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 八 年 度

年　報

查詢本年報網址

1.公開資訊觀測站：mops.twse.com.tw

2.亞昕國際開發(股)公司：www.yeashin.com.tw

刊 印 日 期 ： 中 華 民 國 一 百 零 九 年 五 月 十 八 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：108 年財務報表：張淑瑩、池世欽

109 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 24
四、會計師公費資訊 44
五、更換會計師資訊 45
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 46
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 46
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊 48
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 49

肆、募資情形
一、公司資本及股份應記載事項 50
二、公司債之辦理情形 57
三、附認股權公司債資料 59
四、特別股之辦理情形 59
五、附認股權特別股之辦理情形 59
六、海外存託憑證之辦理情形 59
七、員工認股權憑證之辦理情形 59
八、限制員工權利新股辦理情形 59
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 59
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 59
十一、被併購及受讓公司之基本資料表 59
十二、併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形 59
十三、資金運用計畫執行情形 59

伍、營運概況
一、業務內容 62
二、市場及產銷概況 74
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料 80
四、環保支出資訊 81

五、勞資關係 81
六、工作環境與員工人身安全的保護措施 82
七、重要契約 82

陸、財務概況
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表 84
二、最近五年度財務分析 86
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 89
四、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 90
五、最近年度財務報表 160
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 220

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項
一、財務狀況 220
二、經營結果 221
三、現金流量 221
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 222
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 ..222
六、最近年度風險事項及評估 222
七、其他重要事項 228

捌、特別記載事項
一、關係企業相關資料 229
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 232
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 232
四、其他必要補充說明事項 232
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 232

壹、致股東報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧108年台灣國內與國際重大情勢：在國際面上，中美貿易大戰持續紛擾，聯準會數次降息、中國經濟大幅下滑、中國再推出26條惠台措施、新興市場落入熊市、英國國內脫歐意見分歧、比特幣價格起伏不定…等；在台灣，則央行維持低利率策略不動、工業區土地交易量創新高、《台商資金回台專法》上路…等，各項與國家經濟、民生財富息息相關的經營環境變化，均持續受到各方關注。

其中因台商資金回台專法的頒布，加上中美貿易戰爭的影響，促使台商資金回流意願大增，房地產將成為置產標的；依據主計處資料公布，全台超額儲蓄已連續五年破二兆元，市場游資充沛；在最低工資的上調政策帶動下，均有利於青年一圓成家夢想；另一方面豪宅產品的讓利也有一定幅度，對於高資產族群的價格認同也開始產生吸引力提高進場購買意願；再加上台灣經濟環境各項數據及理由，皆可認同108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109年度房地產市場，全球經濟將持續觀望受到中美貿易戰爭帶來的外溢效應，及連帶影響金融市場瞬間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，在政府積極改善投資環境，持續帶動台商資金回流，內需投資增溫下，預期景氣將可持續溫和擴張；

(2) 資金方面，歐美地區帶頭執行寬鬆貨幣政策下，預期資金效應可協助經濟繼續成長；

(3) 政策方面，109年1月的總統、立委選舉正式落幕後，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)　市場方面，隨著買氣持續回暖，悲觀氛圍逐漸減少，建商同業的推案信心也漸增，預期市場可邁入正向循環軌道。

整體而言，房地產市場「盤整、加溫」應可確立，故109年度應是持續呈現量增、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。

推案地區策略將跨出雙北市區域，以降低市場因供需失衡產生之營運集中風險；另外馬來西亞房地產個案目前業已動工興建，承襲台灣品牌、多元經營策略優勢，結合政府南向政策跨足東協國家，預計可挹注公司未來的營收與獲利。另外，在商用不動產方面，則持續強化昕境廣場、亞昕福朋喜來登酒店的營運管理，協助創造長期穩定性現金收益。

而109~111年度在營建工案方面的入帳計畫：

(1) 成屋－預計有「昕樂章B」、「翠峰」等二案的銷售。

(2)新完工案－「昕樂章A」、「柏克萊公園」預計辦理交屋入帳。

(3)在建案－「亞昕華威案」、「昕聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕見築」、「昕上城」等六案的邊建邊售。

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、一百零八年營業報告

(一) 一百零八年營業計畫實施成果

一百零八年度個體營收總計新台幣 2,102,567 仟元，相較一百零七年度新台幣 5,623,066 仟元，減少約 62.61%；一百零八年度稅前淨利為新台幣 121,311 仟元，相較於一百零七年度稅前淨利新台幣 850,796 仟元，減少約 85.74%，108 年本公司完工個案較 107 年減少，故認列收入較 107 年減少。

(二) 預算執行情形

依據公開發行公司財務預測資訊處理準則規範,本公司並未編製一百零八年度之財務預測。

(三) 財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	107 年度	108 年度	增減金額	變動比例
營業收入	5,623,066	2,102,567	(3,520,499)	-62.61%
營業毛利	1,550,342	668,835	(881,507)	-56.86%
營業損益	981,381	355,475	(625,906)	-63.78%
稅前淨利	850,796	121,311	(729,485)	(85.74%)
本期淨利	709,682	119,301	(590,381)	(83.19%)
每股盈餘	2.05	0.34	(1.71)	(83.41%)

(四) 獲利能力分析

項目		107 年度	108 年度
資產報酬率(%)		3.31	0.91
股東權益報酬率(%)		8.86	1.51
占實收資本比率(%)	營業利益	28.35	10.27
	稅前利益	24.58	3.50
純益率(%)		12.62	5.67
每股盈餘(元)		2.05	0.34

(五) 研究發展狀況：

1.土地開發方面，公司持續尋找適合推案之土地，詳細分析評估後，以最精準的價格及條件進場。

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、一百零九年度營業計劃概要

（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。

（二）預期銷售數量及其依據

1.成屋－預計有「昕樂章B」、「翠峰」等二案的銷售。

2.新完工案－「昕樂章A」、「柏克萊公園」預計辦理交屋入帳。

3.在建案－「亞昕華威案」、「昕聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕見築」、「昕上城」等六案的邊建邊售。

（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：

受惠於基本工資調升、台股基本面穩健，加以台商回台投資效應持續，有助於國內就業環境改善，可望帶動民間消費升溫，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：

購屋者對未來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。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。

敬祝　　時祺

董 事 長：姚連地

總 經 理：姚政岳

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：

名稱	地址	電話
總公司	台北市敦化南路一段 25 號 12 樓	(02) 2578-9393
台中分公司	台中市北屯區崇德路 2 段 250 號 11 樓	(04) 2246-5858

二、公司沿革

日期	重要記事
84年1月	公司設立（資本額新臺幣3000萬元整）
87年5月	公司增資至新臺幣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，並增資至新臺幣壹億元整
89年8月	公司盈餘及資本公積轉增資至新臺幣壹億參千伍佰萬元整
89年9月	公司現金增資至新臺幣壹億玖千伍佰萬元整
89年10月	合併子公司『進和資訊股份有限公司』，並增資至新臺幣壹億玖千佰萬陸千元整
90年5月	公司盈餘及資本公積轉增資至新臺幣貳億伍千參佰伍拾萬零柒千捌佰元整
90年7月	公司現金增資至新臺幣參億貳千萬元整
91年5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4月	於櫃檯買賣中心正式掛牌
92年7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臺幣參億柒千陸拾伍萬元整
93年1月	發行國內第一次有擔保轉換公司債
93年7月	因公司債轉換股份增資至新臺幣參億柒千壹佰零壹萬參佰壹拾元整
93年10月	公司盈餘轉增資至新臺幣參億玖千參佰壹拾陸萬伍千捌佰壹拾元整
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，資本額增為伍億玖千參佰壹拾陸萬伍千捌佰壹拾元 3. 因應主要營業項目變更，購置林口營建用地
95年1月	1. 公司辦公室搬遷至台北市敦化北路(宏泰世界大樓) 2. 向亞昕開發股份有公司購置在建個案「亞昕101」
95年5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7月	辦理現金增資貳億伍千元

日期	重要記事
95年8月	1. 辦理減少資本額肆億參千陸佰萬元 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2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3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6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3月	取得台北市辦公處所資產
97年7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4月	出售南港區三重路19之6號建物及土地
98年7月	公司更名為「亞昕國際開發股份有限公司」
98年9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1月	辦理私募現金增資普通股15,000,000股
99年2月	推出「餘白」建案
99年4月	購入新莊中原段部分持分土地
99年5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5月	1. 購入新莊中原段部分持分土地 2. 推出「日向」建案
99年7月	推出「平方」建案
99年8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1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3月	購入新北市新莊區副都心段一小段164地號土地
100年5月	董事會通過辦理現金增資發行新股20,000,000股
100年9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

日期	重要記事
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3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6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1月	董事會決議間接投資大陸
102年3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4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5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6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9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2月	1. 董事會決議辦理103年現金增資發行新股公告 2. 董事會決議發行國內第五次有擔保轉換公司債公告
103年3月	1. 配合簽證會計師事務所內部調整更換會計師 2. 國內第四次無擔保轉換公司債修正為國內第四次有擔保轉換公司債暨其發行及轉換辦法修訂公告
103年5月	國內第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
103年6月	103年股東常會董監改選

日期	重要記事
103年8月	國內第三次有擔保、第四次有擔保、第五次有擔保轉換公司債轉換價格調整公告
103年10月	1. 董事會決議發行103年度第一次有擔保普通公司債 2. 董事會決議買回第七次庫藏股公告
103年11月	出售台北市中山區中山北路一段67、69號建物及12個停車位
103年12月	1. 董事會決議通過買回第八次庫藏股 2. 董事會決議通過註銷庫藏股暨訂定減資基準日公告 3. 董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」
104年1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2月	1. 第八次買回庫藏股股份數量累積達公司已發行股份總額百分之二以上 2. 董事會決議通過買回第九次庫藏股公告
104年3月	1. 董事會決議註銷第八次庫藏股暨訂定減資基準日公告 2. 董事會決議投資亞昕國際開發(開曼)股份有限公司 3. 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4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5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6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7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8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9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

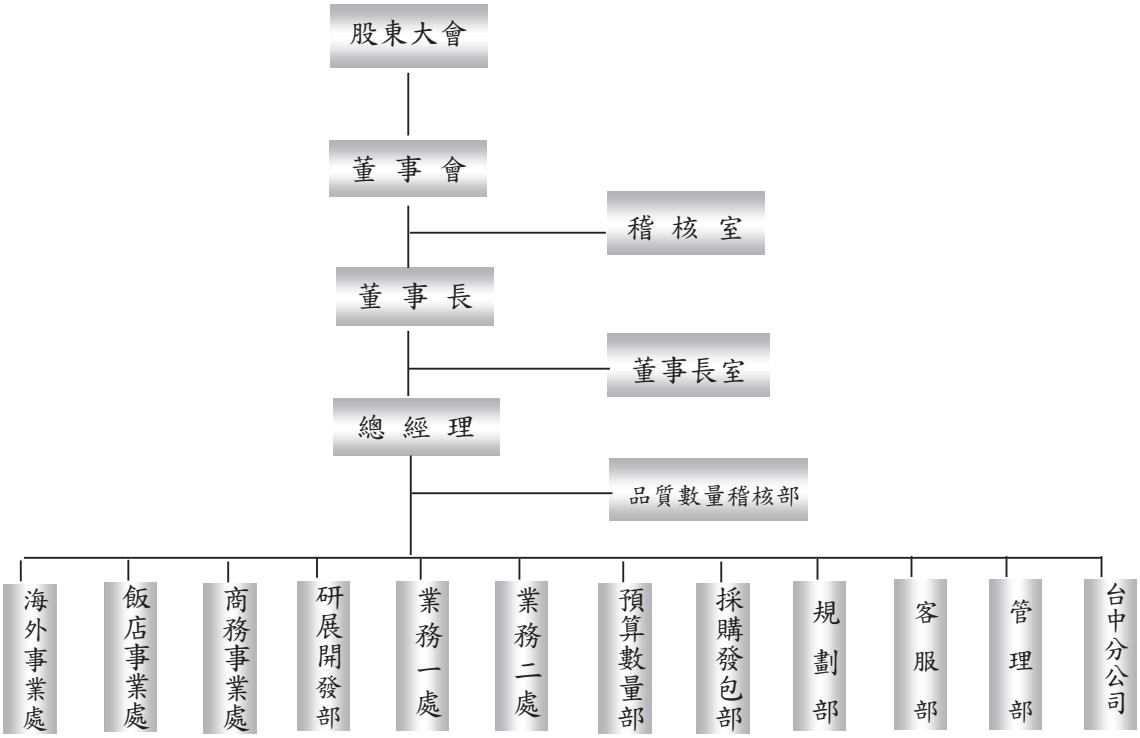
日期	重要記事
104年10月	亞昕「天地昕」榮獲17屆金質獎 施工品質類 住宅超高層組 亞昕「國賓A區」榮獲17屆金質獎 規劃設計類 住宅超高層組 亞昕「星空樹」榮獲17屆金質獎 規劃設計類 住宅超高層組
104年11月	1. 本公司102年第2次有擔保普通公司債乙券將於105年01月06日強制提前買回還清本金，並於105年01月07日終止櫃檯買賣 2. 本公司董事會決議捐贈「財團法人亞昕環境保護基金會」 3. 本公司註銷第六次庫藏股減資辦理變更登記完成 4. 本公司「星空樹」統包工程第1期及「采匯」統包工程第16~26期追加工程
104年12月	本公司董事會決議發行105年度第一次及第二次有擔保普通公司債
105年3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6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8月	董事會決議出售新北市板橋區土地1筆
105年9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3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4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6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7月	1. 1.本公司國內第六次有擔保轉換公司債轉換價格調整 2. 2.公告本公司「昕樂章」建案結構工程發包
106年8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

日期	重要記事
106年9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1月	本公司「翠峰」案新建工程及「昕世代」案追加工程發包
107年6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7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8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9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1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3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
108年7月	本公司於108年7月18日設立台中分公司
108年8月	本公司總經理異動
108年11月	本公司董事會決議發行國內第七次有擔保轉換公司債

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。
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。
業務一處	自售案銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。
業務二處	委銷案銷售策略計畫的執行/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。
客服部	一、遴選物業公司及督導服務品質。 二、客訴問題追蹤、處理、執行。 三、管理各管委會公設售後服務需求。
規劃部	一、整合新建專案建築/機電設計與管控施工圖說進度。 二、評估專案裝修材料、設備應用及材料成本分析。 三、整合公共空間裝修設計及工程介面。
台中分公司	土地投資開發評估。

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)董事及監察人姓名、經（學）歷、持有股份及性質(於 106 年設置審計委員會，已無選任監察人)　　109 年 04 月 18 日

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註 2)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	上億投資(股)公司	—	中華民國	97/06/19	106/06/14	3年	70,393,440	18.52%	58,751,057	16.97%	—	—	—	—	高中	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	永翊開發(股)負責人 本公司總經理 本公司商務事業處經理	蘇素真 姚政岳 姚念伶	配偶 父子 父女	本公司董事長與總經為一親等，依公司治理原則已增訂1席獨立董事。
	代表人：姚連地	男					1,411,141	0.37%	—	0%	44,601	0.01%	—	—						
董事	永翊開發(股)公司	—	中華民國	94/12/22	106/06/14	3年	40,104,406	9.79%	32,808,146	9.48%	—	—	—	—	國中 永翊開發(股)董事長	永翊開發(股)董事長	本公司董事長 本公司總經理 本公司商務事業處經理	姚連地 姚政岳 姚念伶	配偶 母子 母女	
	代表人：蘇素真(註)	女					54,521	0.01%	44,601	0.01%	—	—	—	—						
	代表人：蘇宇承(註)	男					—	—	—	—	—	—	—	—	黎明技術學院 永翊開發(股)員工	上億投資(股)董事 益昕投資(股)監察人	無	無	無	
董事	益昕投資(股)公司	—	中華民國	94/12/22	106/06/14	3年	45,649,620	10.18%	37,344,511	10.79%	—	—	—	—	University of Minnesota Twin-Cities 經濟系	本公司總經理	永翊開發(股)負責人 本公司董事長 本公司商務事業處經理	蘇素真 姚連地 姚念伶	母子 父子 姐弟	
	代表人：姚政岳	男					28,411	0.01%	151,022	0.04%	—	—	—	—						

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註2)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	展騰投資有限公司	—	中華民國	106/06/14	106/06/14	3年	1,800,130	0.47%	1,472,629	0.43%	—	—	—	—	高中	國原營造出納	無	無	無	
	代表人：林孟慧	女					8,381	—	6,855	—	—	—	—	—						
獨立董事	陳盛泉	男	中華民國	100/06/09	106/06/14	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	美國辛辛那堤電機碩士 聲寶(股)董事長 富帝國際(股)董事長	夏寶(股)董事長 富帝國際(股)董事長 瑞智精密(股)副董	無	無	無	
獨立董事	洪　全	男	中華民國	106/06/14	106/06/14	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	實踐大學會計系學士 美國密蘇里大學會計學碩士 安永聯合會計師事務所經理	凱昕會計師事務所會計師	無	無	無	
獨立董事	黃永清(108/11/14辭任)	男	中華民國	106/06/14	106/06/14	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	中央警察大學行政警察學系 新北市政府警察局本局股長 新北市政府警察局新莊分局主任	林國春議員特助 新北市退休警察協會總幹事	無	無	無	

註1：108年11月14日改派代表人。

註2：董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

1.法人股東之主要股東

109 年 04 月 18 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%）、姚玟欣（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：

109 年 04 月 18 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事　　109年04月18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、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
上億投資(股)公司 代表人 ：姚連地			V								V	V		V		無
永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真(註2)			V	V							V	V		V		無
永翊開發(股)公司 代表人：蘇宇承(註2)			V	V						V	V	V		V		無
益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳			V								V	V		V		無
展騰投資有限公司 代表人：林孟慧			V	V						V	V	V		V		無
陳盛泉			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無
洪全		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	1
黃永清(108/11/14 辭任)			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	無

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)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5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(11)未有公司法第30條各款情事之一。

(12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註2：108年11月14日改派代表人，改派為蘇宇承先生。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門主管及分支機構主管資料　　109 年 04 月 18 日(停過日) 單位:股

職　稱	姓　名	性別	國籍	就 任 日 期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註 (註 2)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理	姚政岳	男	中華民國	108/08/30 (註 1)	151,022	0.04%	—	—	—	—	University of Minnesota Twin-Cities 經濟系	兆權投資有限公司董事長	董事長	姚連地	父子	無	
管理部副總	沈政毅	男	中華民國	98/08/20	25,122	0.01%	—	—	—	—	交通大學管理科學研究所 華立企業(股)公司資深經理	無	無	無	無	無	
財會部協理	萬書吟	女	中華民國	96/09/01	86,412	0.02%	—	—	—	—	文化大學財務金融系	無	無	無	無	無	
研展開發部副總	歐士緯	男	中華民國	107/07/16	—	—	—	—	—	—	華夏工專建築科 達麗建設業務開發主管	無	無	無	無	無	
規劃部協理	林志峯	男	中華民國	108/07/01	—	—	—	—	—	—	中原大學土木所 美邦建設(股)公司執行副總	無	無	無	無	無	
業務一處協理	王俊偉	男	中華民國	108/08/30	—	—	—	—	—	—	基隆商工電子科 海悅廣告現場專案	無	總經理	姚政岳	姻親二親等	無	
台中分公司協理	林汝涼	男	中華民國	109/02/20	—	—	—	—	—	—	黎明工專電子工程科 鄉林建設土開及研展部經理	無	無	無	無	無	

職　稱	姓　名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註(註 2)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
董事長兼總經理	姚連地	男	中華民國	102/03/28 (108/8/30 辭任總經理)	0	0%	44,601	0.01%	0	0	高中 本公司董事長	本公司董事長 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	總經理	姚政岳	父子	無	
飯店事業處總經理	王玉柱	男	中華民國	104/11/02 (108/6/30 辭職)	—	—	—	—	—	—	國立高雄餐旅學院餐旅管理科 老爺會館副總	無	無	無	無	無	
規劃部協理	陳俊芳	男	中華民國	106/01/11 (108/7/15 辭職)	28,417	0.01%	0	0	0	0	華夏工專機電工程科	無	無	無	無	無	

註 1：原係本公司執行副總，於 108 年 8 月 30 日升任本公司總經理。

註 2：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。本公司董事長與總經理為一親等，係為提高經營效率及貫徹執行力，公司現有 3 席獨立董事提供專業意見及實務經驗，並設有審計委員會及薪資報酬委員會發揮監督職責，未來擬考慮依公司治理原則再增加獨立董事席次。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

單位：新臺幣千元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例%(註9)		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)		有無領取自子公司以外轉投資業母公司金額(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)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		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)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	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)	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	
董事長	上億投資(股) 姚連地	—	—	—	—	942	942	120	120	0.8902	0.8902	6,156	6,156	—	—	670	670	—	—	6.6119	6.6119	無
董事	永翊開發(股) 蘇素真 蘇宇承	—	—	—	—	942	942	120	120	0.8902	0.8902	—	—	—	—	—	—	—	—	0.8902	0.8902	無
董事	益昕投資(股) 姚政岳	—	—	—	—	869	869	120	120	0.8290	0.8290	3,817	3,817	89	89	1,963	1,963	—	—	5.7485	5.7485	無
董事	展騰投資 林孟慧	—	—	—	—	869	869	120	120	0.8290	0.8290	—	—	—	—	—	—	—	—	0.8290	0.8290	無
獨立董事	陳盛泉	—	—	—	—	200	200	120	120	0.2682	0.2682	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2682	0.2682	無
獨立董事	洪　全	—	—	—	—	200	200	120	120	0.2682	0.2682	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2682	0.2682	無
獨立董事	黃永清	—	—	—	—	—	—	105	105	0.0880	0.0880	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0880	0.0880	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：依本公司章程第19條，公司應以當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞之利益，以不高於百分之三分派董監酬勞，董監酬勞金額將隨著稅前利益變動，應屬合理。

2.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：108年度實際支付退職退休金0元，108年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額88,596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 8)	財務報告內所有公司(註 9) H	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) I
低於 1,000,000 元	陳盛泉、洪　全、黃永清、展騰投資-林孟慧、益昕投資-姚政岳	陳盛泉、洪　全、黃永清、展騰投資-林孟慧、益昕投資-姚政岳	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
1,000,000 元(含)～2,000,000 元(不含)	永翊開發-蘇素真、蘇宇承 上億投資-姚連地	永翊開發-蘇素真、蘇宇承 上億投資-姚連地	永翊開發-蘇素真、蘇宇承	永翊開發-蘇素真、蘇宇承
2,000,000 元(含)～3,500,000 元(不含)				
3,500,000 元(含)～5,000,000 元(不含)				
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(含)			上億投資-姚連地 益昕投資-姚政岳	上億投資-姚連地 益昕投資-姚政岳
10,000,000 元(含)～15,000,000 元(不含)				
15,000,000 元(含)～30,000,000 元(不含)				
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	8	8	8	8

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)，並分別列示一般董事及獨立董事，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)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。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，並另應填列附表六。

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，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額。(若無者，則請填「無」)

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「或母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

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

單位：新臺幣千元

職稱	姓名	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8）		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司		財務報告內所有公司(註5)		本公司	財務報告內所有公司(註5)	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	姚連地(註1)	7,839	7,839	294	294	6,005	6,005	3,150	0	3,150	0	14.4911	14.4911	無
總經理	姚政岳(註1)													
副總	沈政毅													
副總	歐士緯													
飯店事業處總經理	王玉柱(註2)													

註1：108/08/30 總經理由姚連地變更為姚政岳。

註2：108/06/30 辭任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於1,000,000元	王玉柱	王玉柱
1,000,000元(含)～ 2,000,000元(不含)	沈政毅、歐士緯	沈政毅、歐士緯
2,000,000元(含)～3,500,000元(不含)		
3,500,000元(含)～5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	姚連地、姚政岳	姚連地、姚政岳
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	5	5

註1：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(1-2-1)及(1-2-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。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，並另應填列附表六。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，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本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，稅後純益則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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
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或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「或母公司及所有轉投資事業」。
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或母公司之董事、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。

