萬通票券	1.062%~1.6%	241,900
	台灣票券	1.6%	152,000
	中華票券	0.5%	180,000
合計		<u>\$ 1,942,200</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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<b>107.12.31</b>			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.021%	108~122 \$ 4,329,012
減：一年內到期部分			(77,945)
合 計			<b>\$ 4,251,067</b>
尚未使用額度			<b>\$ 61,000</b>
<b>106.12.31</b>			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.8%~2.8%	108~122 \$ 2,632,946
減：一年內到期部分			(726,684)
合 計			<b>\$ 1,906,262</b>
尚未使用額度			<b>\$ -</b>

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。

(十二)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ -	500,000
發行普通公司債金額	1,000,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(120)
減：執行賣回權公司債	-	(7,500)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(992,380)
期末應付公司債餘額	<b>\$ 1,000,000</b>	<b>1,300,000</b>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<b>\$ -</b>	<b>394</b>
	<b>107年度</b>	<b>106年度</b>
利息費用	<b>\$ 19,441</b>	<b>25,689</b>

**亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)**

本公司於民國一〇七年度及一〇六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	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	106.4.13
發行期間	106.4.13~109.4.13
票面利率	0.89%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第1.5年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第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。

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(註2)
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。	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項目	一〇三年第一次有擔保普通公司債	一〇二年第二次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元(註3)	500,000千元(甲券)(註1)
發行日	103.11.12	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.24%
保證機構	元大商業銀行	全國農業金庫
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二次有擔保普通公司債(甲券)，已於民國一〇六年一月六日到期，並於民國一〇六年一月七日終止櫃檯買賣。

註2：本公司發行一〇五年第二次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年四月八日因提前還清本金，並於民國一〇七年四月九日終止櫃檯買賣。

註3：本公司發行一〇三年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年十一月十二日到期，並於民國一〇七年十一月十三日終止櫃檯買賣。

本公司於民國一〇七年度及一〇六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	一〇三年國內第五次有擔保可轉換公司債(註4)	一〇四國內第六次有擔保可轉換公司債(註5)
1.發行總額	400,000千元	500,000千元
2.發行日	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%
4.發行期間	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	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
8.贖回辦法		無
9.債權人請求買回辦法		無

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債(註4)	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債(註5)
	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 17.94元。	

註4：本公司發行國內一〇三年度第五次有擔保可轉換公司債，於民國一〇六年四月七日到期並終止上櫃買賣。

註5：本公司發行國內一〇四年度第六次有擔保可轉換公司債，已於民國一〇七年十一月二十日到期，並於民國一〇七年十一月二十一日終止櫃檯買賣。

(十三)預收房地款/合約負債

	107.12.31	106.12.31
預收土地款	\$ 88,575	962,408
預收房屋款	129,148	697,221
	<b>\$ 217,723</b>	<b>1,659,629</b>

1.上述預收房地款於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債。

2.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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149,425千元及1,628,449千元。

(十四)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十五年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 87,648	48,804
一年至五年	243,555	35,452
五年以上	385,714	-
	<b>\$ 716,917</b>	<b>84,256</b>

(十五)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,781千元及2,581千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵百分之十	\$ 30,989	10,361
土地增值稅	100,210	113,422
調整前期之當期所得稅	9,172	(7)
	<u>140,371</u>	<u>123,776</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(2,808)	3,936
所得稅稅率變動	3,551	-
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>127,712</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 850,796	855,403
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 170,159	145,418
所得稅稅率變動	3,551	-
採權益法認列之投資損失	18,967	15,061
土地免稅所得	(230,636)	(151,462)
利息資本化	8,554	(21,374)
土地增值稅	100,210	113,422
未分配盈餘加徵10%	30,989	10,361
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	30,189	10,648
其他	9,131	5,638
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>127,712</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 165	671
課稅損失	119,818	76,193
	<u>\$ 119,983</u>	<u>76,864</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。

截至民國一〇七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	177,234	民國一一四年度
民國一〇五年度	150,374	民國一一五年度
民國一〇六年度	62,635	民國一一六年度
民國一〇七年度	150,944	民國一一七年度
	<u>\$ 599,093</u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	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107年1月1日餘額：	\$ 15,039	2,912	17,951	(28,901)
借記(貸記)損益表	4,000	358	4,358	(5,101)
借記(貸記)權益	(9,172)	-	(9,172)	-
<b>民國107年12月31日餘額</b>	<u>\$ 9,867</u>	<u>3,270</u>	<u>13,137</u>	<u>(34,002)</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 19,463	2,424	21,887	(28,901)
借記(貸記)損益表	(4,424)	488	(3,936)	-
<b>民國106年12月31日</b>	<u>\$ 15,039</u>	<u>2,912</u>	<u>17,951</u>	<u>(28,901)</u>

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一〇五年度。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為普通股346,195千股及342,645千股。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	342,645	380,090
減資	(34,545)	(38,009)
轉換公司債轉換	38,095	564
12月31日期末餘額	<b>346,195</b>	<b>342,645</b>

1.普通股之發行

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股38,095千股及564千股，以面額發行，本公司於民國一〇七年七月十二日、十二月三日及一〇八年一月十六日已辦妥相關登記。

