

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

公開說明書

(一一二年度現金增資發行新股)

一、公司名稱：亞昕國際開發股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：現金增資發行新股

(一)新股來源：現金增資發行新股

(二)新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三)發行股數：50,000 仟股。

(四)發行金額：新臺幣 500,000 仟元整。

(五)發行條件：

1. 本次現金增資發行新股 50,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元整，每股發行價格為新臺幣 24 元，可募集資金總額為新臺幣 1,200,000 仟元。

2. 本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 5,000 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 5,000 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 40,000 仟股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3. 本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之 10% 對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採公開申購方式對外公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。

三、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 78 ~ 79 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：公開承銷金額之 2.5%。

(二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 90 仟元。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 7 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。

九、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw>

(二)公司資訊揭露之網址：<http://www.yeashin.com.tw>

亞昕國際開發股份有限公司 編製

中華民國 一 一 二 年 六 月 十 六 日 刊 印



一、本次發行前實收資本之來源：

單位：新臺幣千元；%

實收資本來源	金額	佔實收資本額比率
設立資本	30,000	0.71
現金增資	1,136,492	26.70
私募現金增資	955,000	22.43
資本公積轉增資	455,010	10.69
盈餘轉增資	1,923,388	45.18
合併增資	6	-
轉換公司債轉換普通股	1,133,249	26.62
減資	(1,161,542)	(27.29)
庫藏股註銷減資	(214,543)	(5.04)
合計	4,257,060	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另備置本公司以供查閱。

分送及索取方式：親洽本公司索取或透過網路下載(<https://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司	網址： <a href="http://www.tcfhc-sec.com.tw">http://www.tcfhc-sec.com.tw</a>
地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 6 樓	電話：(02)2752-8000
名稱：臺銀綜合證券股份有限公司	網址： <a href="http://www.twfhcsec.com.tw">http://www.twfhcsec.com.tw</a>
地址：台北市重慶南路一段 58 號 6 樓	電話：(02)2388-2188
名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	網址： <a href="http://stock.landbank.com.tw">http://stock.landbank.com.tw</a>
地址：台北市中正區延平南路 81 號	電話：(02)2348-3919
名稱：亞東證券股份有限公司	網址： <a href="http://www.osc.com.tw">http://www.osc.com.tw</a>
地址：新北市板橋區新站路 16 號 13、14 樓	電話：(02)7753-1899
名稱：玉山綜合證券股份有限公司	網址： <a href="http://www.esunsec.com.tw">http://www.esunsec.com.tw</a>
地址：台北市松山區民生東路三段 158 號 6 樓	電話：(02)5556-1313
名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司	網址： <a href="http://www.entrust.com.tw">http://www.entrust.com.tw</a>
地址：台北市民生東路四段 54 號 5 樓	電話：(02)2545-6888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

六、股票或公司債簽證機構：因採無實體發行，無股票簽證機構。

七、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	網址： <a href="https://www.emeag.com.tw">https://www.emeag.com.tw</a>
地址：臺北市忠孝東路二段 95 號 1 樓	電話：(02)3393-0898

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：潘俊名、陳宗哲會計師	事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地址：臺北市信義路五段 7 號 68 樓	網址： <a href="https://www.kpmg.com/tw">https://www.kpmg.com/tw</a>
電話：(02) 8101-6666	

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師	網址： <a href="http://www.felo.com.tw">http://www.felo.com.tw</a>
事務所名稱：遠東聯合法律事務所	電話：(02)2392-8811
地址：台北市忠孝東路一段176號4樓	

十二、本公司發言人、代理發言人：

	發言人	代理發言人
姓名	沈政毅	萬書吟
職稱	管理部副總經理	會計部協理
聯絡電話	(02)8522-9722	(02)8522-9722
電子郵件信箱	Kevin01140114@yeashin.com.tw	sydney@ yeashin.com.tw

十三、公司網址：<http://www.yeashin.com.tw>

亞昕國際開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：4,257,060,280千元	公司地址：新北市新莊區思源路555號30樓	電話：(02)8522-9722
設立日期：84年1月16日	網址：www.yeashin.com.tw	
上市日期：- 上櫃日期：92年4月24日	公開發行日期：90年6月13日 管理股票日期：-	
負責人：董事長：姚連地 總經理：姚政岳	發言人：沈政毅 代理發言人：萬書吟	職稱：管理部副總經理 職稱：會計部協理
股票過戶機構：兆豐證券(股)公司股務代理部	電話：(02)3393-0898	網址：https://www.emega.com.tw
	地址：台北市忠孝東路二段95號1樓	
股票承銷機構：合作金庫證券股份有限公司	電話：(02)2752-8000	網址：http://www.tcfhc-sec.com.tw
	地址：台北市長安東路二段225號6樓	
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 潘俊名、陳宗哲會計師	電話：(02)8101-6666	網址：www.kpmg.com.tw
	地址：台北市信義區信義路五段7號68樓	
複核律師：遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	電話：(02)2392-8811	網址：http://www.felo.com.tw
	地址：台北市忠孝東路一段176號4樓	
信用評等機構：不適用	電話：不適用	網址：不適用
	地址：不適用	
評等標的	發行公司：不適用 無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用 評等等級：不適用	
	本次發行公司債：不適用 無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用 評等等級：不適用	
董事選任日期：109年6月16日，任期：3年	監察人選任日期：不適用	
全體董事持股比例：38.94% (112年3月30日)	全體監察人持股比率：不適用	
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：(112年3月30日)		
職稱	姓名	持股比例
董事長	上億投資(股)公司 代表人：姚連地	17.08%
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	11.38%
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	9.46%
董事	展騰投資(股)公司 代表人：林孟慧	1.02%
獨立董事	洪全	0.00%
獨立董事	張閔凱	0.00%
獨立董事	張弼弼	0.00%
大股東	上億投資(股)公司	17.08%
大股東	益昕投資(股)公司	11.38%
大股東	永翊開發(股)公司	9.46%
工廠地址：-	電話：-	
主要產品：住宅及大樓開發租售 市場結構：(111年度)內銷100.00%	參閱本文之頁次	
	第 46 頁	
風險事項：請參閱本公開說明書公司概況之風險事項	參閱本文之頁次	
	第 7~8 頁	
去(111)年度	營業收入：2,933,881仟元	第 97 頁
	稅前純益(損)：253,473仟元	
每股盈餘：0.67元		
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面	
發行條件	請參閱本公開說明書封面	
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本公開說明書第 79 頁	
本次公開說明書刊印日期：民國112年6月16日	刊印目的：辦理112年度現金增資發行新股	
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄		