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 (108/08/30 辭任)	0	3,581	3,581	3.00%
	飯店事業處總經理	王玉柱 (108/06/30 辭職)				
	總經理	姚政岳 (108/08/30 新任)				
	副總	沈政毅				
	副總	歐士緯				
	協理	林志峯 (108/7/1 到職)				
	協理	王俊偉 (108/8/30 新任)				
	財會協理	萬書吟				
	協理	陳俊芳 (108/7/15 辭職)				
	台中分公司協理	林汝涼 (109/2/20 到職)				

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。

5.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	108 年度		107 年度	
	本公司	合併報告	本公司	合併報告
董事	14.70	14.70	5.27	5.27
監察人	0	0	0	0
總經理及副總經理	14.49	14.49	2.21	2.21
合計	29.19	29.19	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，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(108年)董事會開會15次（A），董事出列席情形如下：

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)公司 代表人：姚連地	15	0	100	
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真 代表人：蘇宇承	15	0	100	
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	14	0	93	
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	15	0	100	
獨立董事	陳盛泉	13	0	87	
獨立董事	洪　全	15	0	100	
獨立董事	黃永清	13	0	100	1081114辭任

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：詳下表 1。

(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：詳下表 2。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

本公司擬於今年度增訂「董事會績效評估辦法」，列明董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，經董事會通過後實施。

四、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)本公司已於 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。

表 1：

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
108/01/24 一百零八年 第一次	第一案：本公司第三屆第5次薪資報酬委員會建議事項，提請　審議。 第二案：本公司董事購買公司房屋案，提請　審議。 第三案：融資額度展期案，提請　討論。	所有獨立董事照案通過
108/03/04 一百零八年 第二次	第一案：108年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案，提請　審議。 第二案：本公司一百零七年度營業報告書、個體及合併財務報表案，提請　審議。 第三案：本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分派案，提請　審議。 第四案：本公司一百零七年度盈餘分配案，提請　審議。 第五案：修訂「背書保證作業程序」案，提請　審議。 第六案：修訂「取得或處分資產處理程序」案，提請　審議。 第七案：本公司一百零八年股東常會召開日期、地點及議案，提請　審議。 第八案：申請公司債擔保額度案，提請　審議。 第九案：本公司擬發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債及變更一〇五年度第一次有擔保普通公司債籌集計畫之償債款項來源，提請　審議。 第十案：融資額度展期案，提請　審議。 第十一案：對子公司背書保證案，提請　審議。 第十二案：申請融資額度案，提請　審議。	
108/04/17 一百零八年 第四次	第一案：融資額度展期案，提請　審議。 第二案：申請融資額度案，提請　審議。 第三案：「桃園市桃園區三民段土地」不動產買賣價金交付信託案，提請　審議。 第四案：馬來西亞子公司背書保證案，提請　審議。	
108/05/06 一百零八年 第五次	第一案：本公司108年第一季合併財務報表，提請　審議。 第二案：新增「處理董事所提出要求之標準作業程序」案，提請　審議。 第三案：關係人購買公司房屋案，提請　審議。 第四案：為子公司亞昕國際飯店股份有限公司背書保證案，提請　審議。	

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
108/06/06 一百零八年 第六次	第一案：訂定107年度股東現金股利發放相關事宜，提請 審議。 第二案：本公司第三屆第七次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第三案：「昕悅灣」、「昕聯心」全案工程發包予關係人案，提請 審議。 第四案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第五案：融資額度展期案，提請 審議。 第六案：申請融資額度案，提請 審議。	
108/06/24 一百零八年 第七次	第一案：分公司設立案，提請 審議。 第二案：融資額度申請案，提請 審議。 第三案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，提請 審議。 第四案：飯店事業處總經理解任案，提請 審議。	
108/07/10 一百零八年 第八次	第一案：購入營建用地案，提請 審議。 第二案：融資額度申請案，提請 審議。 第三案：融資額度申請案，提請 審議。 第四案：對子公司背書保證案，提請 審議。 第五案：融資額度展期案，提請 審議。	
108/08/05 一百零八年 第九次	第一案：對業務往來公司背書保證案，提請 追認。 第二案：本公司一百零八年上半年度合併財務報表審查案。 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。 第五案：融資額度申請案，提請 審議。 第六案：不動產買賣價金交付信託案，提請 審議。	
108/08/14 一百零八年 第十次	第一案：出售投資性不動產予關係人案，提請 審議。	
108/08/30 一百零八年 第十一次	第一案：本公司第三屆第8次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第二案：融資額度展期案，提請 審議。 第三案：申請公司債擔保額度案，提請 審議。 第四案：申請融資額度案，提請 審議。 第五案：本公司總經理變更案，提請 審議。	
108/10/03 一百零八年 第十二次	第一案：融資額度申請案，提請 審議。 第二案：傢俱飾品配置裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 第三案：購入營建用地案，提請 審議。	
108/11/04 一百零八年 第十三次	第一案：本公司一百零八年第三季合併財務報表審查案。 第二案：擬辦理募集發行國內第七次有擔保轉換公司債案，提請 審議。 第三案：簽訂共同投資興建協議書案，提請 審議。 第四案：融資額度申請案，提請 審議。 第五案：對業務往來公司背書保證案，提請 審議。 第六案：對子公司背書保證案，提請 審議。	
108/12/30 一百零八年 第十五次	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：109年度營運計畫，提請 審議。 第三案：109年度稽核計畫，提請 審議。 第四案：整合開發新北市三重區營建用地案，提請 審議。 第五案：對子公司背書保證展期案，提請 審議。 第六案：融資授信條件變更案，提請 審議。 第七案：申請融資額度展期案，提請 審議。	

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
	第八案：申請融資額度展期案，提請　審議。 第九案：申請融資額度案，提請 追認。 第十案：裝修工程發包予關係人案，提請 審議。	

表 2：

日期	說明
108/01/24	第一案：本公司第三屆第5次薪資報酬委員會建議事項，提請　審議。 因利益迴避，姚連地、姚政岳董事不參與本案之討論及表決，本案由洪全董事擔任主席，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。 第二案：本公司董事購買公司房屋案，提請 審議。 因利益迴避，上億投資股份有限公司姚連地董事長、展騰投資有限公司林孟慧董事不參與本案之討論及表決，本案由洪全董事擔任主席，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
108/05/06	第三案：關係人購買公司房屋案，提請 審議。 因利益迴避，上億投資姚連地董事長、益昕投資姚政岳董事、永翊投資蘇素真董事、展騰投資林孟慧董事不參與本案之討論及表決，本案委由洪全董事擔任主席，經洪全主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
108/06/06	第三案：「昕悅灣」、「昕聯心」全案工程發包予關係人案，提請 審議。 因利益迴避，益昕投資股份有限公司姚政岳董事不參與本案之討論及表決，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
108/08/14	第一案：出售投資性不動產予關係人案，提請 審議。 姚連地董事長、姚政岳董事因同為亞昕開曼董事利益迴避，經林孟慧董事代理主席，徵詢出席董事照案通過。
108/10/03	第二案：傢俱飾品配置裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 除益昕投資姚政岳董事利益迴避不參與表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
108/12/30	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請審議。 姚連地董事長因利益迴避，由洪全董事擔任本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第十案：裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 因姚政岳董事請假未出席，故本案無利益迴避之執行，經主席徵詢出席董事照案通過。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形

最近年度(108)審計委員會開會 10 次(A)，獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數（B）	委託出席次數	實際列席率(%)（B/A）	備註
獨立董事	陳盛泉	9	0	90	
獨立董事	洪　全	10	0	100	
獨立董事	黃永清	9	0	100	108/11/14辭任

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：詳下表 1。

(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。

表 1：

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
108/01/24 第一屆第十五次	本公司董事購買公司房屋案，提請 審議。	經主席徵詢出席委員照案通過。
108/03/04 第一屆第十六次	1.108 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案，提請　審議。 2.本公司一百零七年度營業報告書、個體及合併財務報表案，提請 審議。 3.修訂「背書保證作業程序」案，提請 審議。 4.修訂「取得或處分資產處理程序」案，提請 審議。 5.對子公司背書保證案，提請 審議。	
108/05/06 第一屆第十七次	1.本公司 108 年第一季合併財務報表，提請　審議。 2.新增「處理董事所提出要求之標準作業程序」案，提請 審議。 3.關係人購買公司房屋案，提請 審議。 4.為子公司亞昕國際飯店股份有限公司背書保證案，提請審議。	

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
108/06/06 第一屆第十八次	「昕悅灣」、「昕聯心」全案工程發包予關係人案，提請 審議。	
108/07/10 第一屆第十九次	對子公司背書保證案，提請 審議。	
108/08/05 第一屆第二十次	1.對業務往來公司背書保證案，提請 追認。 2.本公司一百零八年上半年度合併財務報表審查案。 3.對子公司背書保證案，提請 審議。	
108/08/14 第一屆第二十一次	出售投資性不動產予關係人案，提請 審議。	
108/10/03 第一屆第二十二次	傢俱飾品配置裝修工程發包予關係人案，提請 審議。	
108/11/04 第一屆第二十三次	1.本公司一百零八年第三季合併財務報表審查案。 2.擬辦理募集發行國內第七次有擔保轉換公司債案，提請審議。 3.簽訂共同投資興建協議書案，提請 審議。 4.對業務往來公司背書保證案，提請 審議。 5.對子公司背書保證案，提請 審議。	
108/12/30 第一屆第二十四次	1.捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。 2.109年度營運計畫，提請 審議。 3.109 年度稽核計畫，提請 審議。 4.對子公司背書保證展期案，提請 審議。 5.融資授信條件變更案，提請 審議。 6.裝修工程發包予關係人案，提請 審議。	

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。

2.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。

3.108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	證券暨期貨市場發展基金會	最新稅法變革對企業營運的影響與因應	3	是
			企業財務報表舞弊案例探討	3	是

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	蘇素真	證券暨期貨市場發展基金會	公司經營權之競爭行為規範與實務案例解說	3	是
			企業財務資訊之解析及決策運用	3	是
董事	姚政岳	證券暨期貨市場發展基金會	從企業舞弊防制談董事會職能	3	是
			董監如何督導公司做好風險管理及危機處理	3	是
董事	林孟慧	證券暨期貨市場發展基金會	從企業舞弊防制談董事會職能	3	是
			最新稅法變革對企業營運的影響與因應	3	是
獨立董事	陳盛泉	社團法人中華公司治理協會	最新公司法修法與董事責任	3	是
			數位經濟時代企業如何創新突破獲利能力	3	是
獨立董事	洪 全	會計師公會	家族企業傳承與閉鎖性公司章程的規劃	3	是
			因應新公司法修正之公司登記相關問題	3	是
獨立董事	黃永清 108/11/14 辭任	證券暨期貨市場發展基金會	企業面對資訊安全治理之探討─以法律實務為中心	3	是
			企業財務危機預警與類型分析	3	是

(三)公司治理運作情形與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		公司目前雖未制定相關政策，但已依據「上市上櫃公司治理實務守則」揭露公司治理實務。	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				符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(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		(一)本公司設有股務單位及發言人作為股東建議、疑義等問題之窗口，股東疑義、糾紛及訴訟事宜皆依相關作業程序辦理。	
(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		(二)集保公司提供之股東名冊，由股務單位管理相關資訊，隨時注意公司主要股東。	
(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		(三)公司訂有「子公司監督管理辦法」、「關係人交易管理辦法」，規範關係企業間自主作業及各項交易業務，並已建立防火牆機制。	
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司已訂定「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」規範本公司所有員工、經理人與董事，以及任何基於職業或控制關係而知悉本公司消息之人定期內部教育訓練及宣導。	
三、董事會之組成及職責				符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司董事會成員具公司產業領域之專業背景，以及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、經驗，並已選任3席獨立董事，有效強化董事會職能與健全董事會結構。	
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)本公司目前依法設有薪酬委員會及審計委員會，尚在評估規畫設置其他各類功能性委員會。	
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定		V	(三)目前尚未制定，擬於今年度	

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	摘要說明	
期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	 V		增訂「董事會績效評估辦法」,列明董事會自我評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，經董事會通過後實施。 (四)公司適時評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？		V	本公司董事會及股東會相關事務由股務單位處理；股東會、董事會之召開規劃、議程擬訂、發出開會通知、提供會議資料等，以利董事了解討論之議題，董事如有交辦事項或再行補充相關資料,會將相關訊息傳遞予權責單位知悉處理。董事會後檢核董事會重要決議事項，即時發布重大訊息，確保重大訊息之時效性及正確性；協助安排董事年度進修課程。	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		本公司在公司網站及公開資訊觀測站皆設有發言人及留言信箱,供聯繫留言，並於接收留言後，迅速完善回覆處理相關內容。公司內部設有員工意見信箱，提供建言管道。	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、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 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年	 V V V		 (一)已架設公司網站，揭露本公司相關資訊,財務業務資訊亦依法於主管機關指定網站揭露。 (二)已指定專人負責公司資訊蒐集及揭露工作,並落實發言人制度。 (三)公司於法令期限前公告並申報第一、二、三季財務報	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？			告與各月份營運情形。為配合子公司查核編製合併報表，期許能於會計年度終了兩個月內公告並申報年度財務報告。	
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		公司設有員工管理辦法，定期召開勞資會議，保障員工權益，並提供舒適安全的工作環境，團體保險、健康檢查、聚餐、員工旅遊等員工福利關懷交流。在公司網站及公開資訊觀測站皆設有發言人及留言信箱，供投資人聯繫。董事每年度相關課程進修及投保董事責任險。	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，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

本公司董事會依薪資報酬委員會組織規程，設置薪資報酬委員會。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：

A、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。

B、定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬，並將所提建議提送董事會討論。

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別（註1）	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科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	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	9	10		
獨立董事	陳盛泉			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合
獨立董事	洪　全		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合
獨立董事	黃永清			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合
其他	張閔凱		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0	符合

註：黃永清 108/11/14 辭任。張閔凱 109/01/03 新任

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)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5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)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

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：106 年 6 月 14 日至 109 年 6 月 13 日，最近年度(108 年度)薪資報酬委員會開會 4 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	洪　全	4	0	100%	
委員	陳盛泉	4	0	100%	
委員	黃永清	4	0	100%	108/11/14 辭任
委員	張閔凱				109/01/03 新任

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。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形（註1）			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明（註2）	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	V		本公司長年捐助「亞昕環境保護基金會」對環境保護之宣導，自然生態之維護及公園、道路、學校等環境之綠化不遺餘力。以實際行動對環境、社會投入永續經營的政策。	無差異
二、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？		V	公司尚未設置專（兼）職單位，將視公司營運狀況及未來法令規章制定。	視公司營運狀況及未來法令規章制定。
三、環境議題				無差異
（一）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)公司於建案規劃中落實節能、節電、節水等環境管理設計。	
（二）公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司為在新建案中採用綠建築設計，使用符合環保綠建材標章之建材，以太陽能設備發電作為替代能源。辦公室則持續落實生活廢棄物分類、收集回收再利用。	
（三）公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)公司已實施辦公無紙張e 化作業，制定節能減碳措施，空調比照政府節約能源溫度控制，隨手關燈，降低公司營運對氣侯環境的衝擊。	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司各部門設有各項費用預算控制，電費、水費、影印、紙張、文具等相關控制及每年檢討降低各項使用量。	
四、社會議題				無差異
（一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		（一）公司員工政策依循勞基法，所有員工均以兩性平等公平的態度對待，並設	

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	摘要說明（註2）	
			有職工福利委員會，保障員工權益。	
（二）公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效獲成果適當反映於員工薪酬？	V		（二）公司訂有工作規則規範員工出勤、休假等，每年設有2次績效考核，將工作績效及成果適當反映於薪資、員工酬勞及各項獎金。	
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		（三）公司提供安全舒適之辦公環境並定期舉辦員工健康檢查、安全衛生之宣導。	
（四）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		（四）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。	
（五）對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		（五）公司依據「個人資料保護法」保障顧客及員工隱私依，並設有客戶服務部門，保護消費者權益。	
（六）公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		（六）公司訂有供應商管理及評鑑作業，優先考慮評鑑優良廠商，在與供應商合約中，訂有環保、安全衛生管理、環境保護等相關規範。	
四、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務性資訊之報告？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	本公司目前尚未編制企業社會責任報告書，未來視公司營運狀況及法令規章制定。	視公司營運狀況及未來法令規章制定。

評估項目	運作情形（註1）			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明（註2）	
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：本公司除努力於本業經營，建造優質住宅外，秉持取之社會，回饋社會之心，對推動社會服務與公益方面，希能略盡棉薄之力。計有認養社區公園、資助弱勢兒童並響應公共藝術、城市行銷與體育贊助活動。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捷之服務，以提升客戶滿意度及公司認同度。				

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採用之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

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。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並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)公司目前尚未制定經董事會通過之誠信經營政策，未來視公司營運狀況及法令規章制定。	未來視公司營運狀況及法令規章制定。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)公司於「員工聘僱契約書」中敘明員工保密協定，因職務關係而知悉或持有之營業秘密均不得為非職務目的而使用或無故洩漏。另與員工及廠商簽訂「廉潔承諾書」，禁止要求、期約、收受、行使任何賄賂，也絕無其它依法或依商業倫理道德不應取得之利益往來，包括但不限於回扣、借貸、佣金、股份、股票內線交易、利潤分成、不當饋贈或招待，違者應負一切法律責任並賠償所有損失。	無差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)公司於「廉潔承諾書」中提及如有知悉違反廉潔承諾事項者，向公司專責單位檢舉並提供相關證據，經查證屬實，公司得視情況酌予獎勵。公司內部網站亦設有檢舉信箱供舉發任何不誠信、不當行為。	無差異
二、落實誠信經營				無差異
(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？	V		(一) 公司商業行為會簽訂各項合約，並由法務審查合約內容，避免有不誠信行為。	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二) 公司管理部落實「廉潔承諾書」之簽訂，由稽核及法務單位，不定期查核員工及廠商，並將查核結果向董事報告。	
(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？	V		(三) 公司內部系統設有員工溝通發言社群，外部設有郵政信箱，可匿名建議。公司同仁如有發現不法情事，也可向權責單位或主管進行陳述。	
(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四) 公司訂有會計制度及內部控制制度，並由會計部門，製作財務報告，經會計師查核簽證，確保財務資訊揭露之允當性。內部稽核人員依法令及年度稽核計畫進行各項定期/不定期之查核，以落實內控制度之執行。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司舉辦講座、教育訓練及公司各政策宣導，其結果將適度與考績及獎懲結合。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形				無差異
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一) 公司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。公司同仁如有發現不法情事，也可向權責單位或主管進行陳述。	
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二) 公司一旦受理檢舉，即依保密原則，進行內部查訪及蒐證，後續相關事宜隨時向董事長報告。	
(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) 公司於受理檢舉起，即採全程保密作業，無洩漏之虞，以避免不當處置之對待。	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		公司於公司網站及公開資訊觀測站，揭露公司經營內容，並由專責權責單位負責揭露更新。	無差異
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，請敘明其運作與所定守則之差異情形：公司以參照「上市上櫃公司誠信經營守則」制訂相關誠信內容，不限於管理辦法、聲明書、承諾書等。				
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)：本公司與關係人交易之內容皆依相關法令辦理並公告於公開資訊觀測站。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請詳公開資訊觀測站。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

（十）內部控制制度執行狀況

1、內部控制制度聲明書

公開發行公司內部控制制度聲明書
表示設計及執行均有效
(本聲明書於遵循法令部分採全部法令均聲明時適用)

亞昕國際開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：109年03月12日

本公司民國 108 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108年12月31日[註2]的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國109年03月12日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

亞昕國際開發股份有限公司

董事長：姚連地　簽章

總經理：姚政岳　簽章

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

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

2、委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無

（十一）最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

（十二）最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.108 年度股東常會重要決議內容及執行情形　　股東會日期：108/06/06

序	承認事項	執行情況	備註
2	本公司一百零七年度決算表冊案，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	本公司一百零七年度盈餘分配案，提請承認。	107 年度盈餘分配業經 108/06/06 董事會決議發放現金股利新台幣 692,390,864 元(每股配發新台幣 2.0 元)，108/07/02 為除息基準日，並於 108/07/19 全數發放完畢。	

序	決議事項	執行情況	備註
1	修訂「背書保證作業程序」案，提請 審議。	已於股東常會決議後修訂完成，公告於公開資訊觀測站。	
2	修訂「取得或處分資產處理程序」案，提請 審議。	已於股東常會決議後修訂完成，公告於公開資訊觀測站	

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	1080124	董事會	第一案：本公司第三屆第5次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第二案：本公司董事購買公司房屋案，提請 審議。 第三案：融資額度展期案，提請 討論。	
2	1080304	董事會	第一案：108年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案，提請 審議。 第二案：本公司一百零七年度營業報告書、個體及合併財務報表案，提請 審議。 第三案：本公司107年度董事酬勞及員工酬勞分派案，提請 審議。 第四案：本公司一百零七年度盈餘分配案，提請 審議。 第五案：修訂「背書保證作業程序」案，提請 審議。 第六案：修訂「取得或處分資產處理程序」案，提請 審議。 第七案：本公司一百零八年股東常會召開日期、地點及議案，提請 審議。 第八案：申請公司債擔保額度案，提請 審議。 第九案：本公司擬發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債及變更一〇五年度第一次有擔保普通公司債籌集計畫之償債款項來源，提請 審議。 第十案：融資額度展期案，提請 審議。 第十一案：對子公司背書保證案，提請 審議。 第十二案：申請融資額度案，提請 審議。	
3	1080328	臨時董事會	第一案：購入營建用地案，提請 審議。	

4	1080417	董事會	第一案：融資額度展期案，提請 審議。 第二案：申請融資額度案，提請 審議。 第三案：「桃園市桃園區三民段土地」不動產買賣價金交付信託案，提請 審議。 第四案：馬來西亞子公司背書保證案，提請 審議。	
5	1080506	董事會	第一案：本公司108年第一季合併財務報表，提請 審議。 第二案：新增「處理董事所提出要求之標準作業程序」案，提請 審議。 第三案：關係人購買公司房屋案，提請 審議。 第四案：為子公司亞昕國際飯店股份有限公司背書保證案，提請 審議。	
6	1080606	董事會	第一案：訂定107年度股東現金股利發放相關事宜，提請審議。 第二案：本公司第三屆第七次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第三案：「昕悅灣」、「昕聯心」全案工程發包予關係人案，提請 審議。 第四案：申請融資額度展期案，提請 審議。 第五案：融資額度展期案，提請 審議。 第六案：申請融資額度案，提請 審議。	
7	1080624	董事會	第一案：分公司設立案，提請 審議。 第二案：融資額度申請案，提請 審議。 第三案：擬參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，提請 審議。 第四案：飯店事業處總經理解任案，提請 審議。	
8	1080710	董事會	第一案：購入營建用地案，提請 審議。 第二案：融資額度申請案，提請 審議。 第三案：融資額度申請案，提請 審議。 第四案：對子公司背書保證案，提請 審議。 第五案：融資額度展期案，提請 審議。	
9	1080805	董事會	第一案：對業務往來公司背書保證案，提請 追認。 第二案：本公司一百零八年上半年度合併財務報表審查案。 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。 第五案：融資額度申請案，提請 審議。 第六案：不動產買賣價金交付信託案，提請 審議。	
10	1080814	臨時董事會	第一案：出售投資性不動產予關係人案，提請 審議。	
11	1080830	董事會	第一案：本公司第三屆第8次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 第二案：融資額度展期案，提請 審議。 第三案：申請公司債擔保額度案，提請 審議。 第四案：申請融資額度案，提請 審議。 第五案：本公司總經理變更案，提請 審議。	

