亞昕國際開發股份有限公司

110 年股東常會議事錄

一、時間：中華民國一百一十年七月一日(星期四)上午九時三十分

二、地點：新北市林口區文化三路一段 1 號（林口亞昕福朋喜來登飯店）

三、出席股數：出席股東及代理股東出席之股數計 287,681,777 股(其中以電子投票行使表決權股數計 8,406,812 股)，佔本公司發行股數 346,959,188 股 82.92%，已達法定數額，主席依法宣佈開會。

四、主席：姚連地　　記錄：楊倢

五、出席董事：姚連地、姚政岳、林孟慧

出席獨立董事暨審計委員：洪全

出席董事已達全體董事 1/2

六、主席致詞(略)

七、報告事項

第一案：一百零九年度營業報告。

說　明：一百零九年度營業報告書，請參閱附錄。

第二案：一百零九年度審計委員會審查報告。

說　明：1. 本公司一百零九年度財務報表（含合併報表），業經安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，併同營業報告書、盈餘分配表送請審計委員會查核完竣，分別提出查核報告及審查報告。

2. 會計師查核報告，請參閱附錄。

3.審計委員會審查報告，請參閱附錄。

第三案：一百零九年度董事酬勞及員工酬勞分派情形報告。

說　明：110 年 3 月 8 日董事會通過，自 109 年度獲利分派，擬分派董事酬勞 2.5%計新台幣 17,405,749 元及員工酬勞 1.995%計新台幣 13,892,872 元，全數以現金為之。

第四案：一百零九年度募資執行及公司債發行情形報告：

說　明:(1)、109 年第一次有擔保普通公司債於 109 年 11 月 23 日收足款項計新台幣柒億元，依募資計畫於 109 年第四季償還金融機構借款，已依計畫全數支用完畢。

(2)、國內第七次有擔保轉換公司債於 109 年 02 月 20 日收足款項計新台幣壹拾億壹仟萬元整，依募資計畫於 109 年第一季償還銀行借款新台幣伍億壹仟萬元，109 年第二季償還 106-1 普通公司債債款新台幣伍億元，共計新台幣壹拾億壹仟萬元，已依計畫全數支用完畢。

補充報告：一百一十年度募資執行及公司債發行情形報告。

說　明：本公司發行 110 年第一次有擔保普通公司債及第二次有擔保普通公司債，已於 110 年 05 月 07 日募足第一次有擔保普通公司債新台幣伍億元及第二次有擔保普通公司債新台幣柒億元，共計壹拾貳億元整，已於 110 年 5 月依募資計畫使用於償還金融機構借款，全數支用完畢，110 年第一次有擔保普通公司債及第二次有擔保普通公司債全案執行完成。

八、承認事項

第一案：一百零九年度決算表冊案，提請　承認。

說　明：本公司一百零九年度財務報表(含合併報表)業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師、池世欽會計師查核完竣，併同營業報告書送審計委員會審查竣事，相關報表請參閱附錄。

決　議：本案經票決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

詳細票決結果如下：出席股東有效表決權數為 286,945,569 權

項目	電子投票（權）	現場投票（權）	合計（權）	佔表決權數百分比
贊成權數	1,982,925	278,538,757	280,521,682	97.76%
反對權數	22,671	0	22,671	0.00%
無效/廢票權數	0	0	0	0.00%
棄權/未投票權數	6,401,216	0	6,401,216	2.23%

第二案：一百零九年度盈餘分配案，提請　承認。

說　明：1、依本公司章程規定，擬定一百零九年度盈餘分配表如下：

亞昕國際開發股份有限公司

一百零九年度盈餘分配表

項　目	金額（新台幣元）
期初未分配盈餘	1,222,119,209
減:子公司所有權權益變動數	(8,625,086)
加:本期稅後淨利	609,404,224
可供分配盈餘	1,822,898,347
盈餘提撥及分配	
減：法定盈餘公積(10%)	(60,077,914)
減：提列權益減項特別盈餘公積	(86,623,215)
股東紅利-現金(每股 2.0 元)	(692,390,864)
期末未分配盈餘	983,806,354