## 目 錄

壹、公司概況.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	7
(一)風險因素.....	7
(二)訴訟或非訟事件.....	8
(三)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，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明 其對公司財務狀況之影響.....	10
(四)其他重要事項.....	10
三、公司組織.....	11
(一)組織系統.....	11
(二)關係企業圖.....	12
(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管.....	14
(四)董事及監察人.....	16
(五)發起人資料.....	22
(六)最近年度給付董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	23
四、資本及股份.....	28
(一)股份種類.....	28
(二)股本形成經過.....	28
(三)最近股權分散情形.....	29
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	33
(五)公司股利政策及執行狀況.....	34
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	34
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	34
(八)公司買回本公司股份情形.....	35
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	36
(一)尚未償還及辦理中之公司債.....	36
(二)一年內到期之公司債.....	39
(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債....	39
(四)已發行交換公司債之情形.....	39
(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債之情形.....	39
(六)已發行附認股權公司債之情形.....	39
(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形.....	39
六、特別股辦理情形.....	39
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	39
八、員工認股權憑證辦理情形.....	39
(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至公開說明書刊印日止辦理情形及	

對股東權益之影響 .....	39
(二)累積至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股 數前十大員工之姓名、取得及認購情形 .....	39
(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形 .....	39
九、限制員工權利新股辦理情形 .....	39
十、併購辦理情形 .....	39
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	39
<b>貳、營運概況</b> .....	40
一、公司之經營 .....	40
(一)業務內容 .....	40
(二)市場及產銷概況 .....	44
(三)最近二年度從業員工人數 .....	54
(四)環保支出資訊 .....	54
(五)勞資關係 .....	55
(六)資通安全管理 .....	57
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產 .....	58
(一)自有資產 .....	58
(二)使用權資產 .....	58
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 .....	58
三、轉投資事業 .....	59
(一)轉投資事業概況 .....	59
(二)綜合持股比例 .....	59
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分 本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效 及財務狀況之影響 .....	60
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或 有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情 形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十 股東之關係及認購股數 .....	60
<b>參、發行計畫及執行情形</b> .....	61
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分 析 .....	61
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計劃應 記載事項 .....	72
(一)資金來源 .....	72
(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及 其償債款項之籌集計畫與保管方法 .....	72
(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東益 影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定 之事項 .....	72

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫 .....	72
(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫 .....	72
(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法 .....	72
(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法 .....	72
(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額 .....	72
(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式 .....	81
(十)資金運用概算及可能產生之效益 .....	82
<b>肆、財務概況</b> .....	95
一、最近五年度簡明財務資料 .....	95
(一)簡明資產負債表及綜合損益表 .....	95
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響 .....	97
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見 .....	97
(四)財務分析 .....	98
(五)會計項目重大變動說明 .....	101
二、財務報告應記載事項 .....	102
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告 .....	102
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告 .....	102
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露 .....	102
三、財務概況及其他重要事項應記載事項 .....	102
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響 .....	102
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者 .....	102
(三)期後事項 .....	102
(四)其他 .....	102
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項 .....	102
(一)財務狀況 .....	102
(二)財務績效 .....	103
(三)現金流量 .....	103
(四)最近年度(109年度)重大資本支出對財務業務之影響 .....	104

(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 .....	104
(六)其他重要事項 .....	105
<b>伍、特別記載事項 .....</b>	<b>106</b>
一、內部控制制度執行狀況 .....	106
(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議 .....	106
(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形 .....	106
(三)內部控制聲明書 .....	106
(四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形 .....	106
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 .....	106
三、證券承銷商評估總結意見 .....	106
四、律師法律意見書 .....	106
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 .....	106
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形 .....	106
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項 .....	106
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及目前執行情形 .....	119
九、最近年度及截至公開說明書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紀錄或書面聲明者，其主要內容 .....	119
十、最近年度及截至公開說明書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 .....	120
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書 .....	120
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書 .....	120
十三、其他必要補充說明事項 .....	120
十四、上市上櫃公司治理運作情形 .....	121
(一)董事會運作情形 .....	121
(二)審計委員會運作情形 .....	124
(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 .....	128
(四)薪酬委員會組成、職責及運作情形 .....	133
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 .....	135
(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 .....	145
(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 .....	147
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司有關人士(董事長、執行長、總	

經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等) 辭職解任情形彙 總.....	147
(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:.....	147
陸、重要決議.....	147
一、與本次發行有關之決議文.....	147
附件一、一一二年度現金增資股票承銷價格計算書	
附件二、110 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件三、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件四、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
附件五、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
附件六、內部控制聲明書	
附件七、證券承銷商評估總結意見	
附件八、律師法律意見書	
附件九、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書	
附件十、與本次發行有關之決議文	
附件十一、公司章程及新舊條文對照表	
附件十二、盈餘分配表	



## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

#### (一)設立日期

中華民國 84 年 1 月 16 日

#### (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話：

名 稱	地 址	電 話
總公司	新北市新莊區思源路 555 號 30 樓	(02) 8522-9722
台中分公司	台中市北屯區崇德路 2 段 250 號 11 樓	(04) 2246-5858

#### (三)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元伍佰萬元整
89年9月	公司現金增資至新臺幣壹億玖千元伍佰萬元整
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元伍佰陸千元整
90年5月	公司盈餘及資本公積轉增資至新臺幣貳億伍千元參佰伍拾萬零柒千元捌佰元整
90年7月	公司現金增資至新臺幣參億貳千元萬元整
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元陸拾伍萬元整
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元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元參佰壹拾陸萬伍千元捌佰壹拾元整
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元參佰壹拾陸萬伍千元捌佰壹拾元 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
95年8月	1.辦理減少資本額肆億參千元陸佰萬元 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期一千元大調查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
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
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
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
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元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
109年8月	子公司Yeashin International Development(Cayman)Co.,Ltd解散清算
109年10月	本公司取得全虹建設股份有限公司100%股權
109年11月	本公司董事會決議發行109年度第一次有擔保普通公司債

109年12月	本公司設置公司治理主管
109年12月	子公司B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.出售其子公司「H.K.MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED」100%股權交易取消
110年04月	本公司董事會決議發行110年度第一次及第二次有擔保普通公司債
110年05月	參與子公司Yeashin Construction Sdn. Bhd.現金增資
110年08月	參與子公司全虹建設股份有限公司現金增資
110年11月	本公司董事會決議發行110年度第三次有擔保普通公司債
111年03月	本公司董事會決議辦理111年度現金增資發行新股
111年03月	本公司董事會決議通過總公司遷址案
111年07月	本公司搬遷至新北市新莊區思源路555號30樓
111年07月	發行111年度第一次有擔保普通公司債
111年10月	<p>榮獲第24屆國家建築規劃設計類全國首獎</p> <p>亞昕「森中央」住宅商業大樓高層組</p> <p>榮獲第24屆國家建築金質獎</p> <p>規劃設計類</p> <p>1.亞昕「喜徠登」住宅商業大樓高層組</p> <p>2.亞昕「擎天森林」住宅超高層組</p> <p>3.亞昕「淳白」住宅商業大樓高層組</p> <p>施工品質類</p> <p>亞昕「昕悅灣」住宅高層組</p>