12	1081003	董事會	第一案：融資額度申請案，提請 審議。 第二案：傢俱飾品配置裝修工程發包予關係人案，提請審議。 第三案：購入營建用地案，提請 審議。	
13	1081104	董事會	第一案：本公司一百零八年第三季合併財務報表審查案。 第二案：擬辦理募集發行國內第七次有擔保轉換公司債案，提請 審議。 第三案：簽訂共同投資興建協議書案，提請 審議。 第四案：融資額度申請案，提請 審議。 第五案：對業務往來公司背書保證案，提請 審議。 第六案：對子公司背書保證案，提請 審議。	
14	1081204	董事會	第一案：申請融資額度案，提請 審議。 第二案：申請融資額度案，提請 審議。 第三案：申請融資額度展期案，提請 審議。	
15	1081230	董事會	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請 審議。 第二案：109 年度營運計畫，提請 審議。 第三案：109 年度稽核計畫，提請 審議。 第四案：整合開發新北市三重區營建用地案，提請 審議。 第五案：對子公司背書保證展期案，提請 審議。 第六案：融資授信條件變更案，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：申請融資額度案，提請 追認。 第十案：裝修工程發包予關係人案，提請 審議。	

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

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

四、會計師公費資訊：

(一)非審計公費佔審計公費之比例達四分之一以上者：無。

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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

會計師公費資訊級距表（請勾選符合之級距或填入金額）

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	池世欽	1080101~1081231	

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

公費項目 / 金額級距		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	533	3,823
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		58		475	533	1080101-1081231	信託查核報告公費 120 仟元、移轉訂價公費 234 仟元、公司債及非擔任主管職務之全時員工薪資資訊公費 105 仟元、財報印刷費 16 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 / 情　況	會計師	委任人
	主動終止委任	簽證會計師事務所內部調整更換會計師	
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無此情形		

與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其　　他
	無	✓	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	張淑瑩會計師 池世欽會計師
委任之日期	104/3/30
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

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

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

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

（一）董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形 (已無監察人)

職　稱	姓　名	108 年度		109 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	姚政岳(註 1)	0	0	0	0
董事長 大股東	上億投資(股) 代表人：姚連地	0	(853,734)	0	0
董事 大股東	永翊開發(股) 代表人：蘇素真 代表人：蘇宇承	0	(3,121,246)	0	3,000,000
董事 大股東	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	0	1,313,394	0	0
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	0	0	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(註 2)	0	0	-	-
飯店事業處總經理	王玉柱(註 3)	0	0	-	-
副總經理	歐士緯	0	0	0	0
副總經理	沈政毅	0	0	0	0
會計主管	萬書吟	0	0	0	0
協理	陳俊芳(註 4)	0	0	-	-
協理	林志峯	0	0	0	0
協理	王俊偉	0	0	0	0
台中分公司協理	林汝涼(註 5)	-	-	0	0

註 1：原係本公司執行副總，於 108 年 8 月 30 日升任本公司總經理。
註 2：108/11/14 辭任　　註 3：108/06/30 離職
註 4：108/07/15 離職　　註 5：109/02/20 新任

（二）董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之變動情形：不適用

（三）董事、監察人、經理人及大股東股權質押之變動情形：不適用

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

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
上億投資(股)	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	151,022	0.04%	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	1,002,855	0.29%	0	0	0	0	德陽投資(股)	董事長	
國原營造(股)	23,858,546	6.89%	0	0	0	0	無	無	
負責人 許再勝	175,523	0.05%	0	0	0	0	無	無	
今勛企業(股)	20,969,866	6.06%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	179,510	0.05%	0	0	0	0	今勛開發（股）	董事長	
兆權投資 有限公司	13,932,372	4.02%	0	0	0	0	無	無	

負責人 姚政岳	151,022	0.04%	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	179,510	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	6,328,269	1.83%	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	26,741,936	72.87%	0	0	26,741,936	72.87%
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 Construction SDN.BHD.	35,100,000	72.87%	0	0	35,100,000	72.87%
Yeashin International Development Sdn.Bhd	16,000,000	72.87%	0	0	16,000,000	72.87%
BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	100,000	100%	0	0	100,000	100%

註：係公司以權益法認列之長期股權投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

1、股本來源

單位：新台幣元、股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
84 年 1 月	1,000	30,000	30,000,000	30,000	30,000,000	現金	-	-
87 年 5 月	1,000	50,000	50,000,000	50,000	50,000,000	現金$20,000,000 元	-	-
88 年 12 月	10	20,000,000	200,000,000	10,000,000	100,000,000	現金$50,000,000 元	-	-
89 年 8 月	10	20,000,000	200,000,000	13,500,000	135,000,000	盈餘轉增資$10,000,000 元 資本公積轉增資$25,000,000 元	-	-
89 年 9 月	10	20,000,000	200,000,000	19,500,000	195,000,000	現金$60,000,000 元	-	-
89 年 10 月	10	20,000,000	200,000,000	19,500,600	195,006,000	合併增資$6,000 元	-	-
90 年 5 月	10	40,000,000	400,000,000	25,350,780	253,507,800	盈餘轉增資$6,825,210 元 資本公積轉增資$51,676,590 元	-	-
90 年 9 月	10	40,000,000	400,000,000	32,000,000	320,000,000	現金$66,492,200 元	-	-
91 年 5 月	10	40,000,000	400,000,000	35,300,000	353,000,000	盈餘轉增資$10,240,000 元 資本公積轉增資$21,760,000 元 員工紅利$1,000,000 元	-	-
92 年 10 月	10	58,000,000	580,000,000	37,065,000	370,650,000	盈餘轉增資$8,048,400 元 資本公積轉增資$9,601,60 元	-	-
93 年 7 月	10	58,000,000	580,000,000	37,101,231	371,012,310	公司債轉換股份 362,310 元	-	-
93 年 10 月	10	58,000,000	580,000,000	39,316,581	393,165,810	盈餘轉增資$22,153,500 元	-	-
94 年 12 月	10	78,000,000	780,000,000	59,316,581	593,165,810	私募現資$200,000,000 元	-	-
95 年 8 月	10	78,000,000	780,000,000	15,716,581	157,165,810	減資 436,000,000 元	-	-
95 年 11 月	10	78,000,000	780,000,000	15,701,211	157,012,110	減資註銷庫藏股 153,700 元	-	-
95 年 11 月	10	78,000,000	780,000,000	49,201,211	492,012,110	私募現增＄335,000,000 元	-	-
96 年 03 月	10	78,000,000	780,000,000	49,774,229	497,742,290	公司債轉換股份 5,730,180 元	-	-
96 年 05 月	10	78,000,000	780,000,000	50,262,985	502,629,850	公司債轉換股份 4,887,560 元	-	-
96 年 08 月	10	78,000,000	780,000,000	51,128,148	511,281,480	公司債轉換股份 8,651,630 元 私募現增＄80,000,000 元	-	-
96 年 10 月	10	78,000,000	780,000,000	58,745,223	587,452,230	減資註銷庫藏股 3,829,250 元	-	-
97 年 01 月	10	78,000,000	780,000,000	62,745,223	627,452,230	私募現增＄40,000,000 元	-	註 1
97 年 09 月	10	120,000,000	1,200,000,000	78,431,529	784,315,290	盈餘轉增資$156,863,060 元	-	註 2
98 年 07 月	10	120,000,000	1,200,000,000	93,431,529	934,315,290	私募現增$150,000,000 元	-	註 3
98 年 09 月	10	120,000,000	1,200,000,000	1,028,433,130	102,843,313	盈餘轉增資$94,117,840 元	-	註 4

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

109年04月18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	2	48	55	11,516	11,621
持有股數	0	1,545	249,571,822	5,784,798	90,837,267	346,195,432
持股比例	0.00%	0.00%	72.090%	1.671%	26.239%	100.000%

(三) 股權分散情形

1. 普通股股權分散情形

109 年 04 月 18 日(停過日)

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	4,091	1,796,898	0.52%
1,000 至 5,000	5,214	11,933,990	3.45%
5,001 至 10,000	1,121	8,759,892	2.53%
10,001 至 15,000	364	4,569,837	1.32%
15,001 至 20,000	237	4,268,568	1.23%
20,001 至 30,000	180	4,566,297	1.32%
30,001 至 50,000	170	6,683,922	1.93%
50,001 至 100,000	115	8,216,669	2.37%
100,001 至 200,000	67	9,468,649	2.74%
200,001 至 400,000	22	5,703,103	1.65%
400,001 至 600,000	13	6,130,353	1.77%
600,001 至 800,000	2	1,382,925	0.40%
800,001 至 1,000,000	3	2,728,815	0.79%
1,000,001 以上 自行視實際情況分級	22	269,985,514	77.98%
合計	11,621	346,195,432	100%

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

109 年 04 月 18 日(停過日)

主要股東名稱 \ 股份	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%
國原營造股份有限公司	23,858,546	6.89%
今勛企業股份有限公司	20,969,866	6.06%
兆權投資有限公司	13,932,372	4.02%
今勛開發股份有限公司	11,199,740	3.24%
陳欽諭	10,208,050	2.95%
許東隆	6,328,269	1.83%

(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			107 年	108 年	當年度截至 109 年 4 月 30 日（註 8）
每股市價(註1)	最高		24.80	19.00	18.85
	最低		14.70	12.40	12.40
	平均		20.42	15.69	15.63
每股淨值(註2)	分配前		24.65	22.75	不適用
	分配後		22.65	尚未分配	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		346,248	346,195	不適用
	每股盈餘（註 3）		2.05	0.34	不適用
每股股利	現金股利		2.0	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）		9.96	46.15	不適用
	本利比（註 6）		10.21	0	不適用
	現金股利殖利率（註 7）		9.79	0	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 108 年度盈餘分配案業經 109 年 3 月 12 日董事會通過，擬不分配股東股利，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 108 年度盈餘分配擬議提股東會通過，不分配股東股利，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			109 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)		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6.53%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 8,754,659 元。

董事酬勞：新台幣 4,022,835 元。

(1.1)差異數：108年員工酬勞及董監酬勞認列費用金額分別為 8,763,728元及4,020,416元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額分別為 8,754,659元及4,022,835元，差異數為(6,650)元。

(1.2)原因：108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109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：0.31 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(108 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	8,754,659	8,763,728	-9,069
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	4,022,835	4,020,416	2,419
合計	12,777,494	12,784,144	-6,650

(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：108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，故與實際分配數產生差異數字。

(2.2)處理情形：差異數調整109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：

(一)普通公司債　　109 年 04 月 18 日(停過日)

公司債種類(註 2)		普通公司債 106-1	普通公司債 108-1
發行(辦理)日期		106 年 04 月 13 日	108 年 04 月 02 日
面額		新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整
發行及交易地點		—	—
發行價格		依面額十足發行	依面額十足發行
總額		新臺幣伍億元整	新臺幣伍億元整
利率		0.89%	0.88%
期限		三年期；到期日：109 年 04 月 13 日	五年期；到期日：113 年 04 月 02 日
保證機構		全國農業金庫股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人		華泰商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行股份有現公司
承銷機構		兆豐證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師		詹亢戎律師	邱雅文律師
簽證會計師		張淑瑩、池世欽會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償還方法		到期一次還本	到期一次還本
未償還本金		新臺幣 500,000 千元	新臺幣 500,000 千元
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 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。	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	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用
發行及轉換、交換或認股		由於普通公司債屬負債性質之籌	由於普通公司債屬負債性質之籌

公司債種類(註 2)	普通公司債 106-1	普通公司債 108-1
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	資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。	資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用

註 1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。
註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。
註 3：屬海外公司債者填列。
註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。
註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。
註 6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。
註 7：普債 106-1，已於 109 年 4 月 13 日按債券面額以現金一次償還。

(二)可轉換公司債　　109 年 04 月 18 日(停過日)

司債種類		第七次（期） 有擔保轉換公司債
發行(辦理) 日期		109 年 02 月 24 日
面　　額		新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點		中華民國
發 行 價 格		依面額十足發行
總　　額		新台幣壹拾億元整
利　　率		0%
期　　限		五年期 到期日：114 年 02 月 24 日
保 證 機 構		全國農業金庫股份有限公司
受 託 人		日盛國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		富邦綜合證券股份有限公司
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 1,000,000 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、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	0
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”

發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請詳公開資訊觀測站"公開說明書"
交換標的委託保管機構名稱	不適用

(三)轉換公司債資料

公司債種類（註1）		國內第七次有擔保可轉換公司債		
項目 ＼ 年度		年	年	當年度截至109年04月30日（註4）
轉換公司債（註2）	最高			107.75
	最低			102
	平均			106.71
轉換價格				16.89
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		109年02月24日 新台幣16.89元		
履行轉換義務方式（註3）		以發行新股支付		

註：國內第七次有擔保可轉換公司債截至年報刊印日止尚未有轉換。

(四)交換公司債資料：無

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：

(1)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
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%	

(二)109 年度國內第七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：金融監督管理委員會108年12月17日金管證發字第1080339745號申報生效及109年02月19日證櫃債字第10900010761號函同意。

輸入公開資訊觀測站運用情況季報表申報日期：109/04/06

(2)本計畫所需資金總額：1,010,000仟元。

(3)資金來源：發行109年度國內第七次有擔保轉換公司債1,010,000仟元。

(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

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			109 年	
			第一季	第二季
償還金融機構借款	109 年第一季	510,000	510,000	-
償還 106 年度第一次有擔保普通公司債之本金	109 年第二季	500,000	-	500,000
合計		1,010,000	510,000	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
償還金融機構借款	支用金額	預定	510,000	本公司於109年02月20日募集完成，依資金運用計畫於109年第1季償還金融機構借款510,000仟元。
		實際	510,000	
	執行進度(%)	預定	50.49%	
		實際	50.49%	
償還106年度第一次有擔保普通公司債之本金	支用金額	預定	500,000	本公司於109年04月13日償還106年度第一次有擔保普通公司債之本金500,000仟元，已於109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	1,010,000	
		實際	1,010,000	
	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

年度 / 項目	108 年度	
	銷售金額(合併)	百分比(%)
租賃收入	22,241	0.98%
銷貨收入	126,009	5.52%
營建收入	1,997,963	87.62%
商場營運及餐飲收入	47,457	2.08%
飯店客房及餐飲	69,995	3.07%
其他營業收入	16,636	0.73%
合　　計	2,280,301	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

2019年，國內房市創造出全年超過30萬戶交易量的復甦指標，2020年元月，總統

大選過後，台商資金回流，房市行情看俏，並延續到2020年第一季，唯因武漢肺炎疫情居高不下，房市移轉棟數大幅下降，影響後期買氣甚大。2020年儘管美中雙方於1月中正式簽署第一階段貿易協議，有助於降低全球經濟不確定性，然受到2019新型冠狀病毒(COVID-19)疫情逐漸升溫影響，病毒擴散恐將衝擊全球經濟表現。在國內方面，受到農曆春節因素影響，令工作天數減少，加上新冠病毒疫情擴大，使得製造業廠商不僅看壞當月景氣，對於未來半年景氣看法亦偏向保守；服務業方面，原本受惠於農曆春節連假，有利刺激銷售買氣與出遊聚餐商機，不過新冠病毒疫情使得民眾外出消費意願更加謹慎保守，故零售業與餐旅業廠商看壞未來半年景氣表現；營建業方面由於1月施工天數與辦理過戶時間較上月為少，以及高基期、疫情升溫降低民眾外出看屋意願緣故，造成建物買賣移轉件數大幅衰退，且大多數營造廠商在工程收入進帳普遍滑落，進而拖累營建業營業氣候測驗點呈現明顯下跌，但值得關注的是目前房市抗壓力優於SARS期間，故仍有超過四成以上的不動產業者看好未來半年房市的表現。

建商預期房市春燕回來了，推案信心滿滿，加足油門催下去！最新調查顯示，2019年新推案量將突破1.05兆元，創下史上第四高大量。住展雜誌12日公布最新調查指出，北台灣今年前11個月新成屋、預售屋累計推案量已突破1兆元大關，來到10,071.7億元，較去年同期略少約230億元，年減幅約2.2%。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，今年全年案量雖比去年略減，但仍將創下歷史第四大量紀錄，顯示建商預期春燕回來了，推案信心也回到多頭水位。調查發現，新北市是今年推案量最熱的戰區，累計前11月已逾4千億大量，年增約400億元，年增幅約一成。不過反觀台北市，土地嚴重短缺，推案量年減近三成，已面臨新供給拉警報的局面。

新北市推案最旺的區域在板橋、新莊與三重，三區案量均逾500億元，尤以板橋577億元最多。住展雜誌統計去年前11月「推案王」冠軍是在新店，今年新店央北推案則相對放緩，案量僅約335億元，比去年銳減逾四成。

至於台北市，前11個月推案量約近2,100億元，年減800多億元，年減幅度約28%。其中北投推案量最大、達298億元；中正、中山、信義與內湖，則都超過200億元以上；推案量最少的是松山區，只有32.6億元。因北市新案供給偏低，如果未來買氣持續回升，新房屋供給緊俏的問題將逐漸浮現。

另外，桃園則是北台灣推案量第二大的都會，案量約2,400億元，年增約210億元，年增幅近一成，其中，龜山湧入768億元案量，不僅是大桃園之最，也是北台灣各行政區之最。至於新竹，今年案量約1,086.8億元，年減100多億、年減幅約一成，主要是去年基期偏高影響。

預計今年全年推案量篤定站穩1.05兆元，但應該沒機會碰到1.1兆的高標。從推案量的角度來看，顯示建商推案信心已重返房市多頭水準，但還是要注意，買氣能否消化如此龐大的供給量，以免推案潮湧入、個案競爭加劇，反而會稀釋銷售率。

北台灣預售屋、新成屋推案量統計			
縣　　市	2018 年 1~11 月(億元)	2019 年 1~11 月(億元)	年增減(%)
台 北 市	2,931.8	2,099.7	-28.4
新 北 市	3,729.6	4,135.9	10.9
桃 園 市	2,191.5	2,402.1	9.6
基 隆 市	79.8	145.1	81.8
宜蘭地區	157.7	202.1	28.2
新竹地區	1,211.7	1,086.8	-10.3
總　　計	10,302.1	10,071.7	-2.2

有關2020上半年國內房市變動，下列幾個部分來說明。

(1.1) 住展風向球

代表北台灣新建案市場概況的住展風向球，2020年1月總分續落至29.7分，較2019年12月〈31.5分〉減少1.8分，分數已連續四個月下滑，對應燈號則已連續兩個月亮出藍燈。風向球六大觀察指標中，僅議價率一項分數維持平盤，其餘五項指標悉數下跌。住展雜誌研發長何世昌表示，1月風向球分數下滑的主因，乃是受到「總統大選」、「春節使工作天數減少」、「新冠肺炎疫情」三大因素構成完美風暴，使市況進一步走低。住展雜誌調查指出，也許是疫情影響台商回台，許多建案反而強調「最近沒台商來看房子」。

預售屋推案量僅約三百餘億元，較上一個月減約百億元，其中案量達15億元以上的預售指標案有台北市-文山「玖原青」、新北市-板橋「立川琚」、三重「合康心綻」、林口「氧樂多」、桃園-中壢「威均豐澤」、桃園「昭揚大郡」、八德「合雄MAX」等建案。

同月新釋出的成屋供給戶數也同步減少，降至約五百多戶，單一案量達15億以上的指標案則為桃園市-桃園「麗晶花園廣場」與「市政潤隆」。雖然1月新建案供給量急速下滑，但因此期間原本就是房市淡季，推案量向來都比較少，所以量縮還算合理，並不會讓人太意外。

【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	議價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
108年1月	6.17	2.76	3.88	5.46	4.62	4.22	27.1	
108年2月	6.53	3.66	3.28	5.46	4.24	3.75	26.9	
108年3月	6.90	5.27	4.18	5.46	5.76	4.69	32.3	
108年4月	7.99	4.72	3.88	5.12	6.15	4.69	32.6	
108年5月	9.81	4.16	3.88	5.12	6.53	5.16	34.7	
108年6月	7.63	4.44	4.18	5.46	5.76	4.69	32.2	
108年7月	8.72	5.27	3.88	5.46	6.92	7.04	37.3	
108年8月	7.63	4.72	3.58	5.81	6.15	5.16	33.1	
108年9月	9.81	6.11	4.18	5.81	6.15	5.16	37.2	
108年10月	9.08	4.72	4.18	6.15	5.76	5.16	35.1	
108年11月	7.63	4.44	4.18	6.15	5.76	5.16	33.3	
108年12月	7.26	4.72	3.28	6.15	5.38	4.69	31.5	
109年1月	6.90	4.44	2.98	6.15	5.00	4.22	29.7	藍燈

▲【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表（圖／住展房屋網）

由於1月本是淡季，再加上房市外部因素連環炸，總統大選、農曆春節與新冠肺炎接連轟炸，嚴重衝擊到業者的銷售信心，1月釋出的報紙廣告量僅剩約0.63萬批，創下近十年來單月新低。面對新冠肺炎疫情嚴峻，有些業者反應動作迅速，推出「防疫宅」、「賞屋送口罩」、或是「線上看屋」等相關服務，以期消費者能夠回心轉意。

雖然業者擔憂疫情會拖累銷售，但在價格上並未服軟。從議價率分數來看，1月議價率分數依然位在相對高檔，意味著目前業者價格還是踩得很硬，並不因武漢肺炎疫情擴大而降價。這樣的發展並不足為奇，目前業者現在大多還在觀望階段，還沒人願意開出第一槍。預期2020年第一季建案明顯降價的機率微乎其微，但若疫情延續到第二季，屆時建商降價意願或許會提高，消費者才會有較大的殺價空間。

受到春節與疫情影響，1月新建案的來人組數與成交組數持續滑落，住展風向球追蹤的指標建案來人組數平均約為21.6組/週，較上個月的24.4組/週減少2.8組/週。另，1月成交組數則約為1.6組/週，較2019年12月的1.9組/週減少0.3組/週。不管是來人組數或成交組數，滑落的幅度都比2019年12月更大，尤以豪宅、換屋型產品所受衝擊最大。過去房市春節期間，雖然是國人的購屋淡季，但卻是台商返鄉歸國的購屋旺季，所以往年春節不打烊的建案多把銷售重心瞄準在台商身上。然而，因境外移入新冠肺炎患者有多位身份是台商，台商兩個字變得格外敏感。房市從2019年一片樂觀急轉直下，預期在疫情未降溫之前，房市恐難脫離藍燈期。因疫情前景難測，建議業者勿掉以輕心、過度樂觀，若能率先微幅降價壓低風險，先賣先贏讓獲利入袋為安，或許是可行的選項之一。

(1.2)房市交易量上揚

2019下半年，國內房市交易量增價穩，2019年第三季房產趨勢報告，雖然今年民眾購屋信心回溫，加上農曆年前遞延買氣出籠，預估第二季交易量表現優於去年同期，但因目前中美貿易戰有擴大趨勢，加上總統選戰變數，可能使民眾購屋意願轉趨保守，因

此保守推估，2019年全年房市交易量落在28萬至29萬棟之間，約比2018年成長1至5%。

今年1到4月全台交易量為88909戶，為近5年以來同期最高，但仔細觀察近五年的數據，2015年為87567棟，2016年一口氣掉到61863棟，接著2017年大增28.6%，來到79559戶，2018年再增加7.2%，2019年雖然也有增加，但成長幅度已經只剩4.3%，回升的速度越來越緩慢。細看全台各區的交易量，可以發現，六都加上新竹縣市等七大都會區的交易量，2019年1到5月約9.65萬戶，較去年同期增加6.5%，也就是說七大都會區交易成長率，高於全國的總體成長率，意即鄉村地區的交易量表現不好，只「集中好在都會區」。葉凌棋強調，往年經驗，房市交易量衝刺都是發生在上半年，下半年「暴衝」機率不大，以2019年來看，民眾購屋信心有回溫。

(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原可分為「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年全年度交易金額的5成。

(1.4)建商積極購地

2019年是土地投資大爆發的一年，全年土地交易總額達3000億元，其中最代表房市景氣的建商更是狂買超過2000億元，無論是購地金額與面積皆突破歷史新高，其中以興富發集團砸下205.23億元成為全台獵地冠軍開發商，其次則分別為寶佳、豐邑，分別斥資203.1、165.2億元成為亞、季軍。