負責人：姚連地　　經理人：姚政岳　　主辦會計：萬書吟

2、本公司擬發放股東現金股利新台幣 692,390,864 元，依配息基準日股東名冊記載持有股數，每股配發新台幣 2.0 元，發放至元為止(元以下不計)，其畸零款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後授權董事長另訂除息基準日、發放日及其他相關事宜。如嗣後因本公司現金增資、買回本公司股份、可轉換公司債轉換為普通股股份，致影響流通在外股數，股東配息率因此發生變動者，授權董事長按除息基準日流通在外股數，依比率調整之。

決　議：本案經票決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

詳細票決結果如下：出席股東有效表決權數為 286,945,569 權

項目	電子投票（權）	現場投票（權）	合計（權）	佔表決權數百分比
贊成權數	2,122,179	278,538,757	280,660,936	97.80%
反對權數	19,671	0	19,671	0.00%
無效/廢票權數	0	0	0	0.00%
棄權/未投票權數	6,264,962	0	6,264,962	2.18%

九、討論事項：

第一案：修訂「公司章程」，提請 審議。

說　明：依據法令變更及本公司實際作業需求，修訂本公司「公司章程」部分條文，修訂條文對照表，請參閱附錄。

決　議：本案經票決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

詳細票決結果如下：出席股東有效表決權數為 286,945,569 權

項目	電子投票（權）	現場投票（權）	合計（權）	佔表決權數百分比
贊成權數	2,104,783	278,538,757	280,643,540	97.80%

反對權數	29,990	0	29,990	0.01%
無效/廢票權數	0	0	0	0.00%
棄權/未投票權數	6,272,039	0	6,272,039	2.18%

第二案：修訂「背書保證作業程序」，提請 審議。

說　明：依本公司實際作業需求，修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文，修訂條文對照表，請參閱附錄。

決　議：本案經票決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

詳細票決結果如下：出席股東有效表決權數為 286,945,569 權

項目	電子投票（權）	現場投票（權）	合計（權）	佔表決權數百分比
贊成權數	2,104,677	278,538,757	280,643,434	97.80%
反對權數	32,843	0	32,843	0.01%
無效/廢票權數	0	0	0	0.00%
棄權/未投票權數	6,269,292	0	6,269,292	2.18%

十、臨時動議：無

十一、散會：上午 09 時 50 分。

【附錄】

亞昕國際開發股份有限公司

一百零九年度營業報告書

謹致各位股東女士、先生：

回顧109年台灣國內房地產市場,相較去年同期價漲量穩;推案金額維持穩定，另推案戶數及銷售率則小幅增加。國際經濟金融情勢方面，全球景氣於第2季後有緩步回溫現象，然疫情反覆部分國家恐有再次爆發憂慮，使得全球經濟復甦時機仍具不確定性，主要經濟體的央行多維持貨幣寬鬆政策。國內經濟金融情勢方面，央行9月份理事會維持利率不變，加上政府推動振興消費及加速公共建設，預期內需仍將是國內經濟成長主力。近期國內房市似有復甦現象，英、美、德等國房價也上漲，然在全球經濟前景面臨下行風險、金融主管機關亦示警房市過熱應超前部署等因素考量，榮景之下仍應審慎因應未來房市。

隨著總統大選的結束，109 年原預期房市將可望春暖花開，無奈 1 月中下旬起，新型冠狀病毒（COVID-19/下稱新冠肺炎)便轉趨猛烈並向全世界蔓延，全球各地幾乎繃緊神經備戰防疫，惟台灣在新冠肺炎疫情控制方面表現良好，故疫情對台灣房市的衝擊有限；在此情況下，預期除了加速台商資金回台投資外，外資亦將會陸續增多，均有助於台灣內需及房價回升，故審慎樂觀看待110 年的房市。