## 二、風險事項

### (一)風險因素

#### 1.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)利率變動影響及因應措施

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。本公司與往來銀行保持良好之授信往來關係，為因應利率之變動，未來本公司將密切注意利率走勢，並適時調整借款結構，以規避利率上漲之風險。

##### (2)匯率變動影響及因應措施

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。

##### (3)通貨膨脹影響及因應措施

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價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.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、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

本公司因子公司之營建資金需求及因依融資銀行核貸條件為共同投資興建之公司提供背書保證，均依本公司背書保證作業程序進行評估；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。

- 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

- 4.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，最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無對本公司及子公司財務業務產生重大影響之情事。

- 5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

- 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

- 7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

- 8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

- 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險

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。

- 10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：無。

- 11.經營權之改變對公司之影響、可能風險及因應措施：無。

- 12.其他重要風險及因應措施：無。

## (二)訴訟或非訟事件

- 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)對陳某、陳某返還借款事件衍生之訴訟事(案)件

本公司於99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，支付價款共計42,177千元，惟前述15筆土地屬黃榮圖之遺產，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繼承人陳某及陳某繳納伊等2人部分之遺產稅及罰鍰該新臺幣(下同)23,103千元(於104年度向其他權利人取得23,103千元債權，合計46,206千元)，並取得其所開立之本票為擔保。續後因本公司提示該擔保本票未獲兌現



而進行假扣押之聲請，並於101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；嗣後陳某、陳某之債權人黃世昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經台灣高等法院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、陳某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。前述交易於107年8月28日簽訂解約協議書，本公司分別於107年8月及108年2月收回款項31,301千元及7,745千元，剩餘49,337千元（含息）帳列其他應收款。本公司已向台灣台北地方法院聲請調解，並由該法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，本公司遂於109年8月向台灣台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於110年12月10日經台灣台北地方法院110年度重訴字第75號判決本公司勝訴，被告應給付本公司代墊之款項及其利息，該案並於111年1月7日判決確定。

本公司於109年8月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳某及陳某所持有之部分前述土地業於109年12月9日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於110年3月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚於該署審理中。

本公司已查詢陳某及陳某名下土地價值足以清償本公司債權，並經台灣台北地方法院110年度全字第102號裁定准為假扣押；本公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金（帳列其他金融資產—流動），並向法院提出強制執行之聲請，經台灣台北地方法院以110年度司執全字第212號受理在案，因執行之土地為公司共有之土地，台灣台北地方法院民事執行處來函請本公司代位提起分割遺產訴訟，本公司遂於111年4月21日向台灣台北地方法院家事庭代位陳某及陳某對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將2人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，目前由台灣台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，且尚於該法院審理中。因前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

## (2)與李某等間損害賠償案集體訴訟案

李某等為於102年間買受亞昕公司所興建之「亞昕向上」房地，104年12月起陸續交屋後，於107年間始發生消防磊浦補水、地下三樓共有部分即消防蓄水池C池、D池現存有多處裂縫等問題，亞昕向上管委會並於108年11月22日單方面委請「台灣省結構工程技師公會」針對社區消防池底筏基地板及地樑裂縫損害原因進行鑑定及作成鑑定報告（下稱「系爭鑑定報告」），並請亞昕公司依系爭鑑定報告建議之修復方法修繕系爭建物，惟經亞昕公司與專業結構技師在多方商討、確認後，均認系爭鑑定報告結論實非可採。詎料，在被告亞昕公司與亞昕向上管委會對於系爭建物之修繕方式尚未達成共識時，李某等即據此起本件訴訟請求修復系爭裂縫及損害賠償等。本案現由台灣新北地方法院以109年度建字第34號受理在案，並訂定於112年6月6日進行言詞辯論程序。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十以上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：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十以上之大股東，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：無。

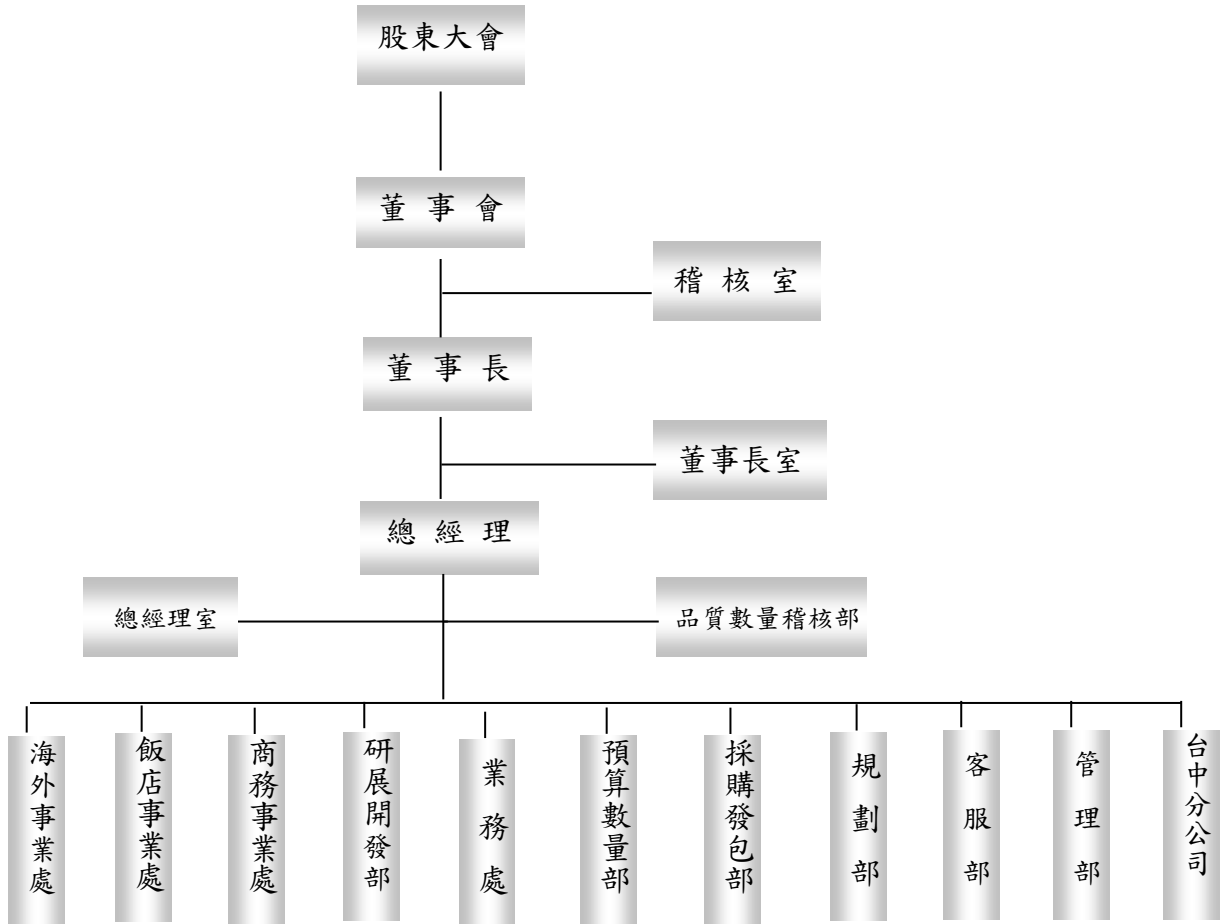
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