根據高力國際統計，2019年建商累計購地面積達30萬坪，面積近4個大安森林公園，買進金額則突破2000億元，積極出手購地讓2019年土地投資大爆發，連續2年突破年度交易額均線，購地面積與總額雙雙突破歷史新高，顯見建商看好後市，包辦整體成交金額比重約76%，相較去年購地金額更是大舉增加114%。

除了看好房市之外，高力國際黃正忠分析，公部門釋出精華區土地標售為助長今年土地交易動能大爆發的原因之一，今年建商光是透過政府標地取得的土地面積便高達約25萬坪，合計標售金額達1331億元，占整體交易之49%。仲量聯行資深副總吳瑤華表示，

上市櫃建商積極補土地庫存，75家購地總達即達1409億元，且近半數建商過去4季營收皆成長，顯見持續的買氣讓建商樂觀看待後市。

▼2019年建商獵地前10名▼

排名	建設公司	總金額(億元)	購地區域
1	興富發建設(含潤隆建設)	205.23	台北中山；桃園中壢；台中西屯、西區
2	寶佳機構(含櫻花建設)	203.1	桃園中壢；新竹竹北；台中太平、大里；彰化；台南永康
3	豐邑機構	165.2	台中東區、西屯、南屯、北屯、烏日；台南東區
4	茂德機構(含和碩開發)	116.8	新北新莊、土城
5	元利建設	112.6	台北信義計劃區D3
6	華固建設	63.0	台北北投；新北新莊、中和
7	總太地產	58.5	台中西屯、北屯
8	長虹建設	46.0	台北南港、北投；新北林口
9	宏普建設	42.5	台北內湖；新北新店；桃園中壢
10	京城建設	39.7	高雄鼓山、三民、左營

註：統計資料僅以建設公司為主，不包含壽險公司與其他產業購地　資料來源：公開資訊觀測站、永慶房產集團彙整　製表：記者葉思含

(1.41)興富發持續加碼 斥資205億購地奪冠

根據永慶房產集團統計2019年全台十大購地建商，以興富發集團累計購地總計205.23億元奪冠，興富發建設與潤隆建設持續加碼台灣，積極搶地並穩坐全台建商獵地王寶座，購買土地包括台北中山、桃園中壢、台中西屯與西區等地區，其中以51.12億元標下大同子公司尚志資產於北市復興、長安路口的456坪土地最高，並擠進2019年十大土地交易排行，也創下區域新高價格。

興富發集團總裁鄭欽天表示，興富發是最熱愛台灣、重金投資台灣的建商，已為未來幾年儲備好土地，2020年北部、中部各有百億大案要進入市場，未來4年新屋完工量預計超過1700億元，持續領先業界，期許集團各領域都能遍地開花大放異彩。

(1.42)獵地遍及全台 寶佳進補土地庫存

向來也是推案王的寶佳集團，2019年以203.1億元緊追在後，今年購買土地遍及桃園中壢、新竹竹北、台中太平和大里，以及彰化、台南永康，其中買下多筆公開標售土地，如台中市太平新光地區區段徵收配餘地標售，總面積1.51萬坪的土地中，寶佳集團即狠砸約48億元包辦1.25萬坪土地，而寶佳機構少東也以個人名義砸下46億元搶下竹北逾5000坪土地，另外寶佳也以櫻花建設買入青埔土地，努力進補庫存。

2019年也斥資超過百億、以165.2億元奪下排行榜第3名的豐邑機構，則將火力集中在中台灣，包括投入82億高價購入七期和嶺東商圈土地，以及砸下7億標下烏日高鐵特區土地，顯見對台中長期建設和房市發展深具信心。至於名列第4名的茂德機構也是知名推案王，以116.8億元買入新北新莊、土城等地，如以旗下和碩開發砸下70.78億元取得尚志資產土城區員和段土地，創下土城大面積土地住宅新紀錄，更奪下十大土地交易排行榜第3名。

▼2019前十大土地交易▼

排名	區域	標的	面積(坪)	買方	金額(億元)	交易日期
1	台北市	信義行政中心地上權	2,147.45	南山人壽	159.81	2019Q4
2	台北市	信義區D3土地	1,552	元利建設	112.59	2019Q2
3	新北市	土城區員和段土地	6,079.96	和碩開發	70.78	2019 Q1
4	台中市	台中市七期土地	2,493	豐邑建設	66.5	2019Q1
5	台北市	南京松江站地上權	1,450.49	元大人壽	53.3	2019Q2
6	台北市	中山區長安段土地	456.47	興富發	51.12	2019Q1
7	新竹縣	世興段土地	5,866.99	林姓自然人(寶佳機構)	46.9	2019Q2
8	台北市	士林北投科技園區土地	2,991	天寶建設	46.36	2019Q1
9	新北市	新莊區土地	10,465	和碩開發	46.0	2019Q1
10	桃園市	中壢區青昇段土地	3,121.13	興富發	41.67	2019Q4

資料來源：公開資訊觀測站、高力國際整理　　製表：記者葉思含

(1.43)土地交易創新高峰 未來須注意賣壓

針對去年建商狂搶土地大戰，戴德梁行分析，房市回溫以來建商開始積極進補庫存，2019年度創下的各項土地交易紀錄在未來幾年內應該很難再突破，而開發商歷經3年的積極獵地行動後，2020年起要面臨的將是營造房市供給量銷售課題。永慶房產集團業務總經理葉凌棋直言，全台建照量不斷創新高，從建商獵地、申請建照量來看，預計2021、2022年將出現超額供給，市場賣壓大，未來恐出現房市供需失衡的狀況，需警戒。

住展企研室經理何世昌表示，建商獵地創下多項紀錄，顯示推案信心已經回到多頭水位，不僅購地量創新高，2019年推案供給量也相當可觀，因去年買氣回升、成交量明顯上揚，業者普遍樂觀看待後市，促使2019年核發建照量爆出大量，今年新北市與桃園市新興重劃區推案動能依然充沛，台北市與新竹地區都更案量將連袂衝高，預估北台灣2020年推案量將比2019年成長15~20%，直追2013年高峰紀錄，開發商應提防供給量過大問題，需注意買氣能否消化，以免推案快速擴張、個案競爭加劇，最終影響銷售率表現。

(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。

(1.6)房貸利率再降

中國武漢肺炎（COVID-19、新冠肺炎）延燒衝擊全球經濟，我國央行近日也推出降

息1碼因應，對於房貸有甚麼變化呢？房仲業者指出，對小資族而言，以台北最常見的千萬房貸，每個月約可省下15個便當，只能說不無小補，對於房市刺激效果相當有限。本次降息是央行繼利率14連凍後的首次調降，2015年以來的降息記錄都僅有半碼(0.125%)，央行此次大幅降息1 碼就是希望刺激市場資金流動，專家認為，箇中含意透露央行對經濟後勢保守的看法。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐分析，央行降息1碼，對20年期的房貸族而言，利息將有機會比現在利率下調0.15%左右，若以大台北地區常見的千萬房貸，每月房貸減少1,250元左右，若以每個便當80元推算，每月約省下15～16個便當錢，對小資族而言雖不無小補，不過全球股匯市震盪，低利環境加上貨幣寬鬆政策，國際資金在陣痛過後將會重新配置，長期來看，不動產的抗跌和穩定性高，待疫情稍加回穩，收益型不動產可望被優先成為焦點。

在央行降息後，房貸利率進入史上新低，對於買方來說，央行降息短期內對於刺激買氣幫助不大，最主要是國內已經處於低利率太久了一段時間，房市買氣反而由其他的因素左右；但對於賣方來說，超低利率減輕了負擔，恐使降價的意願降低。

2003年SARS期間房貸利率約為2.5～3.5%，且這幾年政府也祭出房地產政策限制防範游資流入房市，降息對於資金大幅投入房市的誘因已不如SARS當年，因此應不致促使資金大舉流入房市而造成過熱的現象。

不過央行利率決策並非隨著國際間政策而跟風，除了考量經濟的活絡，也顧及金融的穩定性，推估央行未來仍將視疫情變化，採取其他必要的策略，而房市是否會因整體政策而延續去年微揚的走勢，仍有待時間來觀察。

(2) 房市未來走勢 房市二弱一強 店面成過街老鼠

台北市不動產仲介公會12日舉辦年終記者會，理事長黃文雄表示，今年房市呈現「二弱一強」，真豪宅表現不如預期，全年成交可能不到200戶；店面產品成過街老鼠、人人喊打；辦公大樓則是大翻身，成為搶手貨，2020年仍會延續量增價穩的格局。黃文雄表示，台北市今年1億元以上的真豪宅成交戶數，實價揭露目前僅有126戶，全年成交可能不及200戶，將是近五年來最少的一年，與市場預期有落差，即使很多回流台商實力強，但豪宅客還在等最適當的價位才會出手。

另外，受到電商及百貨夾擊，很多商圈店面乏人問津，店面產品成過街老鼠、人人喊打，不過只要租金及售價有適時回落，精華地段店面還是不會寂寞。今年商辦大翻身，是商仲業者大豐收的一年，台商回流不只找廠房，也會找門面更佳的辦公大樓，預期未來五年內，辦公大樓都會是市場的搶手貨。

台北市房仲公會公關主委張欣民表示，台灣意外成為中美貿易戰受惠國、港人來台

與台股「萬一」的財富效應，帶動全台房市交易量成長，2020年最大的變數是政黨是否輪替，不過往年政黨輪替對房市並未帶來大變化，主要兩黨候選人也多未著墨住宅政策，加上沒有過去大量投資買盤挹注，預期房市仍是走基本盤。不過台北市房市交易量在2006年達到6.9萬棟的高峰後，即逐年下滑，下滑時間點比其他都會更早，2016年房地合一稅實施時僅剩2.15萬棟，大約只有高峰時的三分之一，今年台北市的交易量年增率約僅2%，在六都中敬陪末座，主要原因還是房價偏高，而這波房市榮景，讓中產階級更難入手台北市的房屋。

近日武漢肺炎持續擴大影響，造成買方多採保守觀望，建案賣價調整不易，未來銷售狀況可能不宜過份樂觀。

(2.1)以自住型客戶為主

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，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

針對去年建商狂搶土地大戰，戴德梁行分析，房市回溫以來建商開始積極進補庫存，2019年度創下的各項土地交易紀錄在未來幾年內應該很難再突破，而開發商歷經3年的積極獵地行動後，2020年起要面臨的將是營造房市供給量銷售課題。

(2.3)預期 2020 下半年房市交易量縮

新冠肺炎疫情蔓延，除了預期房價下修外，交易量也難守年年回溫的趨勢。永慶房產集團業務總經理表示，第 1 季買賣移轉棟數恐出現平盤表現，且第 2 季房市交易也不樂觀，若疫情始終未能控制，影響時間可能拉長至第 3 季甚至年底，惟待疫情結束後剛性支撐，屆時交易量才有機會再成長。

根據永慶房屋調查，消費者對第 2 季國內景氣的看法，65%的消費者看壞第 2 季景氣，看壞景氣比率較上一季上升 26 個百分點。

疫情蔓延全球逾百國，雖然台灣疫情仍屬可控範圍內，市場自住、置產等剛性需求也還在，但民眾信心面難免受到疫情衝擊，即便今年前二月尚未受疫情影響、交易量年增，但預期 3 月房市交易量較 2 月減少，預估今年第 1 季全台交易量應落在 6.3 至 6.6 萬棟間，屆於年減 2%至小增 3%，估與去年同期表現相當。

(3)結論

目前想購屋的民眾多半抱持撿便宜的心態，預期房價將走跌，因此買賣雙方房價認知上有差距，連帶使成交不容易，加上疫情發展尚未明朗的狀況下，民眾購屋信心恐再受衝擊，第 2 季房市交易狀況也不容樂觀。

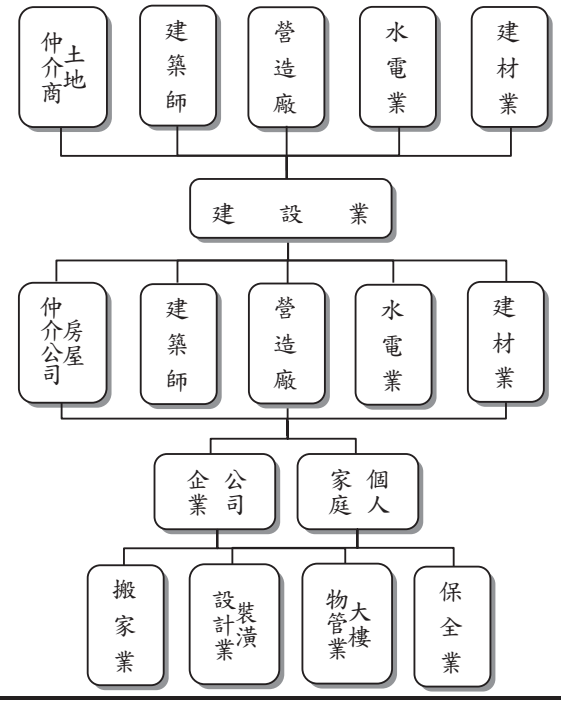
新冠肺炎堪稱 2020 年最大黑天鵝，若全球疫情未能控制，影響時間可能拉長至第 3 季甚至年底，影響層面恐將超越金融海嘯，不過房市仍有剛性需求支撐，待疫情緩和後，交易量應有成長的空間。

此外，連日股市震盪，手上有現金的投資人，不排除資產配置轉往不動產，未來收益型標的有機會再次受到矚目。永慶房屋調查指出，消費者對房地產的投資意願，有 63% 消費者有意願投資房地產收租，其中 67%消費者選擇投資住宅型產品。內政部統計住宅租金指數已經連漲近九年，租金調降的可能性較低外，也顯示逾半民眾認為受到疫情影響，房價仍有下修的機會。

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：

項目	說明	圖示
上游	各種建材及原物料供應產業等	
中游	以建設公司為主及銷售成屋之相關行業	
下游	購屋之個人與公司行號，另有代銷公司、代書、金融機構等輔助銷售配合體系	



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、稽核制度及嚴密控製成本及收支，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
昕聯心	本案座落林口區仁愛二路，正昕境廣場國賓影城旁，臨近扶輪公園，位於林口中心精華地段，享有專屬超高空中花園，建築規劃劉演交建築師、門廳公設寬衍王思敏，26-51 坪，已於 108 年 8 月開工，符合市場需求正熱銷中。
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，B 棟於 108 年 10 月可進行對保並交屋、A 棟於 109 年 2 月開始對保 3 月底交屋。

個案名稱	說明
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，完銷倒數。
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。
昕悅灣	本案座落於新北市三重區疏洪東路一段，近捷運三重站，蕭家福建築師、方極景觀設計、寬衍公設設計，21~38 坪，市場反應熱烈已全數銷售完畢。
柏克萊	本案坐落於新北市板橋區中正路，近板橋國中與國光國小，梁正芳建築師、十邑景觀設計、梁正芳公設設計，23~38 坪，全數銷售完畢。

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)
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
108 年	8,832,745	23,603,121	2.67	652.21

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

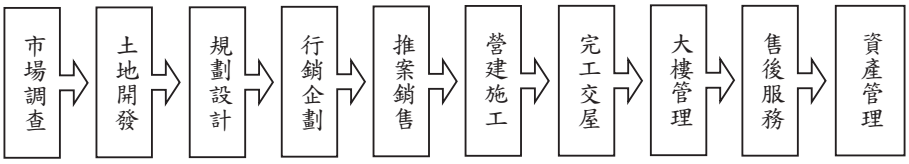
類別	未來發展	因應對策
有利因素	政府推重相關政策以振興國內經濟	政府為積極改善國內經濟環境，加強國際競爭力，正藉由多項重大經濟方案之推動，和具體行政措施之施行，達成促進民間投資，帶動各項產業發展，相對也提供許多營建機會，並刺激房地產市場景氣。
	房地產具投資及保值功能	由於台灣地區地小人稠，土地具稀有性，造成土地取得愈趨困難，都會區之房地產不但不易貶值，反而會因環境改變而增值，在有土斯有財的觀念下，不動產仍國人作為投資理財之工具。
	不動產證券化之推行	藉由證券交易流通，可提高不動產之變現能力，有助於活絡房市；不動產開發業者亦可直接自資本市場集資金，使不動產開發之利息成本降低。
	生活品質升促使換增加	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。

類別	未來發展	因應對策
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
	107 年				108 年				109 年截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	702,519	90.71%	有	A 公司	1,228,712	28.74%	有	A 公司	196,687	40.53%	有
2					B 個人	701,613	16.41%	無	B 個人	176,275	36.32%	無
3					C 個人	443,956	10.38%	無	C 個人	60,108	12.39%	無
4												
	其他	63,517	8.29%		其他	1,901,718	44.47%		其他	52,245	10.76%	
	進貨淨額	766,036	100.00%		進貨淨額	4,275,999	100.00%		進貨淨額	485,315	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)：

	107 年				108 年				109 年截至前一季止			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1					A 公司	553,381	27.70%					
2												
3												
	其他	5,549,624	100.00%		其他	1,444,582	72.30%		其他	1,139,691	100.00%	
	銷貨淨額	5,549,624	100.00%		銷貨淨額	1,997,963	100.00%		銷貨淨額	1,139,691	100.00%	

註 1：本公司銷貨收入來源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

年度 / 生產量值 / 主要商品（或部門別）	107 年度			108 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
租賃	—	10,244	不適用	—	-25,259	不適用
房屋及車位	—	4,048,211	不適用	—	1,394,489	不適用
飯店客房及餐飲	—	54,189	不適用		212,534	不適用
其他	—	9,703	不適用	—	1,029	不適用
合計	—	4,122,347	不適用	—	1,582,793	不適用

(五)最近二年度銷售量值表(個體)

單位：新台幣千元

年度 / 銷售量值 / 主要商品（或部門別）	107 年度				108 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
租賃	—	62,613	0	0	—	92,037	0	0
房屋及車位	—	5,549,624	0	0	—	1,997,963	0	0
其他	-	10,829	0	0	—	12,567	0	0
合計	—	5,623,066	0	0	—	2,102,567	0	0

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年度		107 年度	108 年度	109 年度 截至 3 月 31 日止
員工人數	經理人	7	7	8
	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	19	19	20
	業務/規劃/開發	21	37	39
	工務	18	18	18
	合計	65	81	85
平均年歲		40.73	41.66	42.08
平均服務年資		4.48	3.68	3.62
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	3%	5%	5%
	大專	88%	85%	85%
	高中	9%	10%	10%
	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

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

2.本公司因應歐盟環保指令(RoHS)相關資訊如下：

本公司之產品無直、間接外銷歐洲或受歐盟環保指令(RoHS)之相關規範。

五、勞資關係

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

(1)員工福利措施、進修、訓練：

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

成立職工福利委員會，依法提撥福利金，辦理各項福利庶務，如年度旅遊、康樂活動、慶生、社團活動等，加強同仁間的聯誼活動；保險包含勞保、健保及團保；更發給年節節金包含勞動節、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	預售建案查核重點及應注意事項	5	1
3	共有不動產管理與處分的法律解析—兼談居住權保障與預售屋違約的酌減	5	2
4	丹下都市建築設計：丹下憲孝會長專題演講-TANGE 建築	3	1.5
5	董事進修課程-董監事職務經營判斷、財務報表舞弊探討	1	6
6	勞安職業業務主管暨執業管理人員回訓	1	6
7	IFRS16「租賃」常見問答與實務解析	1	3
8	董事進修-財務資訊解析決策、經營權競爭解說	1	6
9	日本東京建案參訪觀摩	1	32
10	內部人股權交易法律責任及注意事項課程	1	3
11	董事進修課程-財務危機預警分析+資安治理法律實務	1	6
12	企業員工獎酬制度之內稽內控實務	1	6
13	稽核實務 EXCEL 技巧實演應用研習班	1	6
14	營業員證照課程費用	5	30
15	會計主管持續進修課程	1	30
16	會計主管(代理人)持續進修課程	1	12
17	稽核實務-舞弊風險及合約研析	1	12
18	董事進修課程-稅法變革	2	6
19	董事進修課程-財報舞弊探討、企業舞弊防治	3	6
20	董事進修課程-做好風險管理及危機處理	1	6
總　　計		51	565

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

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

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

六、工作環境與員工人身安全的保護措施

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

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司	108/11/4	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無
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

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
共同投資興建契約書	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~	雙方同意提供各自已取得之新北市林口區力行段土地，共同投資興建開發	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司 嘉實建設股份有限公司	102/12/25~	三方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業股份有限公司 美勝美開發股份有限公司	102/12/25~	三方同意提供各自已取得之新北市林口區力行段土地，共同投資興建開發	無
合作出資興建契約書	華威聯合股份有限公司	102/11/27	華威提供所持土地並與本基地其他地主簽訂合建契約，本公司提供所持土地共同投資興建開發	無
共同投資興建契約	佳穎精密企業股份有限公司	101/10/5~	雙方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發	無
合建分售	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109年3月31日財務資料(註1)
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
流動資產		21,877,823	21,783,374	22,889,165	18,565,598	22,060,144	22,383,646
不動產、廠房及設備（註2）		1,380,880	1,720,956	2,155,904	2,454,686	2,330,733	2,306,169
無形資產		108,216	108,216	108,216	109,570	110,552	110,247
其他資產（註2）		1,985,576	2,199,026	2,590,963	2,434,084	1,924,120	1,855,780
資產總額		25,352,495	25,811,572	27,744,248	23,563,938	26,425,549	26,655,842
流動負債	分配前	13,896,252	13,329,553	16,331,830	9,446,001	13,478,984	12,560,485
	分配後	14,352,252	13,519,553	16,671,830	10,138,001	尚未分配	尚未分配
非流動負債		3,804,298	4,815,601	3,377,466	5,562,908	5,071,708	6,299,832
負債總額	分配前	17,700,550	18,145,154	19,709,296	15,028,909	18,550,692	18,860,317
	分配後	18,156,658	18,335,199	19,364,265	14,336,518	尚未分配	尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		7,477,618	7,383,998	7,795,745	8,227,938	7,576,110	7,510,774
股本		3,800,904	3,800,904	3,426,457	3,461,955	3,461,955	3,461,955
資本公積		1,992,114	2,001,757	2,003,622	2,120,592	2,119,250	2,158,450
保留盈餘	分配前	1,709,558	1,673,077	2,210,723	2,703,259	2,122,177	2,103,878
	分配後	1,253,450	1,483,032	1,865,692	2,010,868	尚未分配	尚未分配
其他權益		(24,958)	(91,740)	154,943	(57,868)	(127,272)	(213,509)
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		174,327	282,420	239,207	307,091	298,747	284,751
權益總額	分配前	7,651,945	7,666,418	8,034,952	8,535,029	7,874,857	7,795,525
	分配後	7,195,837	7,476,373	7,689,921	7,842,638	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 \ 年度	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至109年3月31日財務資料(註1)
	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
營業收入	4,611,256	3,233,981	4,504,867	5,697,424	2,280,301	1,189,496
營業毛利	1,832,449	1,089,076	1,337,642	1,575,077	697,508	182,468
營業損益	1,313,869	709,029	838,379	860,379	225,034	66,556
營業外收入及支出	(184,423)	(238,061)	(24,907)	(26,469)	(122,471)	(71,680)
稅前淨利	1,129,446	470,968	813,472	833,910	102,563	(5,124)
繼續營業單位本期淨利	1,129,446	470,968	813,472	833,910	102,563	(5,124)
停業單位損失	-	-	-	-		
本期淨利（損）	913,946	387,060	684,779	692,796	96,943	(23,357)
本期其他綜合損益（稅後淨額）	(64,738)	(89,038)	265,624	(216,795)	(68,535)	(95,175)
本期綜合損益總額	849,208	298,022	950,403	476,001	28,408	(118,532)
淨利歸屬於母公司業主	913,853	428,213	727,691	709,682	119,301	(18,299)
淨利歸屬於非控制權益	93	(41,153)	(42,912)	(16,886)	(22,238)	(5,058)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	866,688	361,431	974,374	496,871	49,897	(104,536)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(17,480)	(63,409)	(23,971)	(20,870)	(21,489)	(13,996)
每股盈餘	2.40	1.13	1.98	2.05	0.34	(0.05)

＊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
108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
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