公司年度「經營方針」將分述如下：

1. 土地開發方面，以都更危老、大型專案及整體開發為長期土地開發方向，期能擴大個案開發規模，並累積土地存量。
2. 產品規劃方面，將加強產品創新能力，以安全、人性化及環保、節能之綠建築產品為主要訴求，以符合未來發展之趨勢。
3. 行銷企劃方面，運用客戶關係管理系統，整合銷售通路的情報，並提昇社區公設規劃能力，以吸引顧客共鳴，創造產品之附加價值。
4. 客戶服務方面，有效運用客服APP，並結合外部資源，擴大客戶服務功能，以建立客戶對公司品牌之信任度。

透過上列各個面向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。

「具體推案策略」則分為：

1. 產品方面仍以住房需求為主,而首購與換屋族群已成為區域購屋要角,在低利 率環境下，民眾購屋意願大為增加，而價格因素仍為購屋主要考量，故在產品類型上低總價、小坪數住宅，仍會是目前房市的大宗。所以產品規劃多因應消費者可負擔的坪數為主，輔以優質環境、精品公設和低自備門檻等配套條件，以利成為區域指標個案。
2. 區域方面將大步跨出雙北市區域，將涵蓋桃園、竹南、台中等地，以降低市場因供需失衡，所衍生產生之營運集中風險。
3. 另外馬來西亞房地產個案目前依工程計畫興建中，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。
4. 在商用不動產方面，則持續提升昕境廣場、亞昕福朋喜來登酒店的管理效能，協助創造長期穩定性現金收益。

110年度預計推動的營建個案如下列：

1. 成屋－預計有【昕樂章A、B】的銷售。
2. 新完工案－【柏克萊公園】、【昕悅灣】等2案預計辦理交屋入帳。
3. 在建案－台北、三重、新莊、林口、桃園、苗栗、馬來西亞等12案的邊建邊售。

   台北：【亞昕華威案】、【擎天森林】

   三重：【淳白】

   新莊：【森中央】

   林口：【昕聯心】、【昕上城】、【昕銀座】

   桃園：【向陽】、【一見】、【喜徠登】

   苗栗：【昕見築】

   馬來西亞：【喜來城】
4. 規劃動工案－【台北學府段】、【三重昕富琚】、【台中北屯區】、【台中西區】等4案的規劃準備。

前述所有個案規劃承襲既定策略概念，並以人性化、安全化及智能化住宅為標竿，興建符合智慧綠建築標準之精緻全齡住宅，以創造產品價值，建構出與競案產品的差異化，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，以達成永續經營之終極目標。

一、一百零九年營業報告

（一）一百零九年營業計畫實施成果

一百零九年度個體營收總計新台幣5,471,437仟元，相較一百零八年度新台幣2,102,567仟元，增加約160.27%；一百零九年度稅後淨利為新台幣609,404仟元，相較於一百零八年度稅後淨利新台幣119,301仟元，增加約410.81%，109年本公司完工個案較去年增加並出售素地，故認列收入較108年增加。

（二）預算執行情形

依據公開發行公司財務預測資訊處理準則規範，本公司並未編製一百零九年度之財務預測。

（三）財務收支情況

單位：新台幣仟元

項目＼年度	109 年度	108 年度	增減金額	變動比例
營業收入	5,471,437	2,102,567	3,368,870	160.23
營業毛利	1,343,958	668,835	675,123	100.94
營業損益	903,169	355,475	547,694	154.07
稅前淨利	664,775	121,311	543,464	447.99
本期淨利	609,404	119,301	490,103	410.81
每股盈餘	1.76	0.34	1.42	417.65

（四）獲利能力分析

項目		109 年度	108 年度
資產報酬率(%)		2.51	0.91
股東權益報酬率(%)		7.76	1.51
占實收資本比率(%)	營業利益	26.09	10.27
	稅前利益	19.20	3.50
純益率(%)		11.14	5.67
每股盈餘(元)		1.76	0.34