### 三、公司組織

#### (一)組織系統

##### 1.公司之組織結構



##### 2.各主要部門所營業務

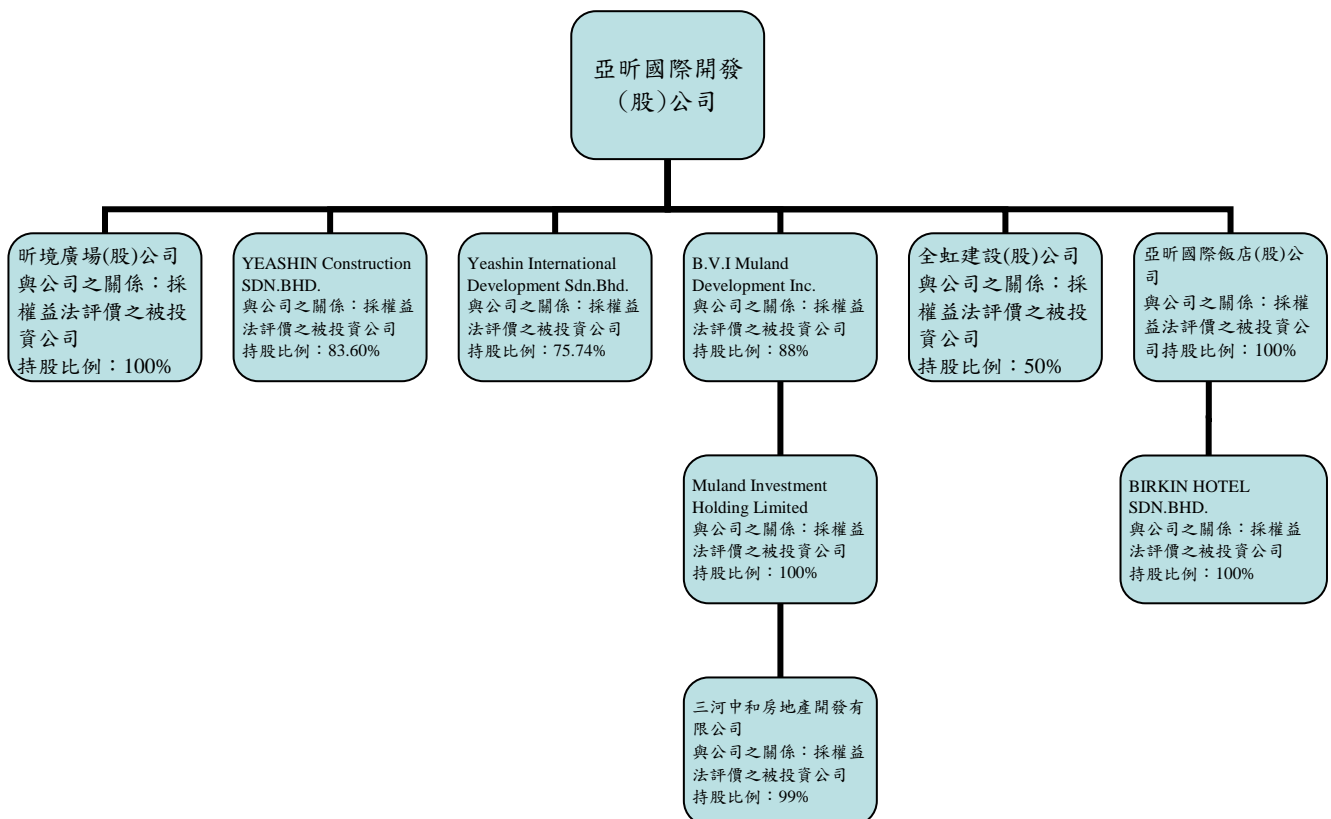
單位	職掌
稽核室	稽核計劃執行及其他依據法令規定執行事項。
董事長	秉承董事會決議，負責釐定本公司之重大決策。
總經理	綜理公司一切業務及各部門經營績效之管理。
海外事業處	綜理大陸、馬來西亞業務經營績效之管理。
品質數量稽核部	負責公司全面性工程品質查核重點的督導
飯店事業處	飯店業務推動執行。
商務事業處	商場管理業務推動執行。
研展開發部	土地投資開發評估。
業務處	銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。
預算數量部	工程數量計算及成本控管。

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	一、土地投資開發評估。 二、銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。

## (二)關係企業圖

### 1.關係企業關聯圖

111.12.31



2.公司與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額

111年12月31日 單位：新臺幣千元；千股

關係企業名稱	與本公司之關係	本公司持有關係企業股份			持有本公司股份		
		投資金額	股數	比例	投資金額	股數	比例
B.V.I. Muland Development Inc.	本公司直接持股 50%以上之子公司	21,311	44	88.00%	-	-	-
Muland Investent Holding Limited	本公司間接持股 50%以上之子公司	215,426	7,110	100%	-	-	-
三河中和房地產開發有限公司	本公司間接持股 50%以上之子公司	26,582 (美金 960,344元)	-	87.12%	-	-	-
昕境廣場股份有限公司	本公司直接持股 50%以上之子公司	30,000	3,000	100%	-	-	-
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司直接持股 50%以上之子公司	370,000	32,000	100%	-	-	-
BIRKINHOTEL SDN.BHD.	本公司間接持股 50%以上之子公司	758	100	100%	-	-	-
全虹建設股份有限公司	本公司直接持股 50%之子公司	909,000	75,000	50.00%	-	-	-
Yeashin Construction SDN.BHD.	本公司直接持股 50%以上之子公司	1,156,591 (馬幣159,651)	159,651	83.60%	-	-	-
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	本公司直接持股 50%以上之子公司	384,079 (馬幣54,867)	54,687	75.74%	-	-	-