二、最近五年度財務分析

（一）財務分析(合併)

分析項目（註3） \ 年度（註1）		最近五年度財務分析					當年度截至109年3月31日財務資料(註1)
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
財務結構(%)	負債占資產比率	69.82	70.30	71.04	63.78	70.20	70.75
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	829.63	725.30	529.36	327.76	335.43	367.90
償債能力%	流動比率	157.44	163.42	140.15	196.13	163.66	178.21
	速動比率	20.52	24.39	32.47	41.55	28.34	32.61
	利息保障倍數	5.41	3.44	6.50	7.79	1.97	1.00
經營能力	應收款項週轉率（次）	24.87	54.32	3.52	4.41	37.59	18.26
	平均收現日數	14.68	6.71	103.69	82.77	9.71	19.98
	存貨週轉率（次）	0.15	0.11	0.18	0.26	0.10	0.06
	應付款項週轉率（次）	2.99	2.54	3.83	5.38	2.53	1.78
	平均銷貨日數	2,433.33	3,318.18	2,027.78	1,403.85	3650	6083.33
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	2.49	2.09	2.32	1.41	0.56	0.30
	總資產週轉率（次）	0.18	0.13	0.17	0.22	0.09	0.05
獲利能力	資產報酬率（%）	4.41	2.36	3.20	3.17	0.89	0.08
	權益報酬率（%）	12.33	5.59	9.27	8.57	1.45	-0.22
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註8)	29.71	13.47	24.99	24.85	3.61	0
	純益率（%）	19.82	13.24	16.15	12.46	5.23	-1.54
	每股盈餘（元）	2.40	1.13	1.98	2.05	0.34	0.05
現金流量	現金流量比率（%）	6.95	8.93	-0.85	53.85	-24.27	0.40
	現金流量允當比率（%）	-17.08	-37.02	-28.27	352.53	441.14	380.33
	現金再投資比率（%）	8.45	9.53	-1.23	35.47	-23.08	0.36
槓桿度	營運槓桿度	1.30	1.51	1.51	1.52	2.96	-2.90
	財務槓桿度	1.24	1.42	1.23	1.17	2.34	3.13

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、廠房及設備比率增加，係因不動產廠房減少所致。

2.速動比率減少，係因本期流動負債增加所致。

3.應收款項週轉率增加，係因108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.存貨週轉率減少，係因108年營業收入較107年減少，銷貨成本隨營業收入減少幅度大於平均存貨額所致。

5.應付款項週轉率（次）減少，係因係因108年營業收入較107年減少，銷貨成本隨營業收入減少幅度大於平均應付帳款所致。

6.平均售貨日數增加，係因108年存貨週轉率減少所致。

7.總資產週轉率減少，係因108年認列建案營業收入較107年度減少所致。

（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109年3月31日財務資料(註1)
		104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	
財務結構(%)	負債占資產比率	70.00	70.46	70.73	62.48	68.97	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	893.05	741.01	582.47	357.74	363.50	
償債能力%	流動比率	95.16	154.66	136.04	196.66	163.57	
	速動比率	9.90	21.24	30.75	37.73	21.97	
	利息保障倍數	5.51	3.53	7.08	8.48	2.09	
經營能力	應收款項週轉率（次）	24.65	57.35	3.52	4.38	42.28	
	平均收現日數	14.81	6.36	103.69	83.33	8.63	
	存貨週轉率（次）	0.15	0.12	0.19	0.27	0.09	
	應付款項週轉率（次）	2.96	2.52	3.91	5.58	2.53	
	平均銷貨日數	2,433.33	3,041.66	1,921.05	1,351.85	4055.55	
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	4.06	2.22	2.56	1.54	0.58	
	總資產週轉率（次）	0.18	0.13	0.17	0.23	0.09	
獲利能力	資產報酬率（%）	4.47	2.39	3.27	3.31	0.91	
	權益報酬率（%）	12.56	5.76	9.59	8.86	1.51	
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註8)	30.14	13.59	24.96	28.35	3.50	
	純益率（%）	20.21	13.45	16.25	24.58	5.67	
	每股盈餘（元）	2.4	1.13	1.98	2.05	0.34	
現金流量	現金流量比率（%）	5.83	12.82	-1.04	61.15	-27.68	
	現金流量允當比率（%）	-13.24	-9.84	-5.38	3,229.80	-2,549.48	
	現金再投資比率（%）	58.35	15.33	-1.68	41.61	-29.11	
槓桿度	營運槓桿度	1.26	1.42	1.70	1.31	1.79	
	財務槓桿度	1.24	1.38	1.24	1.13	1.45	

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、廠房及設備比率增加，係因不動產廠房減少所致。

2.速動比率減少，係因本期流動負債增加所致。

3.應收款項週轉率增加，係因108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.存貨週轉率減少，係因108年營業收入較107年減少，銷貨成本隨營業收入減少幅度大於平均存貨額所致。

5.應付款項週轉率（次）減少，係因係因108年營業收入較107年減少，銷貨成本隨營業收入減少幅度大於平均應付帳款所致。

6.平均售貨日數增加，係因108年存貨週轉率減少所致。

7.總資產週轉率減少，係因108年認列建案營業收入較107年度減少所致。

＊公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

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

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

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

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構
(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／ 不動產、廠房及設備淨額。
2.償債能力
(1)流動比率＝流動資產／流動負債。
(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。
3.經營能力
(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
(6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。
4.獲利能力
(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。
(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。(註４)
5.現金流量
(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。(註 5)
6.槓桿度：
(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用) ／ 營業利益(註 6)。
(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：
1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：
1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

註 7：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

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

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

(2)財務分析-我國財務會計準則：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108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109年度股東常會

審計委員會召集人：洪全

中　華　民　國　1　0　9　年　3　月　1　2　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

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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：民國一〇九年三月十二日

KPMG
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)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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

本會計師民國一〇八年度合併財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管證審字第1090360805號函及一般公認審計準則執行查核工作；民國一〇七年度合併財務報告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，對亞昕集團民國一〇八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(廿一)客戶合約之收入。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

KPMG

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(四)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69%；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，亞昕集團於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯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一〇八年度及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加強調段落或其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

KPMG

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。

KPMG

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一〇八年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：張郁瑩

會計師：邱世欽

證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號
民國 一〇九 年 三 月 十二 日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31	
	資　產	金　額	%	金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,553,318	6	2,701,856	11
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)	127,134	-	148,532	1
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(廿一))	16,816	-	14,444	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(廿一)及七)	52,773	-	37,278	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	18,239,863	69	14,632,423	62
1461	待出售非流動資產(附註六(五))	387,351	1	-	-
1476	其他金融資產－流動(附註七、八及九)	1,033,924	4	617,293	3
1479	其他流動資產－其他(附註七)	313,643	1	289,530	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	335,322	1	124,242	1
	流動資產合計	22,060,144	82	18,565,598	79
	非流動資產：				
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)	166,455	1	230,445	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	2,330,733	10	2,454,686	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,528,981	7	1,846,551	8
1780	無形資產	110,552	-	109,570	1
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))	15,969	-	13,137	-
1755	使用權資產(附註六(八)及七)	12,827	-	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	120,597	-	272,678	1
1990	其他非流動資產－其他(附註七)	79,291	-	71,273	-
	非流動資產合計	4,365,405	18	4,998,340	21
	資產總計	**$ 26,425,549**	**100**	**23,563,938**	**100**

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31	
	負債及權益	金額	%	金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十))	$ 8,853,351	34	7,133,754	30
2111	應付短期票券(附註六(十一))	1,691,800	6	670,000	3
2130	合約負債－流動(附註六(十四)及(廿一)及七)	1,466,570	6	577,434	3
2151	應付票據(附註七)	170,672	-	147,120	1
2170	應付帳款(附註七)	416,959	2	515,764	2
2230	本期所得稅負債(附註六(十八))	370	-	30,482	-
2250	負債準備－流動	16,115	-	56,645	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(五))	96,143	-	-	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十五)及七)	9,144	-	-	-
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))	500,000	2	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	45,117	-	77,945	-
2399	其他流動負債－其他(附註六(七)、(廿二)及七)	212,743	1	256,857	1
	流動負債合計	13,478,984	51	9,466,001	40
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十三))	500,000	2	1,000,000	4
2540	長期借款(附註六(十二))	4,528,050	17	4,448,067	19
2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))	18,909	-	93,752	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十五)及七)	3,959	-	-	-
2645	存入保證金	20,790	-	21,089	-
	非流動負債合計	5,071,708	19	5,562,908	23
	負債總計	18,550,692	70	15,028,909	63
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：				
3100	股本	3,461,955	13	3,461,955	15
3200	資本公積	2,119,250	8	2,120,592	9
3310	法定盈餘公積	760,856	3	689,888	3
3320	特別盈餘公積	57,868	-	-	-
3351	未分配盈餘	1,303,453	5	2,013,371	9
3400	其他權益	(127,272)	-	(57,868)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	7,576,110	29	8,227,938	36
36XX	非控制權益(附註六(六))	298,747	1	307,091	1
	權益總計	7,874,857	30	8,535,029	37
	負債及權益總計	$ 26,425,549	100	23,563,938	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		108年度		107年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六)、(廿一)及七)	$ 2,280,301	100	5,697,424	100
5000	營業成本(附註六(十六)及(十七))	1,582,793	69	4,122,347	72
	營業毛利	697,508	31	1,575,077	28
6000	營業費用(附註六(十五)、(十七)、(廿二)及七):				
6100	推銷費用	105,059	5	334,428	6
6200	管理費用	367,415	16	378,402	7
		472,474	21	712,830	13
6500	其他收益及費損淨額(附註六(廿三))	-	-	(1,868)	-
	營業淨利	225,034	10	860,379	15
	營業外收入及支出(附註六(十五)、(廿四)及七):				
7010	其他收入	67,635	3	71,063	1
7020	其他利益及損失	(61,387)	(3)	27,681	1
7050	財務成本	(128,719)	(6)	(125,213)	(2)
		(122,471)	(6)	(26,469)	-
	繼續營業部門稅前淨利	102,563	4	833,910	15
7950	減:所得稅費用(附註六(十八))	5,620	-	141,114	2
	本期淨利	96,943	4	692,796	13
8300	其他綜合損益(附註六(十九)):				
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	(63,990)	(3)	(199,805)	(4)
8349	減:與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(63,990)	(3)	(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	(4,545)	-	(16,990)	-
8399	減: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	(4,545)	-	(16,990)	-
8300	本期其他綜合損益	(68,535)	(3)	(216,795)	(4)
	本期綜合損益總額	$ 28,408	1	476,001	9
	本期淨利(損)歸屬於:				
8610	母公司業主	$ 119,301	5	709,682	13
8620	非控制權益	(22,358)	(1)	(16,886)	-
		$ 96,943	4	692,796	13
	綜合損益總額歸屬於:				
8710	母公司業主	$ 49,897	2	496,871	9
8720	非控制權益	(21,489)	(1)	(20,870)	-
		$ 28,408	1	476,001	9
	每股盈餘(附註六(二十))				
9750	基本每股盈餘(元)	$	0.34		2.05
9850	稀釋每股盈餘(元)	$	0.34		1.93

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益												
							其他權益項目						
	股本		保留盈餘				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投資(損)益	備供出售金融商品未實現(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計							
民國一〇七年一月一日餘額	$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	154,943	7,795,745	239,207	8,034,952
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	127,885	127,885	-	217,000	(217,000)	-	127,885	-	127,885
民國一〇七年一月一日重編後餘額	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	239,207	8,162,837
本期淨利	-	-	-	-	709,682	709,682	-	-	-	-	709,682	(16,886)	692,796
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)	(212,811)	(3,984)	(216,795)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)	496,871	(20,870)	476,001
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	-	(345,031)	-	(345,031)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	-	-	-	-
現金減資	(345,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,452)	-	(345,452)
可轉換公司債轉換	380,950	126,489	-	-	-	-	-	-	-	-	507,439	-	507,439
對子公司所有權權益變動	-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)	88,754	79,235
民國一〇七年十二月三十一日餘額	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
本期淨利	-	-	-	-	119,301	119,301	-	-	-	-	119,301	(22,358)	96,943
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	(69,404)	869	(68,535)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	119,301	119,301	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	49,897	(21,489)	28,408
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)	-	(692,391)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	-	(9,334)	13,145	3,811
民國一〇八年十二月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,119,250**	**760,856**	**57,868**	**1,303,453**	**2,122,177**	**(80,477)**	**(46,795)**	**-**	**(127,272)**	**7,576,110**	**298,747**	**7,874,857**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 102,563	833,910
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	125,508	72,002
攤銷費用	1,936	1,793
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	38,819	(19,516)
利息費用	128,719	125,213
利息收入	(23,469)	(17,477)
股利收入	(17,682)	(4,932)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1,868
其他設備轉列費用	794	-
收益費損項目合計	254,625	158,951
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,420)	(13,779)
應收票據	(2,372)	(12,793)
應收帳款	(15,055)	2,495,474
存貨	(3,366,005)	2,999,978
其他金融資產	(491,919)	17,185
其他流動資產	(24,380)	200,708
取得合約之增額成本	(213,544)	170,000
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,130,695)	5,856,773
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	899,519	(1,216,923)
應付票據	23,552	34,323
應付帳款	(98,342)	(242,267)
負債準備	(3,225)	(2,457)
其他流動負債	(8,669)	43,930
與營業活動相關之負債之淨變動合計	812,835	(1,383,394)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,317,860)	4,473,379
調整項目合計	(3,063,235)	4,632,330
營運產生之現金(流出)流入	(2,960,672)	5,466,240
收取之利息	23,469	17,477
支付之利息	(280,469)	(265,167)
支付之所得稅	(53,657)	(121,134)
營業活動之淨現金(流出)流入	(3,271,329)	5,097,416

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(7,000)
取得不動產、廠房及設備	(66,396)	(338,404)
取得無形資產	(1,921)	(1,620)
取得投資性不動產	-	(233,906)
其他金融資產(增加)減少	215,127	250,874
其他非流動資產(增加)減少	(68,931)	2,514
收取之股利	17,682	4,932
投資活動之淨現金流入(流出)	95,561	(322,610)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,328,641	3,922,709
短期借款減少	(2,605,909)	(6,482,130)
應付短期票券增加(減少)	1,021,800	(1,272,200)
發行公司債	500,000	-
償還公司債	(500,000)	(800,000)
舉借長期借款	1,899,017	2,874,750
償還長期借款	(1,851,862)	(1,054,090)
存入保證金(減少)增加	(299)	5,685
租賃本金償還	(13,381)	-
發放現金股利	(692,391)	(345,031)
現金減資	-	(345,452)
非控制權益變動	3,811	79,235
籌資活動之淨現金流入(流出)	2,089,427	(3,416,524)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(4,684)	(5,016)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,091,025)	1,353,266
期初現金及約當現金餘額	2,701,856	1,348,590
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,610,831**	**2,701,856**
現金及約當現金之組成：		
資產負債表帳列之現金及約當現金	$ 1,553,318	2,701,856
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	57,513	-
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,610,831**	**2,701,856**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　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
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月十二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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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：

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」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

A.先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

a.租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

b.針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

c.依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。

d.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。

e.不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

f.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。

B.先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3)出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，合併公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為12,523千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.972%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額(註)	$ -
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	$ 12,523
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	$ 12,523

註：金額不具重大性，故107.12.31合併財務報告未揭露。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020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「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估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。

(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號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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(十三)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之金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

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)

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

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

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

1.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 108.12.31	所持股權百分比 107.12.31	說明
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、不動產租售業	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(註)	投資控股	72.87 %	65.51 %	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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 108.12.31	所持股權百分比 107.12.31	說明
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN CONSTRUCTION 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
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

註：本公司經董事會決議參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，本次認購9,250,936股，持股比例由65.51%增加至72.87%。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

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

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

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於其正常營業週期(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。

(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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資或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，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

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)

(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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(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)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。

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。

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。

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。

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。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

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。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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目前有法律上有可執行之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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

(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(含土地使用權)、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(含土地使用權)：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。

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。

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)

(九)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

(十)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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

(十一)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.其他設備中之營業器皿於取得時以實際成本入帳，於實際破損時轉列為費用。

5.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，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十三)租　　賃

<u>民國一〇八年一月一日開始適用</u>

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
  - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
  - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

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融資租賃款。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。租賃投資淨額係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利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前適用

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及子公司合併財務報告附註(續)

2.承租人

依租賃條件，當合併公司承擔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。

(十四)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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。

3.攤　　銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)電腦軟體　　4~6年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至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。

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)

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。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十六)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。

保固負債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按其相關機率加權衡量。

(十七)收入之認列

1.客戶合約之收入

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(含土地使用權)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。

2.客戶合約之成本

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服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用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。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

合併公司股份基礎給付之給與日為董事會通過增資基準日之日。

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)

(二十)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(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。

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(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金及現金	$ 1,307	1,479
支票存款	779	3
活期存款	806,197	1,409,775
定期存款	548,114	1,049,111
約當現金(固定收益率商品)	196,921	241,488
現金及約當現金	**$ 1,553,318**	**2,701,856**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿五)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	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	**$ 166,455**	**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。

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)

合併公司民國一〇八年度及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)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 16,816	14,444
應收帳款—按攤銷後成本衡量	52,773	37,278
	$ 69,589	**51,722**

合併公司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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108.12.31		
	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	**$ 69,589**	-	-

	107.12.31		
	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	**$ 51,722**	-	-

於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列減損損失及沖減迴轉之情形。

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

(四)存　　貨

	108.12.31	107.12.31
建設業：		
待售房地	$ 1,514,268	1,277,426
營建用地	6,349,046	3,833,145
在建房地	9,928,763	9,084,880
預付土地款	79,299	65,366
土地使用權	368,487	371,606
合計	**$ 18,239,863**	**14,632,423**

1.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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4,667,924千元及2,180,605千元。

(五)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年一月七日簽訂出售子公司H.K. MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED（包含其大陸子公司三河中和房地產開發有限公司），處分價款計人民幣140,000千元，並已開始處理相關出售事宜，預期於民國一〇九年初出售，該等資產及負債予以列報於待出售群組。另該公司已於民國一〇八年十二月二十四日經董事會決議盈餘分配案及資本公積退回股款共147,292千元(美金4,913,000元)，民國一〇八年十二月三十一日該待出售群組之資產及負債金額分別為387,351千元及96,143千元，其明細如下：

	108.12.31
現金及約當現金	$ 57,513
存貨	192,782
其他金融資產－流動	11,373
不動產、廠房及設備	65,515
其他金融資產－非流動	261
其他非流動資產	59,907
待出售群組之資產	**$ 387,351**
應付帳款	$ 81
負債準備－流動	35,911
其他流動負債	401
遞延所得稅負債	59,750
待出售群組之負債	**$ 96,143**

(六)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 108.12.31	107.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	27.13 %	34.49 %
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：

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)

1.亞昕國際開發(開曼)股公司彙總性財務資訊：

	108.12.31	107.12.31
流動資產	$ 2,060,735	1,575,142
非流動資產	142,307	40,986
流動負債	(1,237,165)	(894,263)
非流動負債	(75)	(46)
淨資產	**$ 965,802**	**721,819**
非控制權益期末帳面金額	**$ 262,022**	**248,956**

	108年度	107年度
營業收入	**$ 473**	**550**
本期淨損	$ (72,085)	(47,476)
其他綜合損益	5,667	(10,384)
綜合損益總額	**$ (66,418)**	**(57,860)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (21,698)**	**(16,566)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (19,517)**	**(19,699)**

	108年度	107年度
營業活動現金流量	$ (107,908)	(105,353)
投資活動現金流量	(101,321)	(216,660)
籌資活動現金流量	216,213	302,360
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,855)	410
現金及約當現金增加(減少)數	**$ 4,129**	**(19,243)**

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

	108.12.31	107.12.31
流動資產	$ 263,341	481,060
非流動資產	125,422	133,874
流動負債	(43,728)	(103,753)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,550)	(3,180)
淨 資 產	**$ 283,735**	**448,251**
非控制權益期末帳面金額	**$ 36,725**	**58,135**

	108年度	107年度
營業收入	**$ -**	**-**
本期淨損	$ (5,476)	(2,493)
其他綜合損益	(10,188)	(6,606)
綜合損益總額	**$ (15,664)**	**(9,099)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (660)**	**(320)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (1,972)**	**(1,171)**

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)

	108年度	107年度
營業活動現金流量	$ (71,072)	82,992
投資活動現金流量	8,452	(15,712)
籌資活動現金流量	(148,913)	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,195)	(5,426)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (213,728)**	**61,854**
支付予非控制權益之股利	**$ 19,439**	**-**

(七)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
成本或認定成本：					
民國108年1月1日餘額	$ 753,895	1,344,557	458,279	82,362	2,639,093
增　　添	-	17,808	13,755	6,458	38,021
重 分 類	-	5,605	68,537	(71,523)	2,619
轉列費用	-	-	(794)	-	(794)
重分類至待出售資產	-	(105,282)	(5,331)	-	(110,613)
匯率變動之影響	-	(4,592)	(433)	(167)	(5,192)
民國108年12月31日餘額	**$ 753,895**	**1,258,096**	**534,013**	**17,130**	**2,563,134**
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	**$ 753,895**	**1,344,557**	**458,279**	**82,362**	**2,639,093**
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	$ -	97,385	87,022	-	184,407
折　　舊	-	41,402	53,586	-	94,988
重分類至待出售資產	-	(40,344)	(4,754)	-	(45,098)
匯率變動之影響	-	(1,574)	(322)	-	(1,896)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**96,869**	**135,532**	**-**	**232,401**
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	**$ -**	**97,385**	**87,022**	**-**	**184,407**
帳面價值：					
民國108年12月31日	**$ 753,895**	**1,161,227**	**398,481**	**17,130**	**2,330,733**
民國107年12月31日	**$ 753,895**	**1,247,172**	**371,257**	**82,362**	**2,454,686**

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)

1.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日應付工程款金額分別為20,293千元及48,668千元。

2.擔　　保

民國一〇八年及一〇七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。

(八)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及其他設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土　地	房　屋及建築	其他設備	總　計
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	10,928	131	1,464	12,523
民國108年1月1日重編後餘額	10,928	131	1,464	12,523
增　　添	451	6,520	7,016	13,987
處　　分	-	(26)	-	(26)
民國108年12月31日餘額	**$ 11,379**	**6,625**	**8,480**	**26,484**
使用權資產之折舊：				
民國108年1月1日重編後餘額	$ -	-	-	-
本年度折舊	3,768	2,999	6,890	13,657
民國108年12月31日餘額	**$ 3,768**	**2,999**	**6,890**	**13,657**
帳面價值：				
民國108年12月31日	**$ 7,611**	**3,626**	**1,590**	**12,827**

(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
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	$ 1,090,301	825,909	1,916,210
重 分 類	(183,390)	(140,527)	(323,917)
民國108年12月31日餘額	**$ 906,911**	**685,382**	**1,592,293**
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	**$ 1,090,301**	**825,909**	**1,916,210**

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)

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	$ -	69,659	69,659
折　舊	-	16,863	16,863
重 分 類	-	(23,210)	(23,210)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**63,312**	**63,312**
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	**$ -**	**69,659**	**69,659**
帳面金額：			
民國108年12月31日	**$ 906,911**	**622,070**	**1,528,981**
民國107年12月31日	**$ 1,090,301**	**756,250**	**1,846,551**
公允價值：			
民國108年12月31日			**$ 2,069,224**
民國107年12月31日			**$ 3,110,826**

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。

合併公司於民國一〇八年八月預計將原分類為投資性不動產之店面予以整修並處分，故於本期開始再開發時點轉列存貨項下共298,088千元。

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。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	$ 649,293	300,000
擔保銀行借款	8,204,058	6,833,754
合　計	**$ 8,853,351**	**7,133,754**
尚未使用額度	**$ 355,456**	**579,297**
利率區間	**1.70%~4.61%**	**1.75%~4.61%**

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。

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)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

		108.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	兆豐票券	1.20%~1.94%	$ 528,100
	大慶票券	1.51%	590,000
	萬通票券	1.05%~1.20%	378,700
	中華票券	0.5%~1.94%	195,000
合　　計			**$ 1,691,800**