（五）研究發展狀況：

1. 土地開發方面，公司已有足夠未來幾年推案之土地庫存，不躁進買地，將以詳細的分析開發案後，以最精準的價格及條件進場。區域以適合推出低單底

總產品首要，且購買銷售率高及具有漲幅空間之區位。

2. 規劃方面，對於已取得具有漲幅空間之土地，研究該區域適合銷售之產品，依據總價及單價市場精準給予產品定位，再以建材、設備給與產品差異化，提升銷售競爭力。

3. 設計方面，跨越國界，結合國內外知名設計團隊給予建築物創新思維，創造城市地標，提升產品價值。

4. 營造工程管理方面，為提升建案品質，投入研究標準工法，加強管理流程；推展教育訓練，提升同仁對於公司品牌、品質標準之認知；確實落實工地現場品質提升及要求；為使營造成本更具有競爭力，投入價值工程之檢討，並加強工地現場施工技術。

二、一百零九年度營業計劃概要

（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。
6. 倡導電子化作業、加速且透明化管理流程。

（二）預期銷售數量及其依據

1. 成屋－預計有【昕樂章 A、B】的銷售。
2. 新完工案－【柏克萊公園】、【昕悅灣】等 2 案預計辦理交屋入帳。
3. 在建案－台北、三重、新莊、林口、桃園、苗栗、馬來西亞等 12 案的邊建邊售。

台北：【亞昕華威案】、【擎天森林】

三重：【淳白】

新莊：【森中央】

林口：【昕聯心】、【昕上城】、【昕銀座】

桃園：【向陽】、【一見】、【喜徠登】

苗栗：【昕見築】

馬來西亞：【喜來城】

4.規劃動工案－【台北學府段】、【三重昕富琚】、【台中北屯區】、【台中西區】等 4 案的規劃準備。

（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：

全球疫情再度暴發，各國重啟嚴控措施，使得企業信心再度下滑，恐再度減緩全球經濟復甦動能。國內房市因「健全房市」措施，賣方開價趨高，使得自住買方追價意願薄弱,買氣陷入觀望,長期來說,台灣利率處在歷史低點，加上資金寬鬆，房產市場仍保有保值及成長空間。

（二）政策法規環境：

109 年底政府在健全房市方面，提出了 5 項措施 1.強力稽查紅單交易、2.加速實價登錄 2.0 修法、3 杜絕規避稅務、4.貸款有差別，審慎授信、5.廣建社會住宅，擴增包租代管等政策,「健全房市」政策恐造成投資氛圍低迷，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：

健全房市政策正式上路後，短期房市交易氛圍應會稍有影響，由於目

前整體經濟仍未由疫情衝擊後站穩，政府對房市政策預估將持續鎖定特定對象實施，不至全面干預房市，資金熱潮仍會持續，房地產後市亦有穩定發展基礎，2021 年房市將持續穩中透強。

敬祝　　時祺

董 事 長：姚連地

總 經 理：姚政岳

會計主管：萬書吟

KPMG
安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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

本會計師民國一〇九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；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。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一〇九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(十五)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十六)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 global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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74%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕國際開發股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任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）。

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一〇九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：張淑瑩　邱世欽

證券主管機關核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
金管證審字第1020000737號

民　國　一一〇　年　三　月　八　日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	109.12.31 金　額	%	108.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 803,967	2	1,206,197	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(十一)、(十九)及八)	114,710	-	127,133	1
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十六))	141,589	-	16,816	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十六)及七)	1,137,375	3	47,261	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	24,052,651	74	16,936,262	69
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	533,293	2	814,870	4
1479	其他流動資產(附註七)	334,507	1	266,340	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	251,167	1	148,674	1
	流動資產合計	27,369,259	83	19,563,553	81
	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(十九))	69,569	-	135,630	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	1,626,178	5	1,040,747	4
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	191,831	1	160,063	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	3,220,321	10	3,256,398	13
1755	使用權資產	8,776	-	9,201	-
1780	無形資產	109,822	-	110,552	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	15,077	-	15,969	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	489,595	1	107,805	-
1990	其他非流動資產	42,525	-	12,610	-
	非流動資產合計	5,773,694	17	4,848,975	19
	資產總計	$ 33,142,953	100	24,412,528	100