本公司為提高股東權益報酬率，並維持穩定之每股盈餘，於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議通過辦理現金減資案，減資金額分別為345,452千元及380,090千元，減資比例分別為9.6%及10%；該案已業經金融監督管理委員會分別於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函及民國一〇六年八月二日金管證發字第1060027677號函核准在案，減資基準日訂定分別為民國一〇七年八月十日及民國一〇六年九月一日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%及10%，現金減資退還股款發放日分別訂為民國一〇七年九月二十五日及民國一〇六年十月三十一日。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	273,209
認列對子公司所有權益變動數	1,332	10,851
處分資產增益	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	10	10
認股權	-	394
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	<b>\$ 2,120,592</b>	<b>2,003,622</b>

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

## (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) 特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，帳列股東權益項下之未實現重估增值、累積換算調整數(利益)及於轉換日將帳列資產分類至「投資性不動產」，依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積，並於使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司於民國一〇六年七月十四日臨時董事會決議提列特別盈餘公積91,740千元，並於民國一〇七年六月七日經股東常會追認通過；另於民國一〇七年六月七日經股東常會通過民國一〇六年度盈餘分配案迴轉特別盈餘公積91,740千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	106年度	105年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>345,031</u>	<u>190,045</u>

4. 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	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	備供出 售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (62,057)	-	217,000	154,943
追溯適用新準則之調整數	-	217,000	(217,000)	-
民國107年1月1日重編後餘額	(62,057)	217,000	-	154,943
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(13,006)	-	-	(13,006)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(157,830)	-	(157,830)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(41,975)	-	(41,975)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (75,063)</u>	<u>17,195</u>	<u>-</u>	<u>(57,868)</u>
民國106年1月1日	\$ (91,740)	-	-	(91,740)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	29,683	-	-	29,683
備供出售金融資產未實現損益	-	-	173,600	173,600
採用權益法之子公司之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	-	43,400	43,400
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (62,057)</u>	<u>-</u>	<u>217,000</u>	<u>154,943</u>

(十八) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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

	107年度	106年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>709,682</u>	<u>727,691</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	342,645	380,090
減資之影響	(14,394)	(12,670)
可轉換公司債轉換之影響	17,997	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>346,248</u>	<u>367,420</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.05</u>	<u>1.98</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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者之淨利(稀釋)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有者淨利(基本)	\$ 709,682	727,691
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	2,499	5,617
歸屬於本公司普通股權益持有者淨利(稀釋)	<u>\$ 712,181</u>	<u>733,308</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,248	367,420
可轉換公司債轉換之影響	19,880	39,688
員工股票紅利之影響	2,063	913
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>368,191</u>	<u>408,021</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.93</u>	<u>1.80</u>

(十九) 客戶合約之收入

1. 收入明細

本公司民國一〇七年度之收入明細如下：

	<u>107年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 5,560,453
投資性不動產租金收入(註)	62,613
	<u>\$ 5,623,066</u>

註：本公司出租商場及不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

2. 收入之細分

	<u>107年度</u>
主要地區市場：	
臺灣	<u>\$ 5,560,453</u>
主要商品/服務線：	
銷售房地	\$ 5,549,624
其他	10,829
	<u>\$ 5,560,453</u>
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 5,560,453</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	\$ 20,945	2,528,518
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$ 20,945</u>	<u>2,528,518</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 217,723</u>	<u>1,659,629</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為1,584,334千元。另因客戶取消合約致合約負債產生變動轉列違約金收入金額為55,043千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二十)收 入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
銷售房地收入	\$ 4,411,002
租金收入	55,123
其他營業收入	10,840
	<u>\$ 4,476,965</u>

(廿一)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。

本公司民國一〇七年度員工酬勞估列金額及董事及監察人酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，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，並列報為民國一〇七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。

本公司民國一〇六年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為14,124千元及25,793千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為14,455千元及26,860千元，與財務報告估列金額差異分別為331千元及1,067千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇七年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 6,360	2,900
違約金收入(註1)	-	98,452
退戶違約金(註2)	34,877	21,499
股利收入	4,932	2,192
其 他	15,230	7,824
	<u>\$ 61,399</u>	<u>132,867</u>

註1：詳附註九(三).4說明。

註2：係已扣除取得合約之增額成本20,166千元。

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	\$ 19,516	11,634
兌換損失	(2,996)	(3,803)
處分子公司淨損失	-	(379)
	<u>\$ 16,520</u>	<u>7,452</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用－銀行利息	\$ 214,880	273,447
利息費用－可轉換公司債	3,124	6,767
利息費用－普通公司債利息	16,317	18,922
減：利息資本化	(120,653)	(158,375)
	<u>\$ 113,668</u>	<u>140,761</u>

(廿三)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)

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)，民國一〇七年度未有逾期收款之情形，因此未提列備抵損失。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

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>107年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 10,940,665	11,902,967	1,436,821	213,270	1,877,719	4,427,767	3,947,390
固定利率工具	1,670,000	1,691,930	676,630	-	1,015,300	-	-
無附息負債	774,419	774,419	774,419	-	-	-	-
	<u>\$ 13,385,084</u>	<u>14,369,316</u>	<u>2,887,870</u>	<u>213,270</u>	<u>2,893,019</u>	<u>4,427,767</u>	<u>3,947,390</u>
<b>106年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,870,250	12,466,668	999,708	3,825,506	2,215,196	3,012,227	2,414,031
固定利率工具	4,234,580	4,301,476	1,966,712	1,005,664	303,600	1,025,500	-
無附息負債	1,008,622	1,008,622	1,008,622	-	-	-	-
	<u>\$ 17,113,452</u>	<u>17,776,766</u>	<u>3,975,042</u>	<u>4,831,170</u>	<u>2,518,796</u>	<u>4,037,727</u>	<u>2,414,031</u>