		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			**$ 670,000**

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。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

		108.12.31		
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.22%	110~123	$ 4,573,167
減：一年內到期部分				(45,117)
合　　計				**$ 4,528,050**
尚未使用額度				**$ 342,500**

		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%	110~122	$ 4,526,012
減：一年內到期部分				(77,945)
合　　計				**$ 4,448,067**
尚未使用額度				**$ 144,000**

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。

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)

(十三)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	108.12.31	107.12.31
發行普通公司債金額	$ 1,000,000	1,000,000
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(500,000)	-
期末應付公司債餘額	**$ 500,000**	**1,000,000**

	108年度	107年度
利息費用	**$ 10,150**	**19,441**

合併公司於民國一〇八年度及一〇七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	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四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五年，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。

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。

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	一〇六年第一次有擔保普通公司債
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
發行總額	500,000千元(註1)
發 行 日	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8
票面利率	1.15%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起分別屆滿第四年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

註1：合併公司發行一〇五年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇八年四月八日因提前還清本金，並於民國一〇八年四月九日終止櫃檯買賣。

(十四)合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收土地款	$ 422,235	88,575
預收房屋款	1,036,450	484,787
預收訂金(客房及餐飲)	7,885	4,072
	$ 1,466,570	**577,434**

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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446,731千元及149,425千元。

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)

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	$ 9,144
非流動	$ 3,959

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	$ 491
短期租賃之費用	$ 2,455

認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	$ 16,327

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇八年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為銷售中心等，銷售中心之租賃期間通常為一至四年。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及其他設備之租賃期間為一至三年間，部份租賃合約約定合併公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權，部份合約則於租賃期間屆滿時由合併公司保證所承租資產之殘值。

(十六)營業租賃

出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	$ 28,659
一至二年	22,079
二至三年	19,449
三至四年	14,877
四至五年	12,819
五年以上	1,793
未折現租賃給付總額	$ 99,676

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)

民國一〇七年十二月三十一日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
一年內	$ 44,120
一年至五年	108,455
五年以上	14,612
	$ 167,187

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產之租金收入分別為63,086千元及63,613千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用分別為7,234千元及7,516千元。

(十七)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。

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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為7,459千元及6,790千元，已提撥至當地法令指定之專戶。

(十八)所得稅

1.合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 3,610	-
未分配盈餘加徵	817	30,989
土地增值稅	19,122	100,210
調整前期之當期所得稅	(4)	9,172
	23,545	140,371
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(17,925)	(2,808)
所得稅稅率變動	-	3,551
所得稅費用	**$ 5,620**	**141,114**

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)

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利	$ 102,563	833,910
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 20,512	166,782
外國轄區稅率差異影響數	(2,877)	(8,974)
所得稅稅率變動	-	3,551
採權益法認列之投資損失	27,326	18,967
土地免稅所得	(69,277)	(230,636)
利息資本化	4,041	8,554
海外股利收入	15,093	-
土地增值稅	19,122	100,210
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	16,123	42,537
認列前期未認列之課稅損失	(16,607)	-
未分配盈餘加徵	817	30,989
租賃負債財稅差異	829	-
其他	(9,482)	9,134
所得稅費用	**$ 5,620**	**141,114**

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：

	108.12.31	107.12.31
可減除暫時性差異	$ 950	165
課稅損失	143,749	133,310
	$ 144,699	**133,475**

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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

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)

截至民國一〇八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
民國一〇四年度	$ 152,106	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	66,994	民國一一六年度
民國一〇七年度	208,703	民國一一七年度
民國一〇八年度	80,614	民國一一八年度
	$ 658,893	

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	$ 14,164	西元二〇二三年
西元二〇一七年	25,376	西元二〇二四年
西元二〇一八年	8,200	西元二〇二五年
西元二〇一九年	2,140	西元二〇二六年
	$ 49,880	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產(負債)：	**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**
民國108年1月1日餘額：	$ 9,867	3,270	13,137	(59,750)	(34,002)	(93,752)
借記(貸記)損益表	3,411	(579)	2,832	-	15,093	15,093
重分類至待出售非流動資產	-	-	-	59,750	-	59,750
民國108年12月31日餘額	**$ 13,278**	**2,691**	**15,969**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**
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	**$ 9,867**	**3,270**	**13,137**	**(59,750)**	**(34,002)**	**(93,752)**

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一〇六年度。

(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
民國一〇六年度	昕境股份有限公司
民國一〇六年度	亞昕國際飯店(股)公司

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)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一〇七年度。

(十九)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股346,195千股。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	346,195	342,645
減資	-	(34,545)
轉換公司債轉換	-	38,095
12月31日期末餘額	**346,195**	**346,195**

1.普通股之發行

本公司於民國一〇七年因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股380,950千股，以面額發行，總金額為380,950千元，本公司於民國一〇七年七月十二日已辦妥相關登記。

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經股東常會決議通過辦理現金減資案，預計消除34,545千股，減資金額為345,452千元；該案已業經金融監督管理委員會於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函核准在案，減資基準日訂定為民國一〇七年八月十日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%，現金減資退還股款發放日訂為民國一〇七年九月二十五日。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092
認列對子公司所有權益變動數	-	1,332
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
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,119,250	**2,120,592**

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，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及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

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；本公司於民國一〇八年六月六日經股東常會決議通過民國一〇七年盈餘分配案提列特別盈餘公積57,868千元；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

本公司分別於民國一〇八年六月六日及民國一〇七年六月七日經股東常會決議民國一〇七年度及民國一〇六年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	107年度	106年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 692,391	345,031

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.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	備供出售金融商品未實現(損)益	非控制權益	合計
民國108年1月1日餘額	$ (75,063)	17,195	-	(16,608)	(74,476)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(5,414)	-	-	869	(4,545)
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	-	(63,990)	-	-	(63,990)
民國108年12月31日餘額	**$ (80,477)**	**(46,795)**	**-**	**(15,739)**	**(143,011)**
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	**$ (75,063)**	**17,195**	**-**	**(16,608)**	**(74,476)**

(二十)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨利	**$ 119,301**	**709,682**

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	346,195	342,645
減資之影響		(14,394)
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	**346,195**	**346,248**
基本每股盈餘(元)	**$ 0.34**	**2.05**

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.稀釋每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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)

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 119,301	709,682
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	-	2,499
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	**$ 119,301**	**712,181**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,195	346,248
可轉換公司債轉換之影響	-	19,880
員工股票紅利之影響	770	2,063
12月31日普通股加權平均流通在外股數	**346,965**	**368,191**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.34**	**1.93**

(廿一)客戶合約之收入

1.收入明細

	108年度	107年度
客戶合約所認列之收入	$ 2,216,742	5,633,261
投資性不動產租金收入	63,559	64,163
	$ 2,280,301	**5,697,424**

2.收入之細分

	108年度			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 2,010,057	4,207	202,478	2,216,742
	$ 2,010,057	**4,207**	**202,478**	**2,216,742**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 1,997,490	-	-	-
餐飲服務	-	4,207	-	-
飯店客房及餐飲	-	-	202,478	142,021
其他	12,567	-	-	12,567
	$ 2,010,057	**4,207**	**202,478**	**2,216,742**
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	**$ 2,010,057**	**4,207**	**202,478**	**2,216,742**

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			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 5,559,903	5,553	67,805	5,633,261
	$ 5,559,903	**5,553**	**67,805**	**5,633,261**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 5,549,074	-	-	5,549,074
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
	$ 5,559,903	**5,553**	**67,805**	**5,633,261**
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	**$ 5,559,903**	**5,553**	**67,805**	**5,633,261**

3.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
應收票據及帳款	$ 69,589	51,722	2,535,073
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 69,589**	**51,722**	**2,535,073**
合約負債—銷售房地	$ 1,458,685	573,362	1,795,812
合約負債—客房及餐飲訂金	7,884	4,072	-
合　　計	**$ 1,466,569**	**577,434**	**1,795,812**

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為96,173千元及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分別為2,732千元及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。

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。

本公司民國一〇八年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八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。

本公司民國一〇七年度員工及董事酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，與實際配發情形並無差異。

(廿三)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度其他收益及費損淨額明細如下：

	108年度	107年度
處分不動產、廠房及設備損失	$ -	(1,868)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	$ 23,469	17,477
股利收入	17,682	4,932
退戶違約金(註)	2,732	34,877
其　　他	23,752	13,777
	$ 67,635	71,063

註：民國一〇七年度退戶違約金收入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：

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	$ (38,819)	19,516
兌換(損失)利益	(22,293)	8,175
其他損失	(275)	(10)
	$ (61,387)	27,681

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
租賃負債利息費用	$ 491	-
利息費用－銀行利息	269,783	233,508
利息費用－可轉換公司債	-	3,124
利息費用－普通公司債	10,150	16,317
減：利息資本化	(151,705)	(127,736)
	$ 128,719	**125,213**
資本化利率	**1.7%~4.6%**	**1.7%~4.6%**

(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。

(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(三)。

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，民國一〇八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(七))。

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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	$ 13,426,518	14,334,660	2,219,682	1,463,386	290,000	6,187,933	4,173,659
固定利率工具	2,691,800	2,727,661	2,210,061	-	-	517,600	-
無附息負債	768,845	768,845	768,845	-	-	-	-
租賃負債	13,103	13,397	4,956	3,472	4,892	77	-
	$ 16,900,266	**17,844,563**	**5,203,544**	**1,466,858**	**294,892**	**6,705,610**	**4,173,659**

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)

	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
107年12月31日							
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	-	-	-	-
	$ 14,249,507	**15,266,921**	**3,506,948**	**271,156**	**2,929,793**	**4,538,087**	**4,020,937**

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：

	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 12,215	29.980	366,206	15,210	30.715	467,175
人 民 幣	11	4.305	47	11	4.472	49
金融負債						
貨幣性項目						
美　　金	13,272	29.980	397,895	16,022	30.715	492,116

(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。於民國一〇八年度及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將分別減少或增加316千元及249千元。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，民國一〇八年度及一〇七年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失22,293千元及利益8,175千元。

(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，合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將減少或增加115,524千元及92,318千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

(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：

	108年度		107年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅前金額	稅前損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	$ 16,646	12,713	23,044	14,853
下跌10%	$ (16,646)	(12,713)	(23,044)	(14,853)

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。

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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

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)

	108.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 127,134	127,134	-	-	127,134
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 166,455	-	166,455	-	166,455

	107.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 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

(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。

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。

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)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

(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)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。

(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。

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。

民國一〇八年度合併公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	$ 18,550,692	15,028,909
減：現金及約當現金	(1,553,318)	(2,701,856)
淨負債	**$ 16,997,374**	**12,327,053**
權益總額	7,874,857	8,535,029
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 24,872,231**	**20,862,082**
負債資本比率	**68.34 %**	**59.09 %**

民國一〇八年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係為開發新案而增加之購地借款及各開發中建案資金持續投入，以致淨負債增加。

(廿八)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇八年度及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(十九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動			
	108.1.1	現金流量	可轉換公司債轉換	匯率變動	其他(註)	108.12.31
長期借款	$ 4,526,012	47,155	-	-	-	4,573,167
短期借款	7,133,754	1,722,732	-	(3,135)	-	8,853,351
應付短期票券	670,000	1,021,800	-	-	-	1,691,800
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
租賃負債	12,523	(13,381)	-	-	13,961	13,103
來自籌資活動之負債總額	**$ 13,342,289**	**2,778,306**	**-**	**(3,135)**	**13,961**	**16,131,421**

註：係本期新增使用權資產13,987千元扣除提前解約26千元。

			非現金之變動			
	107.1.1	現金流量	可轉換公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	107.12.31
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	**$ 16,629,032**	**(2,810,861)**	**(507,439)**	**4,075**	**15,059**	**13,329,866**

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
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
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
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
Jvv International Limited	實質關係人
久久國際地產開發有限公司	其負責人為合併公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
POOL VILLA PROPERTIES LIMITED	其負責人為本公司董事
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31
其他關係人	$ 42,680	-	1,370	-

合併公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

(2)銷售房地予關係人

	銷售土地及房屋		應收帳款	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
久久國際地產開發有限公司	$ 553,380	-	-	-
其他關係人	77,569	-	-	-
	$ 630,949	-	-	-

合併公司於民國一〇八年八月十四日與久久國際地產開發有限公司簽訂不動產買賣契約，並於民國一〇八年十二月三十一日雙方議定部分裝潢由關係人自行施作，交易價格為553,380千元(未稅)，本次交易價格係參考其不動產估價師鑑價報告，截至本財務報告截止日以依約全數收款。

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.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	108年度	107年度
發包工程－國原營造(股)公司	$ 1,213,808	712,407
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	13,473	422
	$ 1,227,281	**712,829**

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
國原營造(股)公司	$ 3,801,752	2,558,267	1,560,120	958,994
寬衍室內裝修設計(股)公司	18,182	-	14,096	-
	$ 3,819,934	**2,558,267**	**1,574,216**	**958,994**

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	108.12.31	107.12.31
應收帳款-佳穎精密企業(股)公司	其他關係人	$ 9,438	-
其他應收款	其他關係人	-	152
		$ 9,438	**152**

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	108.12.31	107.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	$ 119,466	136,125
應付票據	其他關係人	890	-
應付帳款	國原營造(股)公司	133,473	75,334
應付帳款	其他關係人	6,056	443
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	8,961	3,760
		$ 268,846	**215,662**

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：

	108.12.31	107.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	**$ 623**	**14,589**

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)

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。於民國一〇八年度及一〇七年度租金收入分別為710千元及749千元，另因該租賃而收取之存入保證金皆為120千元。

(2)合併公司於民國一〇七年一月向其他關係人承租土地作為銷售中心並簽訂四年期租賃合約，合約總價值4,198千元。民國一〇七年度租金費用為638千元，未清償餘額為零元。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日因租賃而存出之保證金皆為56千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,906千元及租賃負債1,906千元。於民國一〇八年度認列利息支出為32千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為1,301千元。

7.捐贈

合併公司於民國一〇八年度及一〇七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。

8.其他

(1)合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案，請詳附註九。

(2)其他關係人於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別提供存入保證票據80,465千元及72,266千元，作為合併公司承攬工程之擔保。

(3)①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%，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別已支付佣金為105,020千元及71,976千元，帳列取得合約之增額成本項下。

②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97,435千元(美元3,250千元)，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日已支付價款分別為71,832千元(美元2,396千元)及72,891千元(美元2,396千元)，帳列管理費用。

③合併公司與其他關係人依建案銷售獎金辦法，於民國一〇八年度及一〇七年度支付佣金分別為1,921千元及1,410千元，帳列推銷費用。另於民國一〇八年十二月三十一日因預售建案而支付佣金4,093千元，帳列取得合約之增額成本－流動項下。

(4)合併公司提供其他關係人代銷房地，於民國一〇八年度及一〇七年度收取之佣金分別為10,199千元及2,278千元，帳列營業收入項下。

(5)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇八年度之推銷費用為6,329千元。

(6)合併公司為業務需求於民國一〇八年九月經董事會決議向POOL VILLA PROPERTIES LIMITED購入藝術品三件，金額共66,682千元(美元2,100千元)，帳列其他非流動資產—其他項下。

(7)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付款協議，委由該公司代收取房地價款，該房地款專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用，截至民國一〇八年該專戶餘額為232,076千元，帳列現金及約當現金，另依約按月支付關係人2%管理費，民國一〇八年度已支付管理費為2,386千元。

(8)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案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，上述借款已於民國一〇八年十一月償還並解除連帶債務責任。

(9)於民國一〇八年度，合併公司與其他關係人共同投資興建桃園市三民段270地號，並向台灣中小企業銀行申請短期擔保借款211,370千元，因銀行核貸條件係由合併公司提供該土地為其他關係人設定二順位擔保，故依合約約定合併公司應為同一標的負連帶保證責任。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	$ 11,235	30,262

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	108.12.31	107.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 573,828	74,647
〃	財務保證	-	583
〃	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	494,046	701,463
〃	其他	-	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	112,538	143,767
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	1,442,010	1,048,002
營建用地	〃	5,634,157	3,541,655
在建房地	銀行借款之擔保	9,193,061	7,925,804
不動產、廠房及設備	〃	1,857,034	1,887,079
投資性不動產	〃	1,524,446	1,834,331
		$ 20,831,120	17,165,041

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)

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：

		108.12.31	107.12.31
已簽訂之合約			
銷售房地(含稅)	$	8,582,594	5,785,359
建案開發活動發包工程合約		6,342,611	2,558,267
興建飯店及商場發包工程		-	231,167
購置營建用地		282,382	564,242
已收取或已計價價款			
銷售房地(未稅)	$	1,458,685	573,362
建案開發活動發包工程		1,796,411	958,994
興建飯店及商場發包工程		-	209,048
購置營建用地		79,299	65,366

2.合併公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證情形如下：

		108.12.31	107.12.31
提供融資背書保證	$	800,285	589,000

3.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，因合併公司發包工程而收取之存入保證票據分別為80,465千元及72,266千元。

4.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。

5.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-009、A-012、A-013、D-001、D-002
合建分屋	A-012、F-001

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)重大或有負債：

1.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筆土地共支付價款42,177千元，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23,103千元及向其他權利人取得23,103千元債權，併同前價款共支付88,383，並取得其所開立之本票為擔保。該交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解約協議書，並收回款項共31,301千元，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，故代位陳竣郎、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。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，並於民國一〇八年二月收回擔保金7,745千元，餘款計49,337千元帳列其他應收款，現與訴外人黃世昌持續協議轉借陳峻郎、陳峻忠以償還合併公司債權。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且合併公司亦取得陳峻郎、陳峻忠之可分得土地權利價值足以償還本公司債權之依據，另亦持有得陳峻郎、陳峻忠所開立之本票以供保全，故應無減損之虞。

2.合併公司與巫君(下稱原告)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(前案)，嗣原告未於民國一〇八年八月十二日期日前聲請續行訴訟，依民事訴訟法第190條前段規定視為撤回其訴。其後，原告乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。本件原告並有提出前案台中市土木技師公會之鑑定報告，惟本公司認為該鑑價所明之缺失是否可達解約之程度，若否則原告解除系爭契約應非適法，且經擔案律師評估，亦無沒收違約金過高之情事，本案定於民國一〇九年二月十三日續行審理，但最終結果仍以法院判決為主。

3.合併公司與周君(下稱原告)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，就前開結構樑柱之移除事宜，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，確保系爭半柱拆除工程之安全性，且該梁柱拆除於原主體結構安全無虞，並已於民國一〇八年七月十九日拆除完畢，故原告撤回有關梁柱爭議債務不履行損害賠償之主張。本案法官目前有請原告說明所受之損害及請雙方確認所計算工期之差異，並洽談合解，經擔案律師評估，本公司並無工期延宕之情事，待法院另通知審理日期。

4.合併公司與林君(下稱原告)前有民國一〇五年九月二十五日購買本公司與璞園開發股份有限公司(下稱璞園公司)及李君等共同興建之「天地昕」房地(下稱系爭建物)，嗣於裝潢入住後發現廚房排水孔發生冒水，導至地板嚴重積水，進而造成其原有櫥櫃等裝潢受有損害，遂提起本件訴訟先位請求本公司、璞園公司及李君賠償2,149千元。本件現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第44號受理在案，嗣原告有聲請法院囑託臺北市土木技師公會針對上開爭點為鑑定，結果並無設計施工不良瑕疵。惟因法官認有再為調查之必要，乃裁定再開辯論。本件待法官請鑑定人會同到場補充鑑定，以釐清冒水之實際原因。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司為營運需求於民國一〇九年一月三日經董事會決議，以2,355,802千元(參考估價報告)購入南港區南港段之土地。

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	108年度			107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	59,534	93,279	152,813	23,619	126,042	149,661
勞健保費用	5,691	8,431	14,122	2,505	8,594	11,099
退休金費用	2,762	4,697	7,459	1,334	5,456	6,790
董事酬金	-	4,020	4,020	-	27,221	27,221
其他員工福利費用	414	9,275	9,689	464	10,963	11,427
折舊費用	61,206	64,302	125,508	34,270	37,732	72,002
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,936	1,936	8	1,785	1,793

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENTINC	應收關係人款	是	83,944	83,944	83,944	2%	2	-	配合減資時程，先予以資金貸與	-		-	480,811	480,811
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	630,479	630,479	336,657(註3)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949
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	490,923	490,923	352,548(註4)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949

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	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,364,165	310,000	310,000	242,500	-	4.09 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	3	11,364,165	119,620	119,620	89,642	-	1.58 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	11,364,165	479,680	479,680	269,820	269,820	6.33 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	11,364,165	211,370	211,370	211,370	211,370	2.79 %	11,364,165	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	81,274	-	7.77 %	11,364,165	N	N	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。
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一百五十。
如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。
背書保證最高限額7,576,110千元x150%= 11,364,165千元
對單一企業背書保證限額：7,576,110千元x150%=11,364,165千元
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%=4,496,733千元為業務往來金額。
佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。

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				期中最高持股或出資情形	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	3,536,400	127,133	7.04 %	127,133	7.04 %	部分質押
本公司	實得利國際(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	135,630	7.97 %	135,630	7.97 %	
昕境廣場(股)公司	〃	-	〃	2,500,000	30,825	1.81 %	30,825	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	564,242	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段270地號	108.5.24	337,384	337,384	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段257地號	108.7.10	701,613	701,613	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	頭份市公園段12-14號及竹南鎮藝文段14地號	108.10.05	329,504	329,504	自然人等22人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中山區中山北路一段59、61、63號房地及13個停車位	108.08.14	99.09.03	312,088	553,380	553,380	241,292	久久國際地產開發有限公司	關係人	業務需求及資金規劃	鑑價報告	-

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	1,213,808	87.49 %		-	-	252,939	48.67 %	

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 Construction Sdn. Bhd.	子公司	349,758	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	381,313	- %	-		-	-

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。

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)

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	28,857	與一般交易相當	1.27 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	42,857	與一般交易相當	1.88 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	3	其他應收款	349,758	依合約約定	1.32 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	381,313	依合約約定	1.44 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇八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	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	28,828	100.00 %	(3,401)	(3,146)	註1
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	21,311	76,889	44,000	88.00 %	248,561	88.00 %	(997)	(4,816)	註2
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	948,755	661,606	26,741,936	72.87 %	703,779	72.87 %	(72,085)	(50,386)	
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3
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 %	59,579	100.00 %	(82,388)	(78,243)	註1
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 %	238,855	100.00 %	(1,215)	(1,215)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction 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 %	160,495	100.00 %	(31,662)	(31,662)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00 %	61,720	100.00 %	(7,989)	(7,989)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	-	100,000	100.00 %	696	100.00 %	(37)	(37)	

註1：係於適用IFRS 16下，本公司間調節使用權資產之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資損失877千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。

註3：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。

註4：上述轉投資事業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)

(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 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	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(註4)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(註3)
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100萬元)	註1	83,764 (美金2,794,000)	-	54,973 (美金1,833,656)	28,791 (美金960,344)	4,150	87.12 %	87.12 %	3,615	135,077	322,676

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
28,791 USD960,344	83,764 USD2,794,000	4,545,665

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x60%=NTD7,576,110千元x60%=NTD4,545,665千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：經由台灣母公司簽證會計師查核簽證並出具之查核報告為準認列。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司係以單一營運部門進行組織及管理分配資源，營運活動均與住宅及大樓開發及租賃業務相關，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	108年度	107年度
來自外部客戶收入：		
臺灣	$ 2,279,828	5,696,874
馬來西亞	473	550
	$ 2,280,301	**5,697,424**

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)

地　區　別	108.12.31	107.12.31
非流動資產：		
臺　灣	$ 3,930,838	4,368,687
中　國	-	69,447
馬來西亞	131,546	43,946
	$ 4,062,384	**4,482,080**

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

(四)主要客戶資訊

	108年度	107年度
來自營建部門之A客戶	**$ 553,380**	-

五、最近年度財務報表

KPMG
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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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