## (三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管

112年04月08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
					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	164,424	0.04%	0	0	0	0	美國明尼蘇達大學經濟系	上億投資(股)董事 益昕投資(股)董事 永翊開發(股)董事 采略投資(股)董事 德陽投資(股)董事 兆權投資(股)董事長 昕境廣場(股)董事 三河中和房地產開發有限公司董事 Yeashin Construction Sdn. Bhd.董事 Yeashin International Development Sdn.Bhd. 董事 BIRKIN HOTEL SDN.BHD. 董事 佳穎精密企業(股)董事 全虹建設(股)監察人 亞昕國際飯店(股)監察人	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	27,351	0.01%	0	0	0	0	交通大學管理科學研究所 華立企業(股)公司資深經理	無	無	無	無	無	

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
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
財會部 協理	萬書吟	女	中華民國	96/09/01	94,080	0.02%	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0	華夏工專建築科 達麗建設業務開發主管	無	無	無	無	無	
台中分公司 協理	林汝涼	男	中華民國	109/02/20	0	0	0	0	0	0	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	
業務處 協理	葉翔生	男	中華民國	109/12/01	48,993	0.01%	0	0	0	0	美國德州大學 MBA 工 商管理碩士 新美齊(股)公司處長	無	無	無	無	無	
品質數量 稽核部 協理	姚信宇	男	中華民國	112/1/18	551,000	0.13%	0	0	0	0	醒吾商專企業管理科	無	無	無	無	無	112/1/18 新任
預算數量部 協理	蕭志銘	男	中華民國	112/1/16	3,266	0	0	0	0	0	中原大學土木工程系	無	無	無	無	無	112/1/16 新任

註：本公司董事長與總經理為一親等，原設有 3 席獨立董事可適時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，112 年度將依公司治理原則新增 1 席獨立董事，計設有 4 席獨立董事強化公司之經營與整體發展。

(四)董事及監察人  
1.董事

112年04月08日；單位：股；%

職稱	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡	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			股數	持股 比率	職稱	
董事長	中華民國	上億投資 (股)公司	—	97/06/19	109/06/16	3 年	58,751,057	16.97%	72,719,127	17.08%	0	0	0	0	高中肄業 亞昕開發 (股)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 德陽投資(股)董事長 昕境廣場(股)董事長 亞昕國際飯店(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 永翊開發(股)董事 嘉潤建設開發(股)董事 Mulan Investent Holding Limited.董事 Yeashin Construction Sdn. Bhd.董事 Yeashin International Development Sdn.Bhd. 董事	永翊開發 (股)負責人	蘇素真	配偶	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。
		0	0				644,005	0.15%	48,559	0.01%	0	0	本公司總 經理	姚政岳						
董事	中華民國	永翊開發 (股)公司	—	94/12/22	109/06/16	3 年	32,808,146	9.48%	40,262,857	9.46%	0	0	0	0	國中 永翊開發 (股)董事長	永翊開發(股)董事長 全虹建設(股)董事長 益昕投資(股)董事 采略投資(股)董事 上億投資(股)監察人 德陽投資(股)監察人 展騰投資(股)監察人	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	配偶	
		44,601	0.01%				48,559	0.01%	0	0	0	0	本公司 總經理	姚政岳						



職稱	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡	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	中華民國	益昕投資 (股)公司	—	94/12/22	109/06/16	3 年	37,344,511	10.79%	48,441,255	11.38%	0	0	0	0	美國明尼 蘇達大學 經濟系	本公司總經理 上億投資(股)董事 益昕投資(股)董事 永翊開發(股)董事 采略投資(股)董事 德陽投資(股)董事 兆權投資(股)董事長 昕境廣場(股)董事 三河中和房地產開發 有限公司董事 Yeashin Construction Sdn. Bhd.董事 Yeashin International Development Sdn.Bhd. 董事 BIRKIN HOTEL SDN.BHD. 董事 佳穎精密企業(股)董事 全虹建設(股)監察人 亞昕國際飯店(股)監察 人	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	母子	
		代表人： 姚政岳	男 34				151,022	0.04%	164,424	0.04%	0	0	0	0						
董事	中華民國	展騰投資 (股)公司	—	106/06/14	109/06/16	3 年	1,472,629	0.43%	4,341,964	1.02%	0	0	0	0	高中	國原營造(股)財務襄理	無	無	無	
		代表人： 林孟慧	女 38				6,855	0	7,463	0.002%	0	0	0	0						
獨立 董事	中華民國	洪 全	男 47	106/06/14	109/06/16	3 年	0	0	0	0	0	0	0	實踐大學會計系 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 誠創科技(股)公司 獨立董事 騰雲科技服務(股)公司 獨立董事	無	無	無		

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	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	
獨立董事	中華民國	張閔凱	男47	109/06/16	109/06/16	3年	0	0	0	0	0	0	0	0	成功大學會計學研究所碩士 勤業眾信聯合會計師事務所經理	卓燁會計師事務所會計師	無	無	無	
獨立董事	中華民國	張弓弼	男62	109/06/16	109/06/16	3年	0	0	0	0	0	0	0	0	嘉義大學管理研究所碩士 悠克國際股份有限公司總經理 兆豐證券股份有限公司營業部協理	為升電裝工業(股)公司獨立董事 勝德國際研發(股)公司法派董事	無	無	無	

2.監察人：本公司設置審計委員會，無監察人。

### 3.法人股東之主要股東

#### (1)法人股東之主要股東

112年04月08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 (82.93%)、蘇素真 (10.99%)、姚政岳 (6.08%)
永翊開發股份有限公司	姚連地 (75.62%)、蘇素真 (12.19%)、姚政岳 (7.72%)、兆權股份有限公司 (0.63%)、姚念伶 (1.81%)、姚廷欣 (2.03%)
益昕投資股份有限公司	姚連地 (20.18%)、蘇素真 (13.71%)、姚政岳 (33.31%)、LAND HARVEST HOLDING LIMITED (17.02%)、UNIVERSAL SUMMIT LIMITED (15.79%)
展騰投資股份有限公司	周銘輝 (51%)、蘇素真 (49%)

#### (2)法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：

112年04月08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%)

### 4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

姓名	條件 專業資格	經驗	獨立性情形 (符合下列註 1)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
姚連地	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	上億投資(股)董事長 益昕投資(股)董事長 采略投資(股)董事長 德陽投資(股)董事長 昕境廣場(股)董事長 亞昕國際飯店(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 永翊開發(股)董事 嘉潤建設開發(股)董事 Mulan Investent Holding Limited. 董事 Yeashin Construction Sdn. Bhd. 董事 Yeashin International Development Sdn. Bhd. 董事	(8)、(9)、 (11)	無