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：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 11	4.472	49	11	4.565	50
美金	7,653	30.72	235,062	4,895	29.76	145,661

(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。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少1,881千元及1,209千元。兩期分析係採用相同基礎。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	107年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美 元	\$ (2,959)	30.108	(3,294)	30.445
人 民 幣	(37)	4.550	(509)	4.511

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加72,634千元及83,030千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5. 其他價格風險

報導日證券價格	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 18,777	14,853	33,860	11,523
下跌10%	\$ (18,777)	(14,853)	(33,860)	(11,523)

6. 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)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。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:

	107.12.31				
	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	\$ 148,532	148,532	-	-	148,532
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 187,770	-	187,770	-	187,770

	106.12.31				
	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	\$ 115,237	115,237	-	-	115,237
備供出售金融資產	\$ 338,600	-	338,600	-	338,600

(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)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

## (5) 第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇七年度及一〇六年度並無任何移轉。

## (廿四) 財務風險管理

## 1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

## 2. 風險管理架構

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

## (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及其投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

## (3) 保證

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

## 4. 流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

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

## 5. 市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

## (1) 匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之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有人民幣及美元。

## (2) 利率風險

本公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使本公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司產生公允價值風險。本公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)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、發行新股或出售資產以清償負債。

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。

民國一〇七年度本公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 13,701,300	18,839,292
減：現金及約當現金	(2,331,632)	(927,792)
淨負債	<u>\$ 11,369,668</u>	<u>17,911,500</u>
權益總額	8,227,938	7,795,745
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 19,597,606</u>	<u>25,707,245</u>
負債資本比率	<u>58.02%</u>	<u>69.67%</u>

民國一〇七年十二月三十一日負債資本比率減少，主要係銷售之房地陸續收現，使營運資金充足得陸續償還借款及公司債，降低淨負債所致。

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	107.1.1	現金流量	非現金之變動			107.12.31
			可轉換公 司債轉	匯率變動	公司債 攤銷	
長期借款	\$ 2,632,946	1,696,066	-	-	-	4,329,012
短期借款	9,237,304	(2,625,651)	-	-	-	6,611,653
應付短期票券	1,942,200	(1,272,200)	-	-	-	670,000
應付公司債	2,292,380	(800,000)	(507,439)	-	15,059	1,000,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,104,830</u>	<u>(3,001,785)</u>	<u>(507,439)</u>	<u>-</u>	<u>15,059</u>	<u>12,610,665</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)關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.	本公司持股50%以上之子公司
昕境廣場股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
達樺投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
國原營造(股)公司	本公司之董事為該公司之董事
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)銷售房地予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
其他關係人	\$ -	105,115	-	68,561

本公司與關係人交易，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)國原營造(股)公司向本公司計價金額如下：

	107年度	106年度
發包工程	\$ 712,407	918,064

(2)其他關係人向本公司計價金額如下：

	107年度	106年度
其他工程	\$ 422	-

(3)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	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
國原營造(股)公司	\$ 2,558,267	1,779,593	958,994	620,117

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司發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

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ -	77,736
其他應收款	其他關係人	152	1,008
		<u>\$ 152</u>	<u>78,744</u>

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	107.12.31	106.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 136,125	61,990
應付帳款	國原營造(股)公司	75,334	94,132
應付帳款	其他關係人	443	-
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	3,760	-
		<u>\$ 215,662</u>	<u>156,122</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
其他關係人	\$ -	670
寬衍室內裝修設計(股)公司	14,589	-
合計	<u>\$ 14,589</u>	<u>670</u>

6. 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情簽訂之租賃合約。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日租金收入分別為710千元及652千元。
- (2) 本公司出租予子公司商場及飯店分別供其零售業經營及觀光旅館業經營所簽定之租賃合約，於民國一〇七年及一〇六年租金收入分別為43,143千元及28,857千元。
- (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，後於民國一〇七年一月簽訂四年之租賃合約，合約總價值為4,198千元。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用皆為638千元。

7. 捐贈

本公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額皆為3,000千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

8. 背書保證

本公司於民國一〇七年及一〇六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分別為零元及325,600千元，實際已動支金額分別為零元及274,599千元，並支付保證手續費分別為零元及152千元(帳列管理費用)。

9. 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) 其他關係人及子公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別提供存入保證票據為77,266千元及113,107千元，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，於民國一〇七年度及一〇六年度分別收取顧問收入9,338千元及5,775千元，帳列其他利益及損失。
- (4) 本公司與其他關係人簽訂台灣地區代銷契約，於民國一〇七年度及一〇六年度已支付佣金分別為1,410千元及582千元，帳列推銷費用。
- (5) 本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇七年度及一〇六年度收取佣金收入分別為2,278千元及8,738千元帳列營業收入項下。
- (6) 本公司與其他關係人及其他非關係人共同興建新北市板橋區永翠段33、34地號基地，其他關係人係合建地主並向臺灣土地銀行申請短期擔保借款259,600千元，因銀行核貸條件須加徵該建案之起造人為連帶債務人，故依合約約定本公司應為同一標的負連帶債務責任。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 30,262	29,749