本會計師民國一〇八年度個體財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管證審字第1090360805號函及一般公認審計準則執行查核工作；民國一〇七年度個體財務報告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一〇八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(二十)客戶合約之收入。

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。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

KPMG

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(四)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69%；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一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯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。

KPMG

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)。

KPMG

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一〇八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：張郁瑩

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
民國一〇九年三月十二日

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31	
	資　產	金　額	%	金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,206,197	5	2,331,632	11
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)	127,133	1	148,532	1
1150	應收票據淨額(附註六(三))	16,816	-	14,444	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及七)	47,261	-	20,945	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	16,936,262	69	13,352,092	61
1476	其他金融資產－流動(附註七、八及九)	814,870	4	381,559	2
1479	其他流動資產－其他(附註七)	266,340	1	235,830	1
1480	取得合約之增額成本－流動	148,674	1	36,514	-
	流動資產合計	19,563,553	81	16,521,548	76
	非流動資產：				
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))	135,630	1	187,770	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	1,040,747	4	1,047,830	5
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	160,063	1	178,727	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,256,398	13	3,602,796	16
1755	使用權資產(附註六(七)及七)	9,201	-	-	-
1780	無形資產	110,552	-	109,570	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	15,969	-	13,137	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	107,805	-	261,015	1
1990	其他非流動資產－其他	12,610	-	6,845	-
	非流動資產合計	4,848,975	19	5,407,690	24
	資產總計	$ 24,412,528	100	21,929,238	100

		108.12.31		107.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九))	$ 8,425,466	34	6,611,653	30
2111	應付短期票券(附註六(十))	1,661,800	7	670,000	3
2130	合約負債－流動(附註六(十三)、(二十)及七)	679,330	3	217,723	1
2150	應付票據(附註七)	170,168	1	147,100	1
2170	應付帳款(附註七)	349,499	1	467,292	2
2230	本期所得稅負債(附註六(十七))	370	-	30,482	-
2250	負債準備－流動	16,115	-	19,011	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十四)及七)	5,403	-	-	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十二))	500,000	2	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	7,200	-	77,945	-
2399	其他流動負債－其他(附註六(廿一)及七)	144,879	1	160,027	1
	流動負債合計	11,960,230	49	8,401,233	38
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十二))	500,000	2	1,000,000	5
2540	長期借款(附註六(十一))	4,338,467	18	4,251,067	19
2570	遞延所得稅負債(附註六(十七))	18,909	-	34,002	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十四)及七)	3,959	-	-	-
2645	存入保證金	14,853	-	14,998	-
	非流動負債合計	4,876,188	20	5,300,067	24
	負債總計	16,836,418	69	13,701,300	62
	權益(附註六(十八))：				
3100	股本	3,461,955	14	3,461,955	16
3200	資本公積	2,119,250	9	2,120,592	10
3310	法定盈餘公積	760,856	3	689,888	3
3320	特別盈餘公積	57,868	-	-	-
3351	未分配盈餘	1,303,453	5	2,013,371	9
3400	其他權益	(127,272)	-	(57,868)	-
	權益總計	7,576,110	31	8,227,938	38
	負債及權益總計	$ 24,412,528	100	21,929,238	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		108年度		107年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)	$ 2,102,567	100	5,623,066	100
5000	營業成本	1,433,732	68	4,072,724	72
	營業毛利	668,835	32	1,550,342	28
6000	營業費用(附註六(十五)、(十六)及七)：				
6100	推銷費用	101,695	5	315,104	6
6200	管理費用	211,665	10	253,857	5
		313,360	15	568,961	11
	營業淨利	355,475	17	981,381	17
	營業外收入及支出(附註六(十二)、(廿二)、七及九)：				
7010	其他收入	51,271	2	61,399	1
7020	其他利益及損失	(37,764)	(2)	16,520	-
7050	財務成本	(111,080)	(5)	(113,668)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(136,591)	(6)	(94,836)	(2)
		(234,164)	(11)	(130,585)	(3)
7900	稅前淨利	121,311	6	850,796	14
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	2,010	-	141,114	3
	本期淨利	119,301	6	709,682	11
8300	其他綜合損益：				
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	(52,140)	(2)	(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	(11,850)	(1)	(41,975)	(1)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(63,990)	(3)	(199,805)	(4)
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(5,414)	-	(13,006)	-
8399	減：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	(5,414)	-	(13,006)	-
8300	本期其他綜合損益	(69,404)	(3)	(212,811)	(4)
8500	本期綜合損益總額	$ 49,897	3	496,871	7
	每股盈餘(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 0.34		2.05	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 0.34		1.93	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	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投資(損)益	備供出售金融商品未實現（損）益	合計	權益總計
民國一〇七年一月一日餘額	$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	154,943	7,795,745
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	127,885	127,885	-	217,000	(217,000)	-	127,885
期初重編後餘額	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
本期淨利	-	-	-	-	709,682	709,682	-	-	-	-	709,682
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)	(212,811)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)	496,871
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	-	(345,031)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	-	-
現金減資	(345,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,452)
可轉換公司債轉換	380,950	126,489	-	-	-	-	-	-	-	-	507,439
對子公司所有權權益變動	-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	-	(57,868)	8,227,938
本期淨利	-	-	-	-	119,301	119,301	-	-	-	-	119,301
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	(69,404)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	119,301	119,301	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	49,897
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	-	(9,334)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,119,250**	**760,856**	**57,868**	**1,303,453**	**2,122,177**	**(80,477)**	**(46,795)**	**-**	**(127,272)**	**7,576,110**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 121,311	850,796
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	69,747	46,511
攤銷費用	1,936	1,345
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	38,819	(19,516)
利息費用	111,080	113,668
利息收入	(8,606)	(6,360)
股利收入	(17,682)	(4,932)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	136,591	94,836
提列負債準備	190	2,668
收益費損項目合計	332,075	228,220
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	(17,420)	(13,779)
應收票據	(2,372)	(13,184)
應收帳款	(26,316)	2,507,573
存貨	(3,141,982)	3,215,890
其他金融資產	(493,996)	(43,007)
其他流動資產	(30,511)	174,950
取得合約之增額成本	(112,160)	242,051
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,824,757)	6,070,494
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	461,607	(1,441,906)
應付票據	23,068	34,303
應付帳款	(108,725)	(265,058)
負債準備實際發生	(3,086)	(3,442)
其他流動負債	(15,103)	14,170
與營業活動相關之負債之淨變動合計	357,761	(1,661,933)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,466,996)	4,408,561
調整項目合計	(3,134,921)	4,636,781
營運產生之現金(流出)流入	(3,013,610)	5,487,577
收取之利息	8,606	6,360
支付之利息	(255,225)	(236,880)
支付之所得稅	(50,047)	(120,059)
營業活動之淨現金(流出)流入	(3,310,276)	5,136,998

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(7,000)
取得採用權益法之投資	(287,149)	(214,225)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	55,578	-
取得不動產、廠房及設備	(958)	(61,380)
取得無形資產	(1,921)	(1,620)
取得投資性不動產	-	(233,907)
其他金融資產減少	213,895	462,400
其他非流動資產增加	(6,762)	(1,992)
收取之股利	93,147	9,190
投資活動之淨現金流入(流出)	65,830	(48,534)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,912,383	3,201,020
短期借款減少	(2,098,569)	(5,826,671)
應付短期票券增加(減少)	991,800	(1,272,200)
發行公司債	500,000	-
償還公司債	(500,000)	(800,000)
舉借長期借款	1,868,517	2,544,750
償還長期借款	(1,851,862)	(848,684)
存入保證金增加	-	7,644
租賃本金償還	(10,722)	-
其他非流動負債減少	(145)	-
發放現金股利	(692,391)	(345,452)
現金減資	-	(345,031)
籌資活動之淨現金流入(流出)	2,119,011	(3,684,624)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,125,435)	1,403,840
期初現金及約當現金餘額	2,331,632	927,792
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,206,197**	**2,331,632**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　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
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月十二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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

A.先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

a.租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

b.針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

c.依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。

d.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。

e.不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

f.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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

B.先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3)出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為12,523千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.972%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

		108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額(註)	**$**	**-**
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	$	12,523
107.12.31認列之融資租賃負債金額		-
於108.1.1認列之租賃負債金額	**$**	**12,523**

註：金額不具重大性，故107.12.31合併財務報告未揭露。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020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「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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(十三)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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新臺幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新臺幣，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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資或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，始自下一個報導期間之首日起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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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)。

(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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(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)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。

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。

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。

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。

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。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司所發行之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。

(2)權益交易

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。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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目前有法律上有可執行之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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

(七)存　　貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

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

2.在建房地：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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(八)待出售非流動資產

待出售非流動資產(或處分群組)

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照本公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

(十)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。

(十一)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失（以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

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，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)租　　賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

(1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

・客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

・有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

－客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或

－客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

3.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

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融資租賃款。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。租賃投資淨額係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利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前適用

1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為融資收益。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

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

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

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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。

(十四)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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。

3.攤　　銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)電腦軟體　　4~6年

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至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。

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。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十六)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。

保固負債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按其相關機率加權衡量。

(十七)收入之認列

1.客戶合約之收入

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，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。

2.客戶合約之成本

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服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用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。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

本公司股份基礎給付之給與日為董事會通過增資基準日之日。

(二十)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(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(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金及現金	$ 170	160
支票存款	779	4
活期存款	666,959	1,305,018
定期存款	538,289	1,026,450
現金及約當現金	**$ 1,206,197**	**2,331,632**

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)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	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	**$ 135,630**	**187,770**

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。

本公司民國一〇八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)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據	$ 16,816	14,444
應收帳款—按攤銷後成本衡量	47,261	20,945
	$ 64,077	**35,389**

本公司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。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108.12.31		
	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	**$ 64,077**	-	-

	107.12.31		
	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	**$ 35,389**	-	-

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)存　　貨

	108.12.31	107.12.31
建設業：		
待售房地	$ 1,514,267	1,277,426
營建用地	6,141,682	3,672,696
在建房地	9,201,014	8,336,604
預付土地款	79,299	65,366
合計	**$ 16,936,262**	**13,352,092**

1.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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4,667,924千元及2,180,605千元。

(五)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：

	108.12.31	107.12.31
子公司	**$ 1,040,747**	**1,047,830**

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2.擔　　保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為質押擔保之情形。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、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108年1月1日餘額	$ 112,175	111,342	53,298	-	276,815
增　　添	-	-	958	-	958
民國108年12月31日餘額	**$ 112,175**	**111,342**	**54,256**	**-**	**277,773**
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	**$ 112,175**	**111,342**	**53,298**	**-**	**276,815**
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	$ -	47,519	50,569	-	98,088
本年度折舊	-	17,157	2,465	-	19,622
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**64,676**	**53,034**	**-**	**117,710**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
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	**$ -**	**47,519**	**50,569**	**-**	**98,088**
帳面價值：					
民國108年12月31日	**$ 112,175**	**46,666**	**1,222**	**-**	**160,063**
民國107年12月31日	**$ 112,175**	**63,823**	**2,729**	**-**	**178,727**
民國107年1月1日	**$ 112,175**	**80,981**	**4,945**	**1,696,971**	**1,895,072**

1.擔　　保

民國一〇八年及一〇七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。

(七)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築及其他設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	10,928	131	1,464	12,523
民國108年1月1日重編後餘額	10,928	131	1,464	12,523
增　　添	451	120	7,016	7,587
提前解約	-	(26)	-	(26)
民國108年12月31日餘額	**$ 11,379**	**225**	**8,480**	**20,084**
使用權資產之折舊：				
民國108年1月1日餘額	$ -	-	-	-
本年度折舊	3,768	225	6,890	10,883
民國108年12月31日餘額	**$ 3,768**	**225**	**6,890**	**10,883**
帳面價值：				
民國108年12月31日	**$ 7,611**	**-**	**1,590**	**9,201**

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108年1月1日餘額	$ 1,732,021	1,949,759	3,681,780
重分類	(183,390)	(146,976)	(330,366)
民國108年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,802,783**	**3,351,414**
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	**$ 1,732,021**	**1,949,759**	**3,681,780**
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	$ -	78,984	78,984
本年度折舊	-	39,242	39,242
重分類	-	(23,210)	(23,210)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**95,016**	**95,016**
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	**$ -**	**78,984**	**78,984**
帳面金額：			
民國108年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,707,767**	**3,256,398**
民國107年12月31日	**$ 1,732,021**	**1,870,775**	**3,602,796**
民國107年1月1日	**$ 892,564**	**737,132**	**1,629,696**
公允價值：			
民國108年12月31日			**$ 5,040,416**
民國107年12月31日			**$ 6,082,019**

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。

本公司於民國一〇八年八月預計將原分類為投資性不動產之店面予以整修並處分，故於本期開始再開發時點轉列存貨項下計298,088千元。

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。

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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：

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	$ 619,293	270,000
擔保銀行借款	7,806,173	6,341,653
合計	**$ 8,425,466**	**6,611,653**
尚未使用額度	**$ 98,613**	**459,332**
利率區間	**1.70%~2.40%**	**1.75%~2.5%**

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：

	108.12.31		
	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%	$ 513,100
	大慶票券	1.51%	590,000
	萬通票券	1.05%~1.20%	378,700
	中華票券	0.5%	180,000
合　　計			**$ 1,661,800**

	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			**$ 670,000**

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。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	108.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.22%	110~123	$ 4,345,667
減：一年內到期部分				(7,200)
合　　計				**$ 4,338,467**
尚未使用額度				**$ 290,000**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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%~2.021%	110~122	$ 4,329,012
減：一年內到期部分				(77,945)
合　　計				**$ 4,251,067**
尚未使用額度				**$ 61,000**

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：

	108.12.31	107.12.31
發行普通公司債金額	$ 1,000,000	1,000,000
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(500,000)	-
期末應付公司債餘額	**$ 500,000**	**1,000,000**

	108年度	107年度
利息費用	**$ 10,150**	**19,441**

本公司於民國一〇八年度及一〇七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	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四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五年，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。

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
發行總額	500,000千元(註1)
發 行 日	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8
票面利率	1.15%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起分別屆滿第四年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。

註1：本公司發行一〇五年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇八年四月八日因提前還清本金，並於民國一〇八年四月九日終止櫃檯買賣。

(十三)預收房地款/合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收土地款	$ 422,235	88,575
預收房屋款	257,095	129,148
	$ 679,330	**217,723**

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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446,731千元及149,425千元。

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	$ 5,403
非流動	$ 3,959

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	$ 253
短期租賃之費用	$ 503

認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	$ 11,478

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為銷售中心等，銷售中心之租賃期間通常為一至四年。

2.其他租賃

本公司承租運輸設備及其他設備之租賃期間為一至三年間，部份租賃合約約定本公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權，部份合約則於租賃期間屆滿時由本公司保證所承租資產之殘值。

(十五)營業租賃

出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	$ 76,612
一至二年	45,359
二至三年	45,143
三至四年	42,857
四至五年	42,857
五年以上	385,714
未折現租賃給付總額	$ 638,542

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應付最低租賃款情形如下：

		107.12.31
一年內	$	87,648
一年至五年		243,555
五年以上		385,714
	$	**716,917**

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為92,037千元及62,613千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用分別為180千元及262千元。

(十六)員工福利

確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,792千元及2,781千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

		108年度	107年度
當期所得稅費用			
未分配盈餘加徵	$	817	30,989
土地增值稅		19,122	100,210
調整前期之當期所得稅		(4)	9,172
		19,935	140,371
遞延所得稅費用			
暫時性差異之發生及迴轉		(17,925)	(2,808)
所得稅稅率變動		-	3,551
所得稅費用	**$**	**2,010**	**141,114**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

		108年度	107年度
稅前淨利	$	121,311	850,796
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$	24,262	170,159
所得稅稅率變動		-	3,551
採權益法認列之投資損失		27,318	18,967
土地免稅所得		(69,277)	(230,636)
利息資本化		4,041	8,554
海外股利收入		15,093	-
土地增值稅		19,122	100,210
未分配盈餘加徵		817	30,989
認列前期未認列之課稅損失		(16,607)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失		-	30,189
其他		(2,759)	9,131
所得稅費用	**$**	**2,010**	**141,114**

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：

		108.12.31	107.12.31
可減除暫時性差異	$	121	165
課稅損失		102,778	119,818
	$	**102,899**	**119,983**

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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇八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
民國一〇四年度	$	152,106	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		61,380	民國一一六年度
民國一〇七年度		150,031	民國一一七年度
	$	**513,891**	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七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
遞延所得稅資產(負債)：				
民國108年1月1日餘額：	$ 9,867	3,270	13,137	(34,002)
借記(貸記)損益表	3,411	(579)	2,832	15,093
民國108年12月31日餘額	**$ 13,278**	**2,691**	**15,969**	**(18,909)**
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)	-
民國107年12月31日	**$ 9,867**	**3,270**	**13,137**	**(34,002)**

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一〇六年度。

(十八)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股346,195千股。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	108年度	**107年度**
1月1日期初餘額	346,195	342,645
減資	-	(34,545)
轉換公司債轉換	-	38,095
12月31日期末餘額	**346,195**	**346,195**

1.普通股之發行

本公司於民國一〇七年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股38,095千股，以面額發行，總金額為380,950千元，本公司於民國一〇七年七月十二日已辦妥相關登記。

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經股東常會決議通過辦理現金減資案，預計消除34,545千股，減資金額為345,452千元；該案已業經金融監督管理委員會於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函核准在案，減資基準日訂定為民國一〇七年八月十日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%，現金減資退還股款發放日訂為民國一〇七年九月二十五日。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092
認列對子公司所有權益變動數	-	1,332
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
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,119,250	**2,120,592**

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，但法定盈餘公已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及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

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；本公司於民國一〇八年六月六日經股東常會通過民國一〇七年度盈餘分配案提列特別盈餘公積57,868千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月六日及民國一〇七年六月七日經股東常會決議民國一〇七年度及民國一〇六年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	107年度	106年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	**$ 692,391**	**345,031**

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108年1月1日餘額	$ (75,063)	17,195	-	(57,868)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(5,414)	-	-	(5,414)
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	-	(52,140)	-	(52,140)
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	-	(11,850)	-	(11,850)
民國108年12月31日餘額	**$ (80,477)**	**(46,795)**	**-**	**(127,272)**
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	**$ (75,063)**	**17,195**	**-**	**(57,868)**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨利	**$ 119,301**	**709,682**

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	346,195	342,645
減資之影響	-	(14,394)
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	**346,195**	**346,248**
基本每股盈餘(元)	**$ 0.34**	**2.05**

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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)

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 119,301	709,682
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	-	2,499
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	**$ 119,301**	**712,181**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,195	346,248
可轉換公司債轉換之影響	-	19,880
員工股票紅利之影響	770	2,063
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**346,965**	**368,191**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.34**	**1.93**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)客戶合約之收入

1.收入明細

本公司民國一〇八年度之收入明細如下：

		108年度	107年度
客戶合約所認列之收入	$	2,010,530	5,560,453
投資性不動產租金收入(註)		92,037	62,613
	$	**2,102,567**	**5,623,066**

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

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 2,010,530**	**5,560,453**
主要產品/服務線：		
銷售房地	$ 1,997,963	5,549,624
其他	12,567	10,829
	$ 2,010,530	**5,560,453**
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	**$ 2,010,530**	**5,560,453**

3.合約餘額

		108.12.31	107.12.31	107.1.1
應收票據及帳款	$	64,077	35,389	2,529,778
減：備抵損失		-	-	-
合　　計	**$**	**64,077**	**35,389**	**2,529,778**
合約負債—銷售房地	**$**	**679,330**	**217,723**	**1,659,629**

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為92,386千元及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分別為2,732千元及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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八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。

本公司民國一〇七年度員工及董事酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，與實際配發情形並無差異。

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	$ 8,606	6,360
退戶違約金(註1)	2,732	34,877
股利收入	17,682	4,932
其　　他	22,251	15,230
	$ 51,271	**61,399**

註1：民國一〇七年度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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	$ (38,819)	19,516
兌換利益(損失)	1,095	(2,996)
其他損失	(40)	-
	$ (37,764)	**16,520**

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用－銀行利息	$ 244,777	214,880
利息費用－可轉換公司債	-	3,124
利息費用－普通公司債利息	10,150	16,317
租賃負債利息費用	253	-
減：利息資本化	(144,100)	(120,653)
	$ 111,080	**113,668**
資本化利率	**1.7%~2.40%**	**1.7%~2.5%**

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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(三)。

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)，民國一〇八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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	$ 12,771,133	13,626,267	1,943,463	1,378,423	243,742	5,929,099	4,131,540
固定利率工具	2,661,800	2,697,661	2,180,061	-	-	517,600	-
無附息負債	664,546	664,546	664,546	-	-	-	-
租賃負債	9,362	9,533	3,507	2,023	3,926	77	-
	$ 16,106,841	**16,998,007**	**4,791,577**	**1,380,446**	**247,668**	**6,446,776**	**4,131,540**
107年12月31日							
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	-	-	-	-
	$ 13,385,084	**14,369,316**	**2,887,870**	**213,270**	**2,893,019**	**4,427,767**	**3,947,390**

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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
人民幣	$ 11	4.305	47	11	4.472	49
美金	4,568	29.98	136,949	7,653	30.72	235,062

(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。於民國一〇八年及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少1,096千元及1,881千元。兩期分析係採用相同基礎。

(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：

	108年度		107年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美元	$ 1,097	30.853	(2,959)	30.108
人民幣	(2)	4.472	(37)	4.550

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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加90,039千元及72,634千元，主因係本公司之變動利率之借款。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

	108年度		107年度	
報導日證券價格	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%	$ 13,563	12,713	18,777	14,853
下跌10%	$ (13,563)	(12,713)	(18,777)	(14,853)

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)。

(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係以重複性為基礎按公允價值衡量。各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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	108.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 127,133	127,133	-	-	127,133
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 135,630	-	135,630	-	135,630

	107.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 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

(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及負債

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。

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

於民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。本公司對外所為之財務保證，主係因業務往來之需，對共同投資開發建案之銀行營建融資所為之互為保證行為。由於此等營建融資已有在建房地為抵押品，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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響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。

(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。

民國一〇八年度本公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	$ 16,836,418	13,701,300
減：現金及約當現金	(1,206,197)	(2,331,632)
淨負債	**$ 15,630,221**	**11,369,668**
權益總額	$ 7,576,110	8,227,938
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 23,206,331**	**19,597,606**
負債資本比率	**67.35 %**	**58.02 %**

民國一〇八年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係為開發新案而增加之購地借款及各開發中建案資金持續投入，以致淨負債增加。

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度及一〇七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(十八)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動			
	108.1.1	現金流量	可轉換公司債轉換	匯率變動	其他(註)	108.12.31
長期借款	$ 4,329,012	16,655	-	-	-	4,345,667
短期借款	6,611,653	1,813,813	-	-	-	8,425,466
應付短期票券	670,000	991,800	-	-	-	1,661,800
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
租賃負債	12,523	(10,722)	-	-	7,561	9,362
來自籌資活動之負債總額	**$ 12,623,188**	**2,811,546**	**-**	**-**	**7,561**	**15,442,295**

註：係本期新增使用權資產7,587千元扣除提前解約26千元。

			非現金之變動			
	107.1.1	現金流量	可轉換公司債轉	匯率變動	公司債攤銷	107.12.31
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	**$ 16,104,830**	**(3,001,785)**	**(507,439)**	**-**	**15,059**	**12,610,665**

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
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
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
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
久久國際地產開發有限公司	其負責人為子公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)本公司對關係人之重大預售金額及其預收款餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31
其他關係人	$ 42,680	-	1,370	-

本公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

(2)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：

	銷售土地及房屋		應收帳款	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
久久國際地產開發有限公司	$ 553,380	-	-	-
其他關係人	77,569	-	-	-
	$ 630,949	-	-	-

本公司於民國一〇八年八月十四日與久久國際地產開發有限公司簽訂不動產買賣契約，並於民國一〇八年十二月三十一日雙方議定部分裝潢由關係人自行施作，交易價格為553,380千元(未稅)，本次交易價格係參考其不動產估價師鑑價報告，截至本財務報告截止日以依約全數收款。