	負債及權益	109.12.31 金　額	%	108.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(八))	$ 11,005,397	33	8,425,466	34
2111	應付短期票券(附註六(九))	2,696,600	8	1,661,800	7
2130	合約負債－流動(附註六(十六)及七)	1,025,062	3	679,330	3
2150	應付票據(附註七)	203,077	1	170,168	1
2170	應付帳款(附註七及十三(一))	2,621,562	8	349,499	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十三))	1,756	-	370	-
2250	負債準備－流動	14,272	-	16,115	-
2280	租賃負債－流動	7,438	-	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(十一))	-	-	500,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	226,448	1	7,200	-
2399	其他流動負債(附註六(十七)、七及十三(一))	571,498	2	144,879	1
	流動負債合計	18,373,110	56	11,960,230	49
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十一))	2,164,846	7	500,000	2
2540	長期借款(附註六(十))	4,447,019	12	4,338,467	18
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	18,909	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	1,491	-	3,959	-
2645	存入保證金	8,112	-	14,853	-
	非流動負債合計	6,640,377	19	4,876,188	20
	負債總計	25,013,487	75	16,836,418	69
	權益(附註六(十一)及(十四))：				
3100	股本	3,461,955	10	3,461,955	14
3200	資本公積	2,158,450	7	2,119,250	9
3310	法定盈餘公積	772,786	3	760,856	3
3320	特別盈餘公積	127,271	-	57,868	-
3351	未分配盈餘	1,822,899	6	1,303,453	5
3400	其他權益	(213,895)	(1)	(127,272)	-
	權益總計	8,129,466	25	7,576,110	31
	負債及權益總計	$ 33,142,953	100	24,412,528	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

亞昕集團　亞昕國際開發股份有限公司

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六)及七)	$ 5,471,437	100	2,102,567	100
5000	營業成本(附註七)	4,127,479	75	1,433,732	68
	營業毛利	1,343,958	25	668,835	32
6000	營業費用(附註六(十七)及七)：				
6100	推銷費用	166,687	3	101,695	5
6200	管理費用	274,102	5	211,665	10
		440,789	8	313,360	15
	營業淨利	903,169	17	355,475	17
	營業外收入及支出(附註六(十一)、(十六)、(十八)及七)：				
7100	利息收入	10,155	-	8,614	-
7010	其他收入	20,682	-	42,657	2
7020	其他利益及損失	(21,148)	-	(37,764)	(2)
7050	財務成本	(140,564)	(3)	(111,080)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(107,519)	(2)	(136,591)	(6)
		(238,394)	(5)	(234,164)	(11)
7900	稅前淨利	664,775	12	121,311	6
7950	減：所得稅費用(附註六(十三))	55,371	1	2,010	-
	本期淨利	609,404	11	119,301	6
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	(66,061)	(1)	(52,140)	(2)
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	(15,014)	-	(11,850)	(1)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
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	(5,548)	-	(5,414)	-
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	(5,548)	-	(5,414)	-
8300	本期其他綜合損益	(86,623)	(1)	(69,404)	(3)
8500	本期綜合損益總額	$ 522,781	10	49,897	3
	每股盈餘(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 1.76		0.34	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 1.55		0.34	

(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

民國一〇九年及一〇八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	合計	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	$ 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
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：										
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,158,450**	**772,786**	**127,271**	**1,822,899**	**2,722,956**	**(86,025)**	**(127,870)**	**(213,895)**	**8,129,466**