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	107.12.31	106.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 74,647	80,033
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	481,690	944,090
"	其他	7,710	7,710
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	應付短期票券之擔保	143,767	110,312
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	1,048,002	4,449,965
營建用地	"	3,541,655	7,286,086
在建房地	銀行借款之擔保	7,681,336	4,216,769
不動產、廠房及設備	"	130,834	1,829,021
投資性不動產	"	3,590,577	1,629,696
		<u>\$ 16,700,218</u>	<u>20,553,682</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 4,359,560	8,852,643
建案開發活動發包工程合約	2,558,267	3,842,862
興建飯店商場發包工程合約(未稅)	-	773,823
購置營建用地	564,242	347,608
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	217,723	1,659,629
建案開發活動發包工程	958,994	3,149,163
興建飯店商場發包工程合約	-	731,953
購置營建用地	65,366	88,383

2.本公司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：

	107.12.31	106.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,454,977	1,290,380
開立之保證票據	72,266	189,093

(二)本公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-006、A-007、A-009、A-012、A-013、D-001、D-002
合建分售	A-008
合建分屋	A-012

(三)重大或有負債：

- 1.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，乃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，並於民國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。台灣新北地方法院後於民國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，本公司乃依民法第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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 付之1,864千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1,864千元予游淑容，並由本公司代為受領；餘2,436千元本公司已提列足額呆帳損失。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償積欠之本金、利息等費用，就此本公司以結算債權總金額為2,124千元，並連同匯款帳號呈報執行處，已於民國一〇六年十一月二日收回。
2. 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(與民國一〇四年度向其他權利人取得43,103千元債權，合計46,206千元)，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；嗣後陳峻郎、陳峻忠之債權人黃士昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經高等法院102年度重上字第347號判決之所有權移轉登記，故代位陳峻郎、陳峻忠要求本公司限期起訴，並另提出足額之反擔保而撤銷本公司之假扣押查封登記。本公司代陳峻郎、陳峻忠墊付之款項，尚有對該15筆土地提出假扣押之權利及由其他債權人所提出之反擔保金額以供保全，故應無減損之虞。後於民國一〇八年一月，本公司已與陳峻郎、陳峻忠及黃世昌協議，由本公司及黃世昌提出聲請各自取回擔保金後，由訴外人黃世昌轉借陳峻郎、陳峻忠以償還本公司債權。
3. 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，本案由台灣高等法院以105年度上字第1461號受理在案，於民國一〇六年四月二十五日裁定本公司獲得勝訴判決，而無庸給付原告趙哲言任何賠償金額。趙哲言業就本案提起上訴於最高法院。最高法院以民國一〇六年度台上字第2136號裁定駁回其上訴而全案確定，本公司無須給付原告趙哲言任何賠償金額。

## 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。本公司於民國一〇六年七月十九日與簡茂男簽訂和解協議書，和解金額378,750千元(含其他關係人之和解金21,024千元)。於民國一〇六年十二月三十一日前述對簡茂男之應收土地款金額為258,750千元，列報於其他金融資產—流動項下，截至民國一〇六年十二月三十一日止，全數款項已收回，於扣除相關費用後列報補償金收入98,452千元。
5. 本公司與巫美娟前有於民國一〇二年十月二十三日向本公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該該建案已辦理交屋後，原告巫美娟主張該因品質問題等，於民國一〇七年二月十四日來函本公司提出解除契約之要求，原告遂提起訴訟主張雙方買賣契約既經解除，要求本公司應返還已繳價款5,880千元，另備位聲明應酌減違約金為房地總價之百分之三，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，並定於民國一〇八年一月十六日進行準備程序，經擔案律師評估，依買賣契約規定收取百分之十五之違約金應屬合法，但最終結果仍以法院判為主。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司與原告周淑媛等前於民國一〇〇年二月二十二日簽訂新北市林口區建林段495號土地之合建契約書，於該案完成興建後，原告周淑媛主張該案逾合建契約書第十一條所約定之完工期限共315天，應依合建契約每日給付10千元與原告共3,150千元，另，原告於驗收依合建契約所約定之分配房屋時，發現該結構樑柱與原先申請建照之設計圖或使用執照之竣工圖中不同，使房屋價值貶損達3,060千元，然本公司認為工期之計算方式與原告主張的天數有所不同，爰僅表示願意協助負擔移除梁柱之費用，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案，並定於民國一〇八年三月十四日進行言詞辯論，經擔案律師評估合併公司並無工期延宕之情事，且得安全移除梁柱，但最終結果仍以法院判決為主。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司為資金靈活運用並確保獲利，於民國一〇八年一月七日決議擬以人民幣140,000千元出售子公司H.K. MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 100%股權，並授權董事長簽訂買賣契約及辦理過戶等相關事宜。

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	107年度			106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	-	88,880	88,880	-	67,191	67,191
勞健保費用	-	5,226	5,226	-	5,008	5,008
退休金費用	-	2,781	2,781	-	2,581	2,581
董事酬金	-	27,221	27,221	-	26,869	26,869
其他員工福利費用	-	6,645	6,645	-	6,182	6,182
折舊費用	24,512	21,999	46,511	15,741	19,985	35,726
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,345	1,345	-	1,233	1,233

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為65人及66人，其中未兼任員工之董事人數皆為5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

民國一〇七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	提列備抵損失金額	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	222,069	222,069	217,444(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636
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	502,958	502,958	359,963(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636

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)財務報表淨值百分二百為限。

註3：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4：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	昕境廣場股份有限公司	2	6,170,954	50,000	50,000	-	-	0.60%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)公司	2	6,170,954	413,424	413,424	360,901	198,419	5.02%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	6,170,954	122,553	122,553	91,839	-	1.49%	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	589,000	589,000	-	-	7.16%	12,341,907	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	6,170,954	280,000	280,000	197,000	-	3.40%	12,341,907	Y	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一百五十。