姓名	條件	專業資格	經驗	獨立性情形 (符合下列註 1)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
姚政岳	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	上億投資(股)董事 益昕投資(股)董事 永翊開發(股)董事 采略投資(股)董事 德陽投資(股)董事 兆權投資(股)董事長 昕境廣場(股)董事 三河中和房地產開發有限公司董事 Yeashin Construction Sdn. Bhd. 董事 Yeashin International Development Sdn.Bhd. 董事 BIRKIN HOTEL SDN.BHD. 董事 佳穎精密企業(股)董事 全虹建設(股)監察人 亞昕國際飯店(股)監察人	(8)、(9)、 (11)	無	
蘇素真	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	永翊開發(股)董事長 全虹建設(股)董事長 益昕投資(股)董事 采略投資(股)董事 上億投資(股)監察人 德陽投資(股)監察人 展騰投資(股)監察人	(1)、(8)、 (9)、(11)	無	
林孟慧	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	國原營造(股)財務襄理	(1)、(7)、 (8)、(9)、 (10)、(11)	無	
洪全	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	凱昕會計師事務所會計師 誠創科技(股)公司獨立董事 騰雲科技服務(股)公司獨立董事	(1)、(2)、 (3)、(4)、 (5)、(6)、 (7)、(8)、 (9)、(10)、 (11)、(12)	2	
張閔凱	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	卓燁會計師事務所會計師	(1)、(2)、 (3)、(4)、 (5)、(6)、 (7)、(8)、 (9)、(10)、 (11)、(12)	無	
張弓弼	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	為升電裝工業(股)公司獨立董事 勝德國際研發(股)公司法派董事	(1)、(2)、 (3)、(4)、 (5)、(6)、 (7)、(8)、 (9)、(10)、 (11)、(12)	1	

註 1：

- (1) 非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。

#### 4.董事會多元化及獨立性

本公司依據「董事選舉辦法」、「公司治理守則」等相關辦法考量並提倡董事多元化政策，以強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展。本公司計有董事7席，包括3席獨立董事及2位女性董事，董事會成員之專業背景及相關經驗，涵蓋營業判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力、決策能力等，應可提供多方面之專業知識意見，強化公司之經營與整體發展。

本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

多元化核心 董事姓名	基本條件與價值								產業經驗						專業能力			
	國籍	性別	具員工身分	年齡				獨立董事任期年資		營業判斷能力	會計及財務分析能力	危機處理能力	國際市場觀、	領導能力	決策能力	經營管理能力	土地開發營建	財務融資管理
				30~40歲	41~50歲	51~60歲	60歲以上	3年以下	超過3年									
姚連地	中華民國	男	✓		✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
姚政岳	中華民國	男	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
蘇素真	中華民國	女			✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
林孟慧	中華民國	女		✓						✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	
洪全	中華民國	男			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
張閔凱	中華民國	男			✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
張弓弼	中華民國	男				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	

(五)發起人資料：不適用

(六)最近年度給付董事、獨立董事、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

111年12月31日 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10)		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)		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)				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)	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)	0	0	0	0	3,765	3,765	120	120	1.45%	1.45%	3,926	3,926	0	0	95	0	95	0	2.94%	2.94%	無
	姚連地																					
董事	永翊開發(股)	0	0	0	0	2,921	2,921	120	120	1.13%	1.13%	0	0	0	0	0	0	0	0	1.13%	1.13%	無
	蘇素真																					
董事	益昕投資(股)	0	0	0	0	1,555	1,555	120	120	0.62%	0.62%	3,843	3,843	108	108	89	0	89	0	2.13%	2.13%	無
	姚政岳																					
董事	展騰投資	0	0	0	0	193	193	120	120	0.12%	0.12%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12%	0.12%	無
	林孟慧																					
獨立董事	洪全	0	0	0	0	250	250	120	120	0.14%	0.14%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.14%	無
獨立董事	張閔凱	0	0	0	0	250	250	120	120	0.14%	0.14%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.14%	無
獨立董事	張弓弼	0	0	0	0	250	250	120	120	0.14%	0.14%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.14%	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，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

註：111年度實際支付退職退休金0元，111年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額108,000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	展騰投資-林孟慧、洪全、張閔凱、張弓弼	展騰投資-林孟慧、洪全、張閔凱、張弓弼	展騰投資-林孟慧、洪全、張閔凱、張弓弼	展騰投資-林孟慧、洪全、張閔凱、張弓弼
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	益昕投資-姚政岳	益昕投資-姚政岳		
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	永翊開發-蘇素真	永翊開發-蘇素真	永翊開發-蘇素真	永翊開發-蘇素真
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	上億投資-姚連地	上億投資-姚連地		
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	7	7	7	7

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，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(註)：於106年設置審計委員會，已無選任監察人。

3.總經理及副總經理之酬金

111年12月31日；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	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	姚政岳	5,018	5,018	277	277	3,332	3,332	247	0	247	0	3.31%	3.31%	無
副總	沈政毅													
副總	歐士緯													

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		
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)	沈政毅	沈政毅
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	歐士緯	歐士緯
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	姚政岳	姚政岳
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總計	3	3

註 1：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)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益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。

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額佔稅後純益之比例
	總經理	姚政岳	0	494	494	0.18%
	副總	沈政毅				
	副總	歐士緯				
	財會協理	萬書吟				
	台中分公司協理	林汝涼				
	業務處協理	葉翔生				

5.分別比較說明本公司及合併報表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佔個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準及組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)本公司及合併報表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佔稅後純益

單位：千元；%

	110年度	111年度
合併報表內所有公司支付酬金總額	43,871	27,453
佔個體財務報告稅後純益比例	17.33	10.23

本公司及合併報表所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金占個體財務報告稅後純(損)益之比例：110及111年度分別為17.33%及10.23%，

**差異原因：**

本公司董事、總經理及副總經理酬金配發金額皆依公司章程規定辦理，差異係因稅後純益數變動較大，致影響比例數。

(2)董事、監察人、總經理及副總經理給付酬金之政策

本公司董事、監察人之酬金係依公司章程規定辦理；總經理及副總經理之酬金則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。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。

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

112年03月30日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	425,706,028	574,293,972	1,000,000,000	上櫃股票