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 664,775	121,311
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	66,810	69,747
攤銷費用	1,427	1,936
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	18,073	38,819
利息費用	140,564	111,080
利息收入	(10,155)	(8,606)
股利收入	(7,073)	(17,682)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	107,519	136,591
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	422	-
提列負債準備	540	190
租約修改利益	(2)	-
收益費損項目合計	318,125	332,075
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	(5,050)	(17,420)
應收票據	(124,773)	(2,372)
應收帳款	(1,090,114)	(26,316)
存貨	(6,973,202)	(3,141,982)
其他金融資產	123,615	(493,996)
其他流動資產	(68,167)	(30,510)
取得合約之增額成本	(102,493)	(112,160)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(8,240,184)	(3,824,756)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	345,732	461,607
應付票據	32,909	23,068
應付帳款	2,272,063	(108,725)
負債準備實際發生	(2,383)	(3,086)
其他流動負債	66,569	(15,103)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,714,890	357,761
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,525,294)	(3,466,995)
調整項目合計	(5,207,169)	(3,134,920)
營運產生之現金流出	(4,542,394)	(3,013,609)
收取之利息	10,155	8,606
支付之利息	(275,761)	(255,225)
支付之所得稅	(53,093)	(50,047)
營業活動之淨現金流出	(4,861,093)	(3,310,275)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(363,277)	(287,149)
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	(50,225)	(958)
處分不動產、廠房及設備	45	-
取得無形資產	(697)	(1,921)
取得投資性不動產	(1,596)	-
其他金融資產(增加)減少	(223,828)	213,895
其他非流動資產增加	(29,915)	(6,762)
收取之股利	7,073	93,147
投資活動之淨現金(流出)流入	(662,420)	65,830
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,579,931	1,813,813
應付短期票券增加	1,034,800	991,800
發行公司債	1,696,646	500,000
償還公司債	(500,000)	(500,000)
舉借長期借款	396,000	1,868,517
償還長期借款	(68,200)	(1,851,862)
租賃本金償還	(11,153)	(10,722)
其他非流動負債減少	(6,741)	(145)
發放現金股利	-	(692,391)
籌資活動之淨現金流入	5,121,283	2,119,010
本期現金及約當現金減少數	(402,230)	(1,125,435)
期初現金及約當現金餘額	1,206,197	2,331,632
期末現金及約當現金餘額	$ 803,967	1,206,197

(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

KPMG
安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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

本會計師民國一〇九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；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。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，對亞昕集團民國一〇九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(十五)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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76%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八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。

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一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：張淑瑩

沈世欽

證券主管機關核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
金管證審字第1020000737號

民 國 一一〇 年 三 月 八 日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	109.12.31 金　額	109.12.31 %	108.12.31 金　額	108.12.31 %
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,116,386	3	1,553,318	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(十三)、(廿一)、七、八及十三(一))	356,307	1	127,134	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十八))	141,589	-	16,816	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十八)及七)	1,140,549	3	52,773	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、(九)、七及八)	26,219,296	76	18,239,863	69
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(附註八及九)	549,049	2	1,033,924	4
1479	其他流動資產(附註七)	378,541	1	313,643	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	505,384	1	335,322	1
	流動資產合計	30,407,101	87	22,060,144	82
	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)及(廿一))	85,380	-	166,455	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	2,410,746	8	2,330,733	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,515,251	4	1,528,981	7
1780	無形資產	109,822	-	110,552	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	15,077	-	15,969	-
1755	使用權資產	11,078	-	12,827	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	508,975	1	120,597	-
1990	其他非流動資產	97,912	-	79,291	-
	非流動資產合計	4,754,241	13	4,365,405	18
	資產總計	**$ 35,161,342**	**100**	**26,425,549**	**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)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十))	$ 11,154,510	32	8,853,351	34
2111	應付短期票券(附註六(十一))	2,696,600	8	1,691,800	6
2130	合約負債－流動(附註六(十八)及七)	1,980,230	6	1,466,570	6
2151	應付票據(附註七)	203,644	1	170,672	-
2170	應付帳款(附註七及十三(一))	2,782,448	8	416,959	2
2230	本期所得稅負債	1,756	-	370	-
2250	負債準備－流動	37,455	-	16,115	-
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	8,753	-	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))	258,884	1	45,117	-
2399	其他流動負債(附註六(六)、(八)、(十九)、七及十三(一))	668,519	2	212,743	1
	流動負債合計	19,792,799	58	13,478,984	51
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十三))	2,164,846	6	500,000	2
2540	長期借款(附註六(十二))	4,663,792	12	4,528,050	17
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	78,659	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	2,518	-	3,959	-
2645	存入保證金	14,736	-	20,790	-
	非流動負債合計	6,924,551	18	5,071,708	19
	負債總計	26,717,350	76	18,550,692	70
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十三)及(十六))：				
3100	股本	3,461,955	10	3,461,955	13
3200	資本公積	2,158,450	7	2,119,250	8
3310	法定盈餘公積	772,786	2	760,856	3
3320	特別盈餘公積	127,271	-	57,868	-
3351	未分配盈餘	1,822,899	5	1,303,453	5
3400	其他權益	(213,895)	(1)	(127,272)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	8,129,466	23	7,576,110	29
36XX	非控制權益(附註六(七))	314,526	1	298,747	1
	權益總計	8,443,992	24	7,874,857	30
	負債及權益總計	$ 35,161,342	100	26,425,549	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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	$ 5,584,964	100	2,280,301	100
5000	營業成本	4,247,037	76	1,582,793	69
	營業毛利	1,337,927	24	697,508	31
6000	營業費用(附註六(三)、(十九)及七)：				
6100	推銷費用	179,062	3	105,059	5
6200	管理費用	406,801	7	367,415	16
6450	預期信用減損損失	1,819	-	-	-
		587,682	10	472,474	21
	營業淨利	750,245	14	225,034	10
	營業外收入及支出(附註六(十三)、(二十)及七)：				
7100	利息收入	21,113	-	23,469	1
7010	其他收入	53,227	1	44,166	2
7020	其他利益及損失	(20,469)	-	(61,387)	(3)
7050	財務成本	(150,531)	(3)	(128,719)	(6)
		(96,660)	(2)	(122,471)	(6)
	繼續營業部門稅前淨利	653,585	12	102,563	4
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	55,550	1	5,620	-
	本期淨利	598,035	11	96,943	4
8300	其他綜合損益(附註六(十六))：				
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	(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
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	(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
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	(9,210)	-	(4,545)	-
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	(9,210)	-	(4,545)	-
8300	本期其他綜合損益	(90,285)	(1)	(68,535)	(3)
	本期綜合損益總額	$ 507,750	10	28,408	1
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 609,404	11	119,301	5
8620	非控制權益	(11,369)	-	(22,358)	(1)
		$ 598,035	11	96,943	4
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 522,781	10	49,897	2
8720	非控制權益	(15,031)	-	(21,489)	(1)
		$ 507,750	10	28,408	1
	每股盈餘(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 1.76		0.34	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 1.55		0.34	