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七十五。

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 $8,227,938 \text{ 千元} \times 150\% = 12,341,907 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $8,227,938 \text{ 千元} \times 75\% = 6,170,954 \text{ 千元}$

華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 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。

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、關聯企業及合資權益部分)：

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	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,065,400	143,767	5.23%	143,767	質押
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,765	- %	4,765	
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	11,000,000	187,770	7.97%	187,770	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	42,675	1.81%	42,675	

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：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市三重區三重段390地號等土地	107.12.20	564,242	65,366	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	預付土地款	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註	
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	授信	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	712,407	72.60%			-	-	211,459	34.42%	

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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	225,789	-%	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	382,212	-%	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00%	43,824	(2,318)	(2,318)	
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	76,889	76,889	44,000	88.00%	393,296	2,007	(2,172)	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	661,606	447,380	17,491,000	65.51%	472,863	(47,476)	(30,910)	
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%	-	-	-	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	203,000	15,300,000	100.00%	137,847	(59,436)	(59,436)	
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%	314,808	2,091	2,091	
亞昕國際開發(開曼)公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	311,624 (馬幣35,100)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00%	191,799	(28,559)	(28,559)	
亞昕國際開發(開曼)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00%	64,400	(8,923)	(8,923)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資利益1,767千元加計收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

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	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(註3)
					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	85,818 (美金2,794,000)	-	-	85,818 (美金2,794,000)	2,182	87.12%	1,901	277,031	192,584

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
85,818 USD2,794,000	85,818 USD2,794,000	4,936,762

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%=NTD8,227,938千元×60%=NTD4,936,762千元。

註3：皆為減資退回股款。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

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	106 年度	107 年度	差異	
				金額	%
流動資產		22,889,165	18,565,598	(4,323,567)	(18.89%)
不動產、廠房及設備		2,155,904	2,454,686	298,782	13.86%
無形資產		108,216	109,570	1,354	1.25%
其他資產		2,590,963	2,434,084	(156,879)	(6.05%)
資產總額		27,744,248	23,563,938	(4,180,310)	(15.07%)
流動負債		16,331,830	9,446,001	(6,885,829)	(42.16)
非流動負債		3,377,466	5,562,908	2,185,442	64.71%
負債總額		19,709,296	15,028,909	(4,680,387)	(23.75%)
股本		3,426,457	3,461,955	35,498	1.04%
資本公積		2,003,622	2,120,592	116,970	5.84%
保留盈餘		2,210,723	2,703,259	492,536	22.28%
其他權益		154,943	(57,868)	(212,811)	(137.35%)
庫藏股票		0	0	0	0
非控制權益		239,207	307,091	67,884	28.38%
權益總額		8,034,952	8,535,029	500,077	6.22%

(一)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.負債總額減少：係107年借款減少所致。
- 2.保留盈餘增加：係107年累積盈餘增加所致。
- 3.其他權益減少：係因107年國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少所致。
- 4.非控制權益增加：係107年轉投資公司持股比增加所致。

(二)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**
**(一)經營結果比較分析表(合併)**

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年度	107 年度	增減金額	變動比例
營業收入	4,504,867	5,697,424	1,192,557	26.47%
營業毛利	1,337,642	1,575,077	237,435	17.75%
營業損益	838,379	860,379	22,000	2.62%
營業外收支	(24,907)	(26,469)	(1,562)	6.27%
稅前淨利	813,472	833,910	20,438	2.51%
本期淨利	684,779	692,796	8,017	1.17%
每股盈餘	1.98	2.05	0.07	3.54%

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) 營業收入增加：係因107年本公司完工個案三案，故認列收入較106年增加所致。

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	全年現金流入量	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,348,590	5,097,416	(3,744,150)	2,701,856	-	-

107 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流入 5,097,416 仟元，主要係因 107 年個案完工結轉，帳列應收帳款增加所致。

(2)投資活動：現金流出 322,610 仟元，主要係 107 年取得投資性不動產及其他金融資產減少所致。

(3)籌資活動：現金流出 3,416,524 仟元，主要係因 107 年短期借款及短期票券減少所致。

(4)匯率變動：現金流出 5,016 仟元

2.流動性不足之改善計畫：無此情形。

3.未來一年現金流動性分析

單位：新台幣千元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流入量	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
2,701,856	(3,402,289)	1,605,944	905,511	-	-

108 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流出 3,402,289 仟元，主要係估計 107 年建案陸續動工，致使現金流入。

(2)籌資活動：現金流入 1,604,944 仟元，主要係因本年度融資金額增加所致。

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，因應馬來西亞喜來城推案，擬視其資金需求辦理亞昕開曼增資作業。

## 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

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。

#### (1.1)匯率風險

合併公司暴露於非以各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。

#### (1.2)利率風險

合併公司的利率變動風險主要來自其銀行存款。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。

### (2)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。

#### (2.1)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，故合併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。

## (2.2)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。

## (2.3)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。

## (3)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。

## (4)利率變動之現金流量風險

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，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加92,318千元及104,453千元，主因係合併公司之變動利率之借款。

(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108年3月31日止；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19,539仟元，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) 代位游淑容、宋鴻甲向祭祀公業福德爺聲請假扣押案：本公司與游淑容、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，故本公司仍依民法第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，本公司不服，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，本公司乃依民法第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，並由本公司代為受領，本案因祭祀公業福德爺未提起上訴而全案確定。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，