##### (二)股本形成經過

###### 1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：千股；新臺幣千元

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
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	無	註 1
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	無	註 2
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	無	註 3
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	無	註 4
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	無	註 5
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	無	註 6
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	無	註 7
110年04月	10	500,000,000	5,000,000,000	346,201,352	3,462,013,520	公司債轉換股份 59,200 元	無	註 8
110年07月	10	500,000,000	5,000,000,000	346,959,188	3,469,591,880	公司債轉換股份 7,578,360 元	無	註 9
111年04月	10	500,000,000	5,000,000,000	346,972,132	3,469,721,320	公司債轉換股份 129,440 元	無	註 10
111年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	390,972,132	3,909,721,320	現金增資 440,000,000 元	無	註 11
111年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,669,345	4,256,693,450	資本公積增資 346,972,130 元	無	註 12
111年11月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,676,681	4,256,766,810	公司債轉換股份 73,360 元	無	註 13
112年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,706,028	4,257,060,280	公司債轉換股份 293,470 元	無	註 14

註 01：106.09.18 經授商字第 10601131140 號函核准。

註 02：107.02.23 經授商字第 10701020040 號函核准。

註 03：107.05.04 經授商字第 10701053820 號函核准。

註 04：107.07.11 經授商字第 10701079330 號函核准。

註 05：107.08.24 經授商字第 10701104430 號函核准。

註 06：107.12.03 經授商字第 10701149480 號函核准。

註 07：108.01.16 經授商字第 10801002220 號函核准。

註 08：110.04.16 經授商字第 11001062400 號函核准。

註 09：110.07.30 經授商字第 11001124500 號函核准。

註 10：111.04.27 經授商字第 11101065010 號函核准。

註 11：111.07.12 經授商字第 11101131420 號函核准。

註 12：111.08.24 經授商字第 11101161310 號函核准。

註 13：111.11.23 經授商字第 11101214340 號函核准。

註 14：112.01.30 經授商字第 11230006120 號函核准。

###### 2.最近年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之執行情形：無。

### (三)最近股權分散情形

#### 1.股東結構

112年04月08日；單位：股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	1	52	10,025	52	10,130
持有股數	0	9,880	340,435,623	81,131,277	4,943,626	426,520,406
持股比例	0.00%	0.000%	79.819%	19.022%	1.159%	100.00%

#### 2.股權分散情形

112年04月08日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,890	1,294,881	0.30%
1,000 至 5,000	4,597	9,101,198	2.13%
5,001 至 10,000	734	5,152,656	1.21%
10,001 至 15,000	300	3,586,070	0.84%
15,001 至 20,000	145	2,539,503	0.60%
20,001 至 30,000	124	3,024,591	0.71%
30,001 至 40,000	75	2,614,525	0.61%
40,001 至 50,000	61	2,761,542	0.65%
50,001 至 100,000	81	5,704,860	1.34%
100,001 至 200,000	44	6,092,522	1.43%
200,001 至 400,000	34	8,812,830	2.07%
400,001 至 600,000	10	5,054,293	1.19%
600,001 至 800,000	5	3,285,680	0.77%
800,001 至 1,000,000	4	3,373,019	0.79%
1,000,001 以上	26	364,122,236	85.36%
合計	10,130	426,520,406	100%

3.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

112 年 04 月 08 日；單位：股、%

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		72,719,127	17.05
益昕投資股份有限公司		48,441,255	11.36
永翊開發股份有限公司		40,262,857	9.44
德陽投資股份有限公司		35,562,703	8.34
國原營造股份有限公司		32,746,964	7.68
今勛企業股份有限公司		22,830,857	5.35
兆權投資有限公司		21,786,314	5.11
今勛開發股份有限公司		13,312,903	3.12
達樺投資有限公司		13,261,157	3.11
璞利投資有限公司		12,832,917	3.01

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十以上股東放棄現金增資認股情形：無。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)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

單位：股

職稱	姓名	110 年度		111 年度		112 年度截至 4 月 8 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	持有 股數 增 (減) 數	質押股數增 (減)數
總經理	姚政岳	0	0	13,402	0	0	0
董事長 大股東	上億投資(股) 代表人：姚連地	0	2,210,000	13,505,070	10,750,000 (11,972,000)	0	0
董事 大股東	永翊開發(股) 代表人：蘇素真	0	200,000	7,454,711	3,124,965	0	0
董事 大股東	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	4,283,000	(904,000)	6,813,744	17,865,195 (3,631,860)	0	0
董事	展騰投資(股) 代表人：林孟慧	0	0	2,869,335	1,250,000	0	0
獨立董事	洪全	0	0	0	0	0	0
獨立董事	張閔凱	0	0	0	0	0	0
獨立董事	張弓弼	0	0	0	0	0	0

職稱	姓名	110 年度		111 年度		112 年度截至 4 月 8 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	持有 股數 增 (減) 數	質押股數增 (減)數
副總經理	歐士緯	0	0	0	0	0	0
副總經理	沈政毅	0	0	2,229	0	0	0
協理	萬書吟	0	0	7,668	0	0	0
台中分公司協理	林汝涼	0	0	0	0	0	0
協理	葉翔生	0	0	48,993	0	0	0
協理	蕭志銘 (112/01/16新任)	0	0	0	0	0	0
協理	姚信宇 (112/01/18新任)	0	0	0	0	0	0

(2)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6. 持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

112 年 04 月 08 日；單位：股；%

姓名	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。		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)公司	72,719,127	17.05%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚連地	644,005	0.15%	48,559	0.01%	0	0	上億投資(股) 益昕投資(股) 德陽投資(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 達樺投資姚迺欣 璞利投資姚念伶	董事長 董事長 董事長 父子 配偶 父子 父女 父女	
益昕投資(股)公司	48,441,255	11.36%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人 姚政岳	164,424	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 德陽投資(股)	董事長 母子 父子 父子	

姓名	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。		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	
							負責人：姚連地 達樺投資姚迺欣 璞利投資姚念伶	父子 兄妹 姊弟	
永翊開發(股)公司	40,262,857	9.44%	0	0	0	0	亞昕國際開發(股)	法人董事	
代表人蘇素真	48,559	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 德陽投資(股) 負責人：姚連地 達樺投資姚迺欣 璞利投資姚念伶	董事長 配偶 配偶 母子 母子 配偶 母女 母女	
德陽投資(股)公司	35,562,703	8.34%	0	0	0	0	無	無	
代表人姚連地	644,005	0.15%	48,559	0.01%	0	0	上億投資(股) 益昕投資(股) 德陽投資(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 達樺投資姚迺欣 璞利投資姚念伶	董事長 董事長 董事長 父子 配偶 父子 父女 父女	
國原營造(股)公司	32,746,964	7.68%	0	0	0	0	無	無	
負責人許再勝	223,496	0.05%	0	0	0	0	國原營造	董事長	
今勛企業(股)公司	22,830,857	5.35%	0	0	0	0	無	無	
負責人黃瑞興	0	0	0	0	0	0	今勛開發(股)	董事長	
兆權投資有限公司	21,786,314	5.11%	0	0	0	0	無	無	
負責人姚政岳	164,424	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 德陽投資(股) 負責人：姚連地	董事長 母子 父子 父子 父子	