2.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	108年度	107年度
發包工程－國原營造(股)公司	$ 1,213,808	712,407
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	13,473	422
	$ 1,227,281	712,829

(2)本公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
國原營造(股)公司	$ 3,801,752	2,558,267	1,560,120	958,994
寬衍室內裝修設計(股)公司	18,182	-	14,096	-
	$ 3,819,934	2,558,267	1,574,216	958,994

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

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應收帳款-佳穎精密企業(股)公司	其他關係人	$ 9,438	-
其他應收款	其他關係人	-	152
		$ 9,438	**152**

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	108.12.31	107.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	$ 119,466	136,125
應付票據	其他關係人	890	-
應付帳款	國原營造(股)公司	133,473	75,334
應付帳款	其他關係人	6,056	443
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	8,961	3,760
		$ 268,846	**215,662**

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：

	108.12.31	107.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	**$ 623**	**14,589**

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性簽訂之租賃合約。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日租金收入皆為710千元，另因該租賃而收取之存入保證金皆為120千元。

(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，於民國一〇八年及一〇七年租金收入分為為71,714千元及43,143千元。

(3)本公司於民國一〇七年一月向其他關係人承租土地作為銷售中心並簽訂四年期租賃合約，合約總價值4,198千元。民國一〇七年度租金費用為638千元，未清償餘額為零元。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日因租賃而存出之保證金皆為56千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,906千元及租賃負債1,906千元。於民國一〇八年度認列利息支出為32千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為1,301千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.捐贈

本公司於民國一〇八年度及一〇七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。

8.其他

(1)本公司與其他關係人簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案，請詳附註九。

(2)其他關係人及子公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別提供存入保證票據為85,465千元及77,266千元，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，於民國一〇八年度及一〇七年度分別收取顧問收入8,056千元及9,338千元，帳列其他收入。

(4)本公司與其他關係人依建案銷售獎金辦法，於民國一〇八年度及一〇七年度已支付佣金分別為1,921千元及1,410千元，帳列推銷費用；民國一〇八年因預售建案而支付佣金為4,093千元，帳列取得合約之增額成本－流動項下。

(5)本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇八年度及一〇七年度收取佣金收入分別為10,199千元及2,278千元，帳列營業收入項下。

(6)其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇八年度之推銷費用為6,329千元。

(7)本公司為馬來西亞子公司代收台灣地區房地款，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別3,804千元及6,028千元。

(8)於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司為營運及業務需求支付子公司交際費及其他業務支出分別為5,718千元及2,458千元；民國一〇八年因預售建案而購買禮券為2,250千元，帳列取得合約之增額成本－流動項下。

(9)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，上述借款已於民國一〇八年十一月償還並解除連帶債務責任。

(10)於民國一〇八年度，本公司與其他關係人共同投資興建桃園市三民段270、272及273地號，並向台灣中小企業銀行申請短期擔保借款211,370千元，因銀行核貸條件係由本公司提供該土地為其他關係人設定二順位擔保，故依合約約定本公司應為同一標的負連帶保證責任。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	$ 11,235	30,262

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	108.12.31	107.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 573,828	74,647
〃	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	275,505	481,690
〃	其他	-	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	112,538	143,767
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	1,442,009	1,048,002
營建用地	〃	5,634,157	3,541,655
在建房地	銀行借款之擔保	8,950,645	7,681,336
不動產、廠房及設備	〃	129,617	130,834
投資性不動產	〃	3,251,863	3,590,577
		$ 20,370,162	**16,700,218**

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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 6,459,679	4,359,560
建案開發活動發包工程合約	3,801,752	2,558,267
購置營建用地	282,382	564,242
已收取或支付價款		
銷售房地	679,330	217,723
建案開發活動發包工程	1,560,120	958,994
購置營建用地	79,299	65,366

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：

	108.12.31	107.12.31
提供融資背書保證	$ 1,709,585	1,454,977

(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-009、A-012、A-013、D-001、D-002
合建分屋	A-012、F-001

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)重大或有負債：

1.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筆土地共支付價款42,177千元，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23,103千元及向其他權利人取得23,103千元債權，併同前價款共支付88,383千元，並取得其所開立之本票為擔保。該交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解約協議書，並收回款項共31,301千元，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，故代位陳竣郎、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。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並於民國一〇八年二月收回擔保金7,745千元，餘款計49,337千元帳列其他應收款，現與訴外人黃世昌持續協議轉借陳峻郎、陳峻忠以償還本公司債權。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且本公司亦取得陳峻郎、陳峻忠之可分得土地權利價值足以償還本公司債權之依據，另亦持有得陳峻郎、陳峻忠所開立之本票以供保全，故應無減損之虞。

2.本公司與巫君(下稱原告)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(前案)，嗣原告未於民國一〇八年八月十二日期日前聲請續行訴訟，依民事訴訟法第190條前段規定視為撤回其訴。其後，原告乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。本件原告並有提出前案台中市土木技師公會之鑑定報告，惟本公司認為該鑑價所明之缺失是否可達解約之程度，若否則原告解除系爭契約應非適法，且經擔案律師評估，亦無沒收違約金過高之情事，本案定於民國一〇九年二月十三日續行審理，但最終結果仍以法院判決為主。

3.本公司與周君(下稱原告)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，就前開結構樑柱之移除事宜，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，確保系爭半柱拆除工程之安全性，且該梁柱拆除於原主體結構安全無虞，並已於民國一〇八年七月十九日拆除完畢，故原告撤回有關梁柱爭議債務不履行損害賠償之主張。本案法官目前有請原告說明所受之損害及請雙方確認所計算工期之差異，並洽談合解，經擔案律師評估，本公司並無工期延宕之情事，待法院另通知審理日期。

4.本公司與林君(下稱原告)前有民國一〇五年九月二十五日購買本公司與璞園開發股份有限公司(下稱璞園公司)及李君等共同興建之「天地昕」房地(下稱系爭建物)，嗣於裝潢入住後發現廚房排水孔發生冒水，導至地板嚴重積水，進而造成其原有櫥櫃等裝潢受有損害，遂提起本件訴訟先位請求本公司、璞園公司及李君賠償2,149千元。本件現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第44號受理在案，嗣原告有聲請法院囑託臺北市土木技師公會針對上開爭點為鑑定，結果並無設計施工不良瑕疵。惟因法官認有再為調查之必要，乃裁定再開辯論。本件待法官請鑑定人會同到場補充鑑定，以釐清冒水之實際原因。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司因營運需求於民國一〇九年一月三日經董事會決議以2,355,802千元(參考估價報告)購入南港區南港段之土地。

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	108年度			107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	-	60,920	60,920	-	88,880	88,880
勞健保費用	-	6,125	6,125	-	5,226	5,226
退休金費用	-	2,792	2,792	-	2,781	2,781
董事酬金	-	4,020	4,020	-	27,221	27,221
其他員工福利費用	-	5,331	5,331	-	6,645	6,645
折舊費用	39,242	30,505	69,747	24,512	21,999	46,511
攤銷費用	-	1,936	1,936	-	1,345	1,345

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	81	65
未兼任員工之董事人數	4	5
平均員工福利費用	$ 976	1,726
平均員工薪資費用	$ 791	1,481
平均員工薪資費用調整情形	(46.59)%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENTINC	應收關係人款	是	83,944	83,944	83,944	2%	2	-	配合減資時程，先予以資金貸與	-		-	480,811	480,811
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	630,479	630,479	336,657 (註3)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949
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	490,923	490,923	352,548 (註4)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949

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	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,364,165	310,000	310,000	242,500	-	4.09 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	3	11,364,165	119,620	119,620	89,642	-	1.58 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	11,364,165	479,680	479,680	269,820	269,820	6.33 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	11,364,165	211,370	211,370	211,370	211,370	2.79 %	11,364,165	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	81,274	-	7.77 %	11,364,165	N	N	N

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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一百五十。
如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。
背書保證最高限額7,576,110千元x150%＝ 11,364,165千元
對單一企業背書保證限額：7,576,110千元x150%＝11,364,165千元
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。
佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。

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				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	3,536,400	127,133	7.04 %	127,133	部分質押
本公司	實得利國際(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	135,630	7.97 %	135,630	
昕境廣場(股)公司	〃	-	〃	2,500,000	30,825	1.81 %	30,825	

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	564,242	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段270地號	108.5.24	337,384	337,384	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段257地號	108.7.10	701,613	701,613	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	頭份市公園段12-14號及竹南鎮藝文段14地號	108.10.05	329,504	329,504	自然人等22人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中山區中山北路一段59、61、63號房地及13個停車位	108.08.14	99.09.03	312,088	553,380	553,380	241,292	久久國際地產開發有限公司	關係人	業務需求及資金規劃	鑑價報告	-

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	1,213,808	87.49 %		-	-	252,939	48.67 %	

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 Construction Sdn. Bhd.	子公司	349,758	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	381,313	- %	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	28,828	(3,401)	(3,146)	註1
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	21,311	76,889	44,000	88.00 %	248,561	(997)	(4,816)	註2
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	948,755	661,606	26,741,936	72.87 %	703,779	(72,085)	(50,386)	
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3
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 %	59,579	(82,388)	(78,243)	註1
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 %	238,855	(1,215)	(1,215)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction 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 %	160,495	(31,662)	(31,662)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00 %	61,720	(7,989)	(7,989)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	-	100,000	100.00 %	696	(37)	(37)	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註1：係於適用IFRS 16下，本公司間調節使用權資產之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資損失877千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。

註3：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(註4)	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100萬元)	註1	83,764 (美金2,794,000)	-	54,973 (美金1,833,656)	28,791 (美金960,344)	4,150	87.12 %	3,615	135,077	322,676

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
28,791 USD960,344	83,764 USD2,794,000	4,545,665

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x60%=NTD7,576,110千元x60%=NTD4,545,665千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：經由台灣母公司簽證會計師查核簽證並出具之查核報告為準認列。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

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	107 年度	108 年度	差異	
			金額	%
流動資產	18,565,598	22,060,144	3,494,546	18.82%
不動產、廠房及設備	2,454,686	2,330,733	(123,953)	(5.0%)
無形資產	109,570	110,552	982	0.90%
其他資產	2,434,084	1,924,120	(509,964)	(20.95%)
資產總額	23,563,938	26,425,549	2,861,611	12.14%
流動負債	9,446,001	13,478,984	4,032,983	42.70%
非流動負債	5,562,908	5,071,708	(491,200)	(8.83%)
負債總額	15,028,909	18,550,692	3,521,783	23.43%
股本	3,461,955	3,461,955	0	0
資本公積	2,120,592	2,119,250	(1,342)	(0.06%)
保留盈餘	2,703,259	2,122,177	(581,082)	(21.50%)
其他權益	(57,868)	(127,272)	(69,404)	119.94%
庫藏股票	0	0	0	0
非控制權益	307,091	298,747	(8,344)	(2.72%)
權益總額	8,535,029	7,874,857	(660,172)	(7.73%)

(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.負債總額增加：係 108 年借款增加所致。

2.保留盈餘減少：係 108 年累積盈餘減少所致。

3.其他權益減少：係因 108 年國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少所致。

(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	107 年度	108 年度	增減金額	變動比例
營業收入	5,697,424	2,280,301	(3,417,123)	(59.98%)
營業毛利	1,575,077	697,508	(877,569)	(55.72%)
營業損益	860,379	225,034	(635,345)	(73.84%)
營業外收支	(26,469)	(122,471)	(96,002)	(362.70%)
稅前淨利	833,910	102,563	(731,347)	(87.70%)
本期淨利	692,796	96,943	(595,853)	(86.01%)
每股盈餘	2.05	0.34	(1.71)	(83.41%)

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、營業毛利、營業損益減少：係因108年本公司完工個案較107年減少所致。

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
2,701,856	(3,271,329)	2,180,304	1,610,831	-	-

108 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流入(3,271,329)仟元，主要係因完工結轉較 107 年少，帳列應收帳款減少所致。

(2)投資活動：現金流入 95,561 仟元，主要係 108 年其他金融資產減少所致。

(3)籌資活動：現金流入 2,089,427 仟元，主要係因 108 年發行公司債及短期借款減少所致。

(4)匯率變動：現金流出 4,684 仟元

2.流動性不足之改善計劃：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	
				投資計劃	理財計劃
1,610,831	(3,894,424)	2,692,969	409,376	-	-

109 年度現金流量變動情形分析說明：

(1)營業活動：現金流出 3,894,424 仟元，主要係估計 109 年購置營建用地及建案陸續動工，致使現金流出。

(2)籌資活動：現金流入 2,692,969 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 Construction Sdn. Bhd. 公司，因應馬來西亞喜來城推案，待其完工交屋認列，收益成效即能體現。

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)利率變動影響

本公司及子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本公司及子公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司及子公司產生公允價值風險。本公司及子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。

(1.2) 匯率變動影響

本公司及子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。本公司及子公司之功能性貨幣以新臺幣為主。該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。本公司及子公司對匯率變動亦有一定控管流程，因此匯率變動情形對本公司影響金額不大。

(1.3) 通貨膨脹影響

近年來國內通貨膨脹維持溫和穩定，隨著全球經濟復甦，國際原物料需求回暖，價格持續上漲，通膨壓力逐漸升高。惟房地產向來被視為保值之資產且市場銷售已趨回穩，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

(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○八年度及一○七年度之淨利將減少或增加115,524千元及92,318千元，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109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 Construction 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23,032仟元，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：

本公司及子公司隨時注意國內外重要政策發展趨勢及法規變動情況，蒐集相關資訊且積極配合辦理，以充分掌握並因應市場環境變化，並對本公司及子公司財務業務產生重大影響之情事。

(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：

本公司對營建工程採委託營造廠商興建，故進貨主要係以土地取得及工程發包予營造廠等，且土地採購大多非向同一人購買，因此尚無進貨過度集中情形；銷貨對象為一般社會大眾，亦無銷貨集中情形。

(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○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○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○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○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○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○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○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○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○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○四年七月三十日經臺灣新北地院民事裁定104年度司聲字地501號，要求公司限期起訴陳峻郎。該案現由台灣士林地方法院以104年度司他調字第714號受理，104年12月12日本案債權人黃世昌等，代債務人陳峻郎、陳峻忠供擔保提存，本案依前述判決做所有權移轉登記。同時，為確保公司權益，本案亦委請律師就黃明仁等七人重提假扣押聲請，在民國一○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○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○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○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，並經趙哲言全數清償。

（4） 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（下稱前案），原告巫美娟有就其所主張瑕疵乙節聲請鑑定，經法院委請台中市土木技師公會辦理鑑定事宜，嗣於108年3月19日至系爭建物進行初勘、於108年6月13日至系爭建物進行會勘，又因鑑定乙事需相當時間，為避免訴訟之延滯，雙方有合意停止訴訟至108年8月12日。嗣原告巫美娟未於前述108年8月12日期日前聲請續行訴訟，依民事訴訟法第190條前段規定視為撤回其訴。其後，原告巫美娟乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。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，經本公司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。本件原告巫美娟並有提出前案囑託台中市土木技師公會之鑑定報告，其結果略為：B棟大樓梯廳不足200公分，惟可修補，無損及結構安全；樓梯底面至天花板垂直淨空距離有部分不足190公分，惟可修補，有影響火災逃生之虞。本件重點在於前開缺失是否重大而達可解約之程度，若否，則原告巫美娟解除系爭契約應非適法，本公司主張解除契約即屬有據，並將進一步審酌本公司所沒收之違約金是否過高，本件定原於109

年3月12日宣判，然經法官裁定再開辯論，目前尚待法院開庭通知。

（5） 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個工作天，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。本件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，該二根結構梁柱並已於108年7月19日拆除完畢。本件因二根結構梁柱業拆除完畢，故原告周淑媛等撤回有關梁柱爭議債務不履行損害賠償之主張。法官有請原告周淑媛等應說明所受之損害為何，如原告周淑媛等未能具體說明，則其請求給付違約金或無理由，並請雙方確認所計算工期之差異原因為何，本件原定於109年4月13日進行言詞辯論程序，然因兩造已有以125萬元和解之共識，前開庭期經法院電話告知將提前於109年3月27日進行，目前尚待法院之正式通知。

（6） 原告李元榮等前於102年間買受本公司所興建之「亞昕向上」房地（下稱系爭建物），嗣於交屋後，原告李元榮稱即發現本公司所交付之每戶木質玄關門陸續出現發霉、長蟲等瑕疵，經本公司多次派人處理均無法改善。嗣原告李元榮等有向新北市政府消保會申訴，惟雙方未能達成共識，原告李元榮等遂提起本件訴訟，各請求94,000元之損害賠償。本件嗣由臺灣新北地方法院以108年度訴字第566號受理在案，主要爭點應在於該木質玄關門發霉之原因為何？是否為木質玄關門有瑕疵所致？原告李元榮等所請求之損害賠償數額是否有據？此節均應由原告李元榮等舉證以實其說。案經臺灣新北地方法院判決本公司應給付原告李元榮等8人各94,000元，惟本公司認為該判決有所違誤，業於108年9月17日提起上訴。本案經上訴後，現由台灣高等法院以108年度上易字第1160號受理在案，本公司有就修復或更換玄關門木質部分所需費用等聲請鑑定，並經法官囑託台北市室內設計裝修

商業同業公會鑑定，目前待該鑑定單位通知現勘及鑑定日期。

（7） 原告林瑋玲主張其於105年9月25日間買受本公司與璞園開發股份有限公司（下稱璞園公司）等共同興建之「天地昕」房地（下稱系爭建物），嗣有進行裝潢並於106年5月24日遷入房屋。於107年8月24日晚間11時許發現廚房排水孔發生冒水，導至地板嚴重積水，進而造成其原有櫥櫃等裝潢受有損害，原告林瑋玲認此事件發生原因乃本公司就建物之管線設計不良或天地昕管理委員會疏於管理所致，遂提起本件訴訟先位請求本公司、璞園公司、李忠恕賠償2,149,133元，備位請求天地昕管理委員會賠償2,149,133元。本件現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第44號受理在案，主要爭點應在於廚房排水孔發生冒水為何？是否有造成原告林瑋玲所指櫥櫃等損壞？所請求之損害賠償數額是否有據？此節均應由原告林瑋玲舉證以實其說。嗣原告林瑋玲有聲請法院囑託臺北市土木技師公會針對上開爭點為鑑定，結果為：：「新北市林口區富民街196號3樓建物排水管冒水之原因為三樓底版排水管彎頭淤積泥沙、碎石及混凝土塊，導致排水不暢而冒水。」等語，是可知系爭建物之排水設備並無設計施工不良瑕疵，廚房排水孔發生冒水之原因乃水管彎頭淤積泥沙、碎石及混凝土塊所導致，應與本公司無關。本件前定於108年11月8日下午5點宣判，惟因法官認有再為調查之必要，乃裁定再開辯論。研判再開辯論原因乃「天地昕」社區於108年7月24日更換管線後，陸續有再於同年10、11、12月間多次發生冒水之情事，則冒水之實際原因為何、原鑑定意見有無修正之必要等，應再作調查。本件目前候核辦，仍待法院寄發開庭通知。

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。

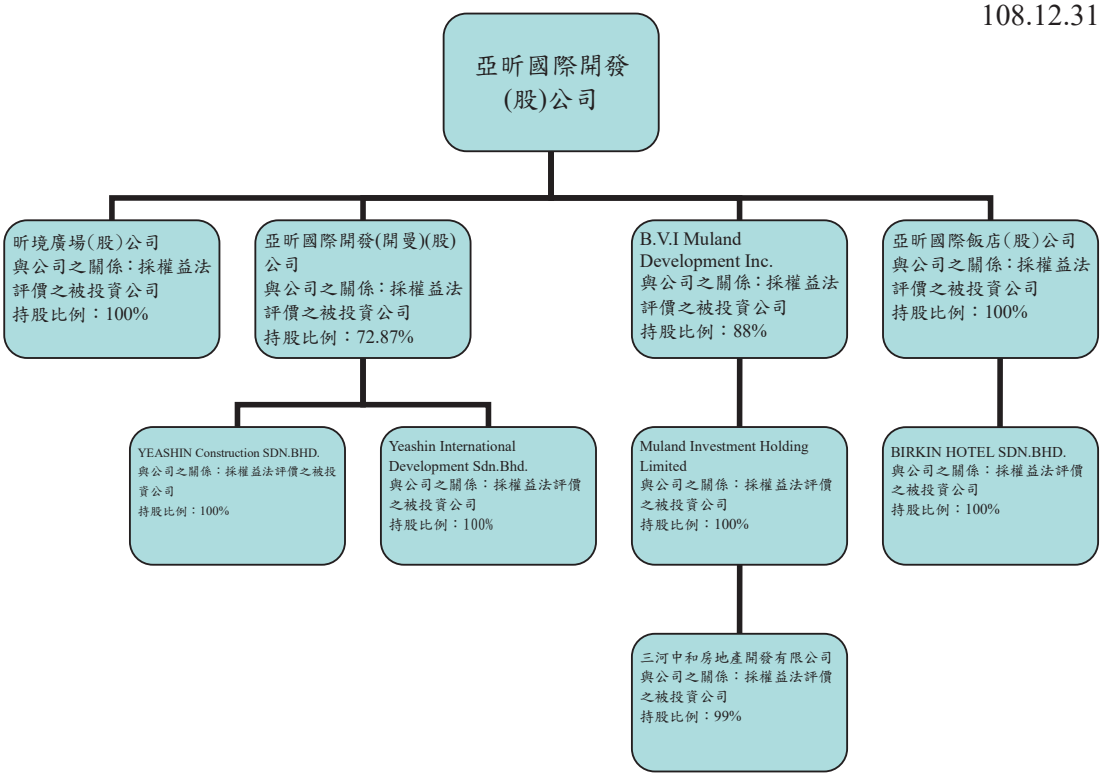
七、其他重要事項：無。

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：

108.12.31



(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
Muland Investent Holding Limited	2009.08.28	12/F RUTTONJEE HOUSE 11 DUDDELL 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	USD1,000,000	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務
昕境廣場股份有限公司	2014.04.25	新北市林口區文化三路一段 402 巷 2 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
BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	2019.04.16	A2-43-1, SS@KLCC No.20, Jalan Perk, 50450 WP KUALA LUMPUR	馬幣 100,000	飯店業

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2014.09.03	Floor 4,Willow House,Cricket Square PO Box 2804 Grand Cayman KY1-1112	USD36,700,000	投資控股
Yeashin Construction 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 代表人姚彣欣 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 代表人姚彣欣 代表人姚政岳 黃柄鈞	15,300,000	100%
BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	董事	亞昕國際飯店股份有限公司	—	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	米爾蘭投資控股有限公司 代表人姚連地	—	87.12%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	持股比例%
	總經理 董事 董事 董事 董事 董事	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		
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	26,741,936	72.87%
Yeashin Construction SDN.BHD.	董事	姚連地 姚政岳 姚念伶 王琇瑛 王福漲	—	72.87%
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	董事	姚連地 王琇瑛 姚念伶 姚政岳 王福漲	—	72.87%

(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	240,267	84,420	155,847	0	0	(997)	(6.89)
Muland Investent Holding Limited	USD9,910,000	284,134	43,728	240,406	0	0	(1,215)	(0.04)
三河中和房地產開發有限公司	USD1,000,000	198,776	43,728	155,048	0	0	4,151	0.73
昕境廣場股份有限公司	30,000	221,627	193,053	28,574	47,457	10,515	(3,401)	(1.13)
亞昕國際飯店股份有限公司	153,000	905,955	850,521	55,434	208,997	32,226	(82,388)	(5.38)
BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬幣 100,000	713	17	696	0	0	(37)	(1.46)

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)
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	USD36,700,000	1302,303	336,502	965,801	0	0	(72,085)	(0.63)
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬幣 35,100,000	1,477,643	1,317,148	160,495	473	473	(31,662)	(1.02
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬幣 16,000,000	443,063	381,343	61,720	0	0	(7,989)	(0.68)

(七)關係企業合併報表：本公司民國一百零八年度（自民國一百零八年一月一日至一百零八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