願清償積欠之本金、利息等費用，就此本公司已結算債權總金額（即包含本金、利息等費用）為 2,124,287 元，並連同匯款帳號陳報予執行處，游光照乃於 106 年 11 月 2 日將前開款項匯入本公司帳戶，本公司遂於 106 年 11 月 26 日撤回本件強制執行。經本件執行後，游淑容、宋鴻甲所積欠之債務尚剩餘 243 萬 6193 元，後續本公司將持債權憑證定期清查其名下財產，若有併予以聲請強制執行，以確保公司權益。

- (2) 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 年度司聲字第 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。再分別經一〇六年度非抗字第 3、28 號裁定駁回再抗告而確定。後續本公司、陳欽諭將得持該本票裁定為強制執行之聲請。
- (3) 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。本公司繼續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，並於 106 年 4 月 25 日宣判，判決主文略為：「原判決除確定部分外廢棄。上開廢棄部分被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。」等語，亦即本公司獲得勝訴判決，而無庸給付原告趙哲言任何賠償金額。原告趙哲言再就本案提起上訴於最高法院，案經最高法院以 106 年台上字第 2136 號裁定駁回其上訴，全案本公司勝訴確定。本公司向趙哲言請求所繳納第二審之裁判費及第三審律師酬金，經臺灣新北地方法院 107 年度司聲字第 204 號裁定，其主文略為「趙哲言應賠償亞昕公司 6 萬 8,293 元」等語，該裁定並核發確定證明書，本公司已發函請趙哲言依裁定內容給付，若其未為之，得逕依強制執行程序主張權利。

- (4) 與新北市政府稅捐稽徵處間土地增值稅案（板橋區永翠段33地號土地）：本公司前於民國（下同）102年6月19日與亞昕開發股份有限公司（下稱亞開公司）進行簡易合併，並以本公司為存續公司，亞開公司名下之板橋區國光段800-4、800-5、800-16、800-17、800-18地號等五筆土地（重劃後地號：板橋區永翠段33地號，下稱系爭土地）亦移轉予本公司。嗣本公司將重劃後之系爭土地移轉予新潤興業股份有限公司及豐和國際投資股份有限公司，於105年10月5日收受新北市政府稅捐稽徵處新北稅板四字第1053587257號函暨所檢附之土地增值稅繳款書，其意旨略為：「重新核計該原記存之土地增值稅額應改為0元，故本案旨揭土地移轉全部應納土地增值稅為632萬4,160元。」等語。因本公司認前開土地增值稅之計算應有違誤，遂依法為復查、訴願及本件訴訟之提起，嗣經台北高等行政法院105年度訴字第1007號判決駁回本公司之訴。現本公司已再提起上訴於最高行政法院，並於107年1月17日提出行政訴訟上訴理由狀、於107年3月29日提出行政訴訟上訴補充理由狀，案經最高行政法院於108年1月10日以107年度判字第750號判決駁回上訴而全案確定。
- (5) 與新北市政府稅捐稽徵處間土地增值稅案（板橋區永翠段38地號土地）：本公司前於民國（下同）102年6月19日與亞昕開發股份有限公司（下稱亞開公司）進行簡易合併，並以本公司為存續公司，亞開公司名下之板橋區國光段824-2、824-3、824-8、824-9、824-10、824-13、824-16、824-17、824-18、824-19、824-20、824-21地號等12筆土地（重劃後地號：板橋區永翠段38地號，下稱系爭土地）亦移轉予本公司。嗣本公司將重劃後之系爭土地移轉予興富發建設股份有限公司，於105年10月24日收受新北市政府稅捐稽徵處新北稅板四字第1053588950號函暨所檢附之土地增值稅繳款書，其意旨略為：「上揭原記存之土地增值稅共計1,970萬9,691元，應一併繳納。又因本公司申請依土地稅法第31條第1項第2款規定減除土地負擔費用及同法第39條第4項規定減徵土地增值稅，經核符合規定，並重新核計該原記存之土地增值稅額應改為41萬7,599元，故本案旨揭土地移轉全部應納土地增值稅為2,131萬4,787元。」等語。因本公司認前開土地增值稅之計算應有違誤，遂依法為復查、訴願及本件訴訟之提起，嗣經台北高等行政法院105年度訴字第1008號判決駁回本公司之訴。現本公司已再提起上訴於最高行政法院，並於107年1月17日提出行政訴訟上訴理由狀、於107年3月29日提出行政訴訟上訴補充理由狀，案經最高行政法院於108年1月10日以107年度判字第751號判決駁回上訴而全案確定。
- (6) 與賴晏緯等間請求酌減違約金案：查原告賴晏緯於民國102年11月11日與本公司，簽定「亞昕晴空樹」B5棟20樓之預售屋買賣契約，另於103年1月5日以原告方美芳名義與本公司簽訂「亞昕晴空樹」C1棟15樓之預售屋買賣契約（上開二買賣契約以下合稱系爭契約），該「亞昕晴空樹」建案現已取得使用執照並陸續辦理交屋手續。次查，原告賴晏緯似因近年台灣不動產景氣低落，而不欲繼續繳付買賣價金，且未能順利將所購房地轉售他人，乃對本公司提出解除契約之要求，對此本公司遂表示若欲解除契約則應依系爭契約第十九條第三項之規定沒收相當於房地總價百分之十五之已繳價金，其餘部分退還原告賴晏緯等，然原告賴晏緯要求本公司僅能沒收相當於房地總價百分之六之已繳價金，雙方未能成共識。其後原告賴晏緯遂開始以所謂本公司欺騙客戶與廣告不實云云為由而要求解除系爭契約，然因其所請於法未合，故本公司乃未同意。嗣原告賴