姓名	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。		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	
							達樺投資姚迺欣 璞利投資姚念伶	兄妹 姊弟	
今勛開發(股)公司	13,312,903	3.12%	0	0	0	0	無	無	
負責人黃瑞興	0	0	0	0	0	0	今勛企業(股)	董事長	
達樺投資有限公司	13,261,157	3.11%	0	0	0	0	無	無	
負責人姚迺欣	26,129	0	0	0	0	0	達華投資有限公司 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 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 德陽投資(股) 負責人：姚連地 璞利投資姚念伶	負責人 母女 父女 父女 兄妹 父女 姊妹	
璞利投資有限公司	12,832,917	3.01%	0	0	0	0	無	無	
負責人姚念伶	201	0%	0	0	0	0	璞利投資有限公司 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 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 德陽投資(股) 負責人：姚連地 達樺投資姚迺欣	負責人 母女 父女 父女 兄妹 父女 姊妹	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元；千股

項目	年度	110年度	111年度	當年度截至 112年3月31日止
	每股市價	最高	26.15	25.25
最低		16.15	20.70	21.55
平均		22.26	22.75	23.33
每股淨值	分配前	22.03	20.28	-
	分配後	20.28	尚未分配	-
每股盈餘	加權平均股數	381,433	403,564	-
	調整前	0.66	0.67	-

項目	年度		110年度	111年度	當年度截至 112年3月31日止
	調整後		0.58	0.59	-
每股股利	現金股利		0.88746	0.73	-
	無償 配股	盈餘配股	0	0	-
		資本公積配股	0.88746	0.7	-
	累積未付股利		0	111年尚未配發	-
投資報酬分析	本益比		30.49	33.06	-
	本利比		31.80	30.34	-
	現金股利殖利率		3.14%	3.30%	-

註 1：111 年度盈餘分配案業經 112 年 03 月 30 日董事會決議。

#### (五)公司股利政策及執行狀況

##### 1.公司股利政策: 依本公司章程第十九條及第二十條內容執行

第十九條:公司應以當年度獲利狀況,以百分之一為下限百分之十為上限(1%~10%)分派員工酬勞及不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時,應予彌補。員工酬勞得以現金或股票為之,且發給現金或股票之對象,得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞僅得以現金為之。

第十九條之一:本公司每年決算後所得盈餘,除依法繳納一切稅捐及撥補以前年度虧損後,次依法提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘,由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

第二十條:本公司之股利分派,係配合當年度之盈餘狀況,以股利穩定為原則,其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

2.執行情形:本公司111年度盈餘分配案業經112年3月30日董事會決議,配發股東現金股利每股新台幣0.73元,以資本公積配發股票股利每股新台幣0.7元。

##### (六)本年度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 111 年度盈餘分配股東現金股利每股新台幣 0.73 元,股票股利新台幣 0.7 元,對公司之營業績效無影響,預估對每股盈餘之稀釋影響不大。

##### (七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍:請參閱(五)股利政策。  
2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理:

(1)估列基礎:係以當期稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額,依董監3%、員工1%為估列基礎。

(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.董事會通過分派酬勞情形:

(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 3,071,226 元。

董事酬勞：新台幣 9,183,995 元。

(1.1)差異數：111年員工酬勞及董監酬勞認列費用金額分別為3,071,226元及9,199,014元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額分別為3,071,226元及9,183,995元，董監酬勞差異數為(15,019)元。

(1.2)原因：111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112年度之當期損益。

(2)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。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：111年度盈餘分配案業經112年3月30日董事會決議，尚未經股東會決議。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

配發情形	配發金額(元)	認列金額(元)	差異數
員工現金紅利	12,246,450	12,246,450	0
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	10,090,193	10,097,819	(7,626)
合計	22,336,643	22,344,269	(7,626)

(八)公司買回本公司股份情形：

111年12月16日執行完畢

買回期次 (註)	第 10 次(期)
買回目的	轉讓股份予員工
買回期間	111/10/17~111/12/16
買回區間價格	20.00 ~ 23.50
已買回股份種類及數量	普通股 1,420,000 股
已買回股份金額	31,809,941
已買回數量占預定買回數量之比率 (%)	16.71%
已辦理銷除及轉讓之股份數量	0
累積持有本公司股份數量	1,420,000 股
累積持有本公司股份數量占 已發行股份總數比率(%)	0.33%

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)尚未償還及辦理中之公司債

公司債種類	普通公司債 110-2	普通公司債 110-3	普通公司債 111-1
發行日期	110年05月07日	110年12月14日	111年07月11日
面額	新臺幣壹佰萬元整	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	依面額十足發行
總額	新臺幣柒億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣壹拾億元整
利率	0.58%	0.60%	1.85%
期限	三年期；到期日：113年05月07日	三年期；到期日：113年12月14日	三年期；到期日：114年7月11日
保證機構	第一商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	台中商業銀行股份有限公司
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構	第一金證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	台中銀證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師	邱雅文律師	邱士芳律師
簽證會計師	張淑瑩、黃欣婷會計師	張淑瑩、黃欣婷會計師	潘俊名、陳宗哲會計師
償還方法	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
未償還金額	新臺幣 700,000 千元	新臺幣 500,000 千元	新臺幣 1,000,000 千元
贖回或提前清償之條款	<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第二年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，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</p>	<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第二年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前 30 日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。</p>	無
限制條款	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無	無
附其	已轉換(交換或認股)普通股、海	不適用	無

公司債種類		普通公司債 110-2	普通公司債 110-3	普通公司債 111-1
他 權 利	外存託憑證或其他有價證券之金額			
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用
	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	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，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	不適用

公司債種類	普通公司債 109-1	普通公司債 108-1	普通公司債 110-1
發行日期	109年11月23日	108年04月02日	110年05月07日
面額	新臺幣壹佰萬元整	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	依面額十足發行
總額	新臺幣柒億元整	新臺幣伍億元整	新臺幣伍億元整
利率	0.775%	0.88%	0.60%
期限	四年期；到期日113年11月23日	五年期；到期日113年04月02日	五年期；到期日：115年05月07日
保證機構	板信商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司	華南永昌綜合證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師	邱雅文律師	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	張淑瑩、黃欣婷會計師
償還方法	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
未償還金額	新臺幣 700,000 千元	新臺