(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

民國一〇九年及一〇八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											
	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	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	$ 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
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404	(11,369)	598,035
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)	(3,662)	(90,285)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781	(15,031)	507,750
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)	30,810	22,185
民國一〇九年十二月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,158,450**	**772,786**	**127,271**	**1,822,899**	**2,722,956**	**(86,025)**	**(127,870)**	**(213,895)**	**8,129,466**	**314,526**	**8,443,992**

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 653,585	102,563
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	131,842	125,508
攤銷費用	1,427	1,936
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	18,074	38,819
利息費用	150,531	128,719
利息收入	(21,113)	(23,469)
股利收入	(7,073)	(17,682)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3,845	-
租賃修改利益	(230)	-
其他設備轉列費用	-	794
收益費損項目合計	277,303	254,625
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	(246,647)	(17,420)
應收票據	(124,773)	(2,372)
應收帳款	(1,088,175)	(15,055)
存貨	(7,287,847)	(3,366,005)
其他金融資產	135,683	(491,919)
其他流動資產	(65,198)	(24,380)
取得合約之增額成本	(175,728)	(213,544)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(8,852,685)	(4,130,695)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	537,842	899,519
應付票據	32,972	23,552
應付帳款	2,366,349	(98,342)
負債準備	(14,879)	(3,225)
其他流動負債	73,488	(8,669)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,995,772	812,835
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,856,913)	(3,317,860)
調整項目合計	(5,579,610)	(3,063,235)
營運產生之現金流出	(4,926,025)	(2,960,672)
收取之利息	21,113	23,469
收取之股利	7,073	17,682
支付之利息	(291,561)	(280,469)
支付之所得稅	(53,272)	(53,657)
營業活動之淨現金流出	(5,242,672)	(3,253,647)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(58,958)	(66,396)
處分不動產、廠房及設備	125	-
取得無形資產	(697)	(1,921)
取得投資性不動產	(1,596)	-
其他金融資產(增加)減少	(15,898)	215,127
其他非流動資產增加	(23,668)	(68,931)
投資活動之淨現金(流出)流入	(100,692)	77,879
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,305,232	1,722,732
應付短期票券增加	1,004,800	1,021,800
發行公司債	1,696,646	500,000
償還公司債	(500,000)	(500,000)
舉借長期借款	441,000	1,899,017
償還長期借款	(91,491)	(1,851,862)
存入保證金減少	(6,056)	(299)
租賃本金償還	(13,288)	(13,381)
發放現金股利	-	(692,391)
取得子公司股權	(21,140)	-
非控制權益變動	22,185	3,811
籌資活動之淨現金流入	4,837,888	2,089,427
匯率變動對現金及約當現金之影響	11,031	(4,684)
本期現金及約當現金減少數	(494,445)	(1,091,025)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售非流動資產之現金及約當現金)	1,553,318	2,701,856
期末現金及約當現金餘額	$ 1,058,873	1,610,831
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	$ 1,116,386	1,553,318
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)	57,513
期末現金及約當現金餘額	$ 1,058,873	1,610,831