晏緯即於106年11月13日向新北市政府提出消費爭議申訴，期間雙方多次於新北市政府法制局進行調解，原告賴晏緯仍堅持本公司僅能沒收相當於房地總價百分之五至六之已繳價金，因原告賴晏緯所請與系爭契約第十九條第三項之規定不符，遂未有於會議中達成協議。經雙方再多次溝通後，最終遂達成協議，同意就原告賴晏緯等所提解約乙事，依系爭契約第十九條第三項之規定辦理，即原告賴晏緯等同意本公司沒收渠等已繳全部價金百分之十五為限作為懲罰性違約金，餘款退還予原告等，系爭建物無條件由本公司處理，雙方並於107年2月9日簽定「退/換屋確認書」。末查，其後原告賴晏緯等又另提起訴訟主張前開所沒收渠等已繳全部價金百分之十五懲罰性違約金過高，而訴請法院依法酌減至百分之七點五，案經臺灣新北地方法院以107年度訴字第1337號判決駁回原告賴晏緯等之請求，該案因渠等未提起上訴而確定。

- (7) 與巫美娟間返還價金案：原告巫美娟前於102年10月23日與本公司簽定「亞昕晴空樹」B3棟25樓之預售屋買賣契約，該「亞昕晴空樹」建案現已取得使用執照並陸續辦理交屋手續。其後原告巫美娟陸續主張前開建案有所謂品質粗劣、違反建築技術規則等之瑕疵，並於107年2月14日以臺北敦南郵局第174號函解除雙方間之預售屋買賣契約。嗣後原告巫美娟遂提起本件訴訟，先位聲明主張雙方間之預售屋買賣契約既經解除，則本公司應返還原告巫美娟已繳價款588萬元；備位聲明主張縱系爭契約經本公司解除，然沒收之違約金應酌減至房地總價3%，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，目前候核辦，待台中土木技師公會針對是否有所謂瑕疵存在一節進行鑑定。然本件並未該當原告巫美娟所主張系爭契約第19條第6項解除契約之要件，且亦無其所稱施作瑕疵之情事，況雙方根本尚未完成交屋手續更無主張瑕疵擔保之餘地，原告巫美娟主張解除契約並返還已繳價款588萬元云云，應無理由。又原告巫美娟有應給付之契約期款未依約履行之情事，經被告多次催告後仍置之不理，本公司依約解除系爭契約並沒收以房地總價百分之十五計算之違約金即325萬5000元應屬合法。且本公司因契約解除所受之損害遠高於本次所沒收之違約金，故亦無所謂沒收之違約金過高之情事
- (8) 與周淑媛等間請求違約金案：查原告周淑媛等前於100年2月22日與本公司簽立合建契約（下稱系爭合建契約）書，約定由原告周淑媛等提供坐落新北市林口區建林段495地號土地（下稱系爭495地號土地）與本公司進行合建。前開合建案興建完成後，原告周淑媛等遂主張合建案自101年4月17日開工日起算遲至106年7月1日方完工，已逾越系爭合建契約第十一條所約定完工期限1000個工作日，其逾越之天數已達315天，應依系爭合建契約第十一條之約定按日給付1萬元予原告周淑媛等，其金額總計315萬元。又經原告周淑媛等就依系爭合建契約所分配之房屋進行驗屋時，發現該房屋室內多出二根結構梁柱，該結構梁柱未存在於申請建造之原始設計圖或使用執照之竣工圖中，造成該房屋交易價值貶損達306萬元。針對前開二項主張，原告周淑媛等遂提起本件訴訟，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案。然兩造於100年2月22日簽定系爭合建契約後，本公司乃於100年8月19日向新北市政府工務局申請變更建築執照，而將系爭495地號土地併入系爭建案之開發範圍，嗣於102年8月15日經新北市政府工務局核准建築執照之變更，自此之後系爭495地號土地方正式成為系爭建案之開發基地，於此之後之開工日方符合系爭合建契約所稱之

「開工日」，故本件工期之計算應自系爭建案放樣勘驗之日期即103年5月9日計算方符合系爭合建契約之意旨。則自103年5月9日起計算至竣工之日即106年7月1日，共計1148日曆天，扣除例假日397天，其實際工作日僅751天，自無原告周淑媛等所稱工期延宕之情事。又系爭建物一樓店面之室內二根半柱結構於外審圖中已有圖示，僅未於竣工圖及客變圖中標示，並非結構設計不當，本建案之設計與施工皆符合法規之要求及標準。且該二根半柱結構可移除之，該所謂之瑕疵乃屬於可能補正之情形，原告周淑媛等請求所謂交易價值貶損之損失，自無理由。經承審法官諭知兩造協調二根結構梁柱之移除事宜，就此本公司已取得國立台灣大學工學院地震工程研究中心之函覆，得以確保系爭半柱拆除工程之安全性，且拆除後於原主體結構安全無虞，仍待原告周淑媛等出具同意書後，即可進行二根結構梁柱之移除作業，本件定於108年7月29日進行言詞辯論程序。

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：

為落實公司資訊安全管理，公司設有「資訊安全管理規範」與相關作業機制，依據其執行資訊安全作業，建置防火牆、電子檔案加密系統，並訂定「個人保護資料管理辦法」管理個人資料之保護及利用，管制相關人員使用權限及記錄作業路徑，以控管公司資訊安全風險。