(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

審計委員會審查報告書

茲准

本公司民國109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110年股東常會

審計委員會召集人：洪全

中　華　民　國　1　1　0　年　3　月　8　日

亞昕國際開發股份有限公司

公司章程修正條文對照表

修正條文	原條文	說明
第二條：本公司所營事業如左： 一、CC01110 電腦及其週邊設備製造業 二、F114010 汽車批發業 三、F214010 汽車零售業 四、I301010 資訊軟體服務業 五、I301020 資料處理服務業 六、I301030 電子資訊供應服務業 七、H701010 住宅及大樓開發租售業 八、J901020 一般旅館業 九、J901011 觀光旅館業 十、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	第二條：本公司所營事業如左： 一、CC01110 電腦及其週邊設備製造業 二、F114010 汽車批發業 三、F214010 汽車零售業 四、I301010 資訊軟體服務業 五、I301020 資料處理服務業 六、I301030 電子資訊供應服務業 七、H701010 住宅及大樓開發租售業 八、J901020 一般旅館業 九、J901011 觀光旅館業 ~~十、H704041 不動產代銷經紀業~~ 十一、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	依公司需求修訂
第二十二條： 本章程訂立於民國八十四年一月十二日。 第一次修正於民國八十七年一月九日。。。(略) 第二十五次修正於民國一百一十年七月一日。	第二十二條： 本章程訂立於民國八十四年一月十二日。 第一次修正於民國八十七年一月九日。。。(略) 第二十四次修正於民國一百零九年六月十六日。	增列修訂日期。

亞昕國際開發股份有限公司

背書保證作業程序修正條文對照表

修正條文	原條文	說明
第四條：背書保證之額度 本公司、本公司及子公司整體對外背書保證之總額不得超過本公司最近期財務報表淨值百分之一百五十為限。 對單一企業背書保證額度以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之一百五十為限。 如因業務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，若建案已有預計總銷金額，依其合作比例計算，尚未有預計總銷金額者，則以單一企業背書保證額度計算。淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表所載為準。 所稱淨值係指證券發行人財務報告編制準則規定之資產負債表歸屬母公司業主之權益。	第四條：背書保證之額度 本公司、本公司及子公司整體對外背書保證之總額不得超過本公司最近期財務報表淨值百分之一百五十為限。 對單一企業背書保證額度以不超過本公司最近期財務報表淨值百分之一百五十為限。 如因業務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~~（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）~~。淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表所載為準。 所稱淨值係指證券發行人財務報告編制準則規定之資產負債表歸屬母公司業主之權益。	依公司需求修訂
第十三條：本辦法訂立於九十年四月二十五日。.....略 本辦法於一百一十年七月一日第八次修訂。	第十三條：本辦法訂立於九十年四月二十五日。.....略 本辦法於一百零八年六月六日第七次修訂。	增列修訂日期。