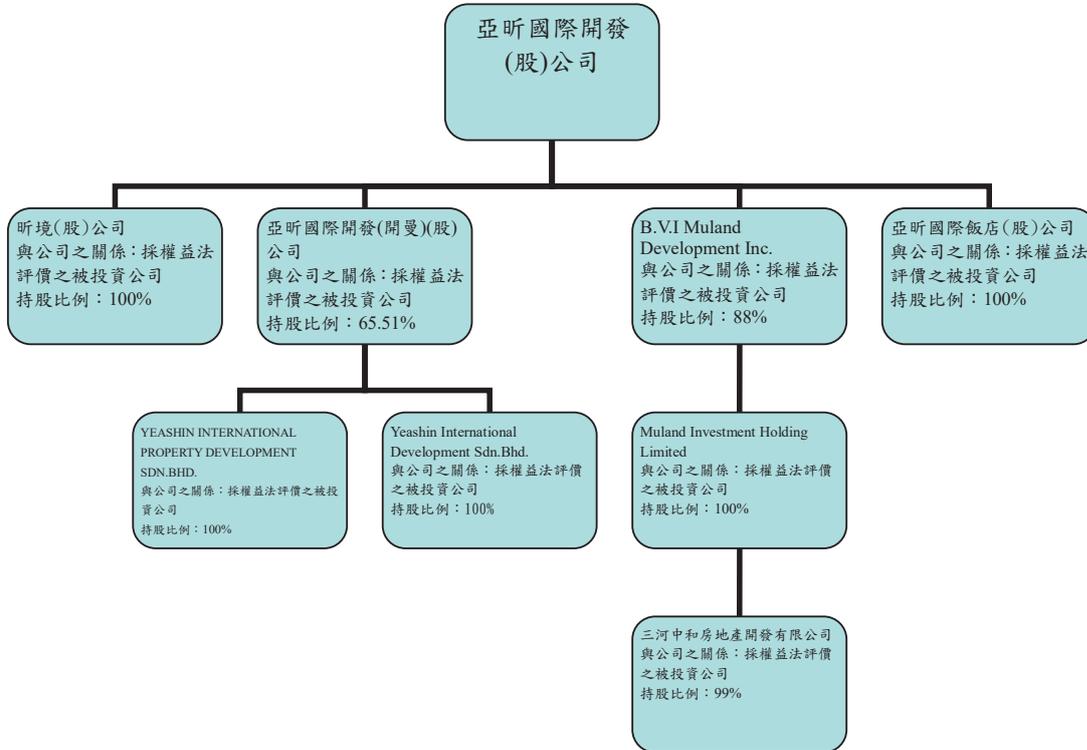
七、其他重要事項：無。

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：

107.12.31



(二)關係企業基本資料

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
Mulang 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	1993.04.22	河北省三河市燕郊 開發區燕順路西 側、高爾夫球場南側	USD5,000,000	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	新北市林口區文化 三路一段 1 號	153,000	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 Square PO Box 2804	USD26,700,000	投資控股

		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 16,000,000	不動產租售業

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：經營投資業務、不動產租售業務、經營與房地產開發及飯店業。

(五)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%
昕境廣場(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 代表人姚玚欣 代表人姚政岳	3,000,000	100%
亞昕國際飯店(股)	董事長 董事 董事 監察人 總經理	亞昕國際開發(股) 代表人姚連地 代表人姚念伶 代表人姚玚欣 代表人姚政岳 黃柄鈞	15,300,000	100%
B.V.I. Muland Development Inc.	董事	亞昕國際開發(股)	—	88%
Muland Investent Holding Limited	董事	亞昕國際開發(股)	—	100%
三河中和房地產開發有限公司	董事長 總經理 董事 董事 董事 董事 董事	米爾蘭投資控股有限公司 代表人姚連地 代表人楊文賓 代表人吳佩珊 代表人陳東陽 代表人姚念伶 代表人姚政岳 劉秀娟	—	87.12%

亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	董事 董事 董事 董事	亞昕國際開發(股) 姚政岳 姚念伶 王琇瑛 王福漲	17,491,000	65.51%
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	董事	姚連地 姚政岳 姚念伶 王琇瑛 王福漲	—	65.51%
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	董事	姚連地 王琇瑛 姚念伶 姚政岳 王福漲	—	65.51%

(六)各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元/外幣元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總值	淨值	營業 收入	營業 利益	本期損益 (稅後)	每股 盈餘 (稅後)
B.V.I. Muland Development Inc.	USD50,000	315,843	0	319,023	0	0	2,007	13.86
Muland Investent Holding Limited	USD9,910,000	314,808	0	314,808	0	0	2,091	0.07
三河中和房地產開發有限公司	USD5,000,000	421,741	103,753	317,988	0	0	2,182	0.12
昕境股份有限公司	30,000	101,291	57,467	43,824	50,377	11,799	(2,318)	(0.77)
亞昕國際飯店股份有限公司	153,000	415,978	278,131	137,847	69,995	15,698	(59,436)	(3.88)
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	USD26,700,000	1,082,720	360,901	721,819	0	0	(47,476)	(0.57)
YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬幣 35,100,000	950,839	759,040	191,799	550	550	(28,559)	(0.92)
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬幣 16,000,000	440,769	382,369	64,400	0	0	(8,923)	(0.75)

(七)關係企業合併報表：本公司民國一百零七年度（自民國一百零七年一月一日至一百零七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。

(八)關係報告書：本公司非為或推定他公司所控制之從屬公司，無需編製關係報告書。

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，亦應逐項載明：無。

 **亞昕國際開發股份有限公司**

公 司 印 鑑



董事長：姚連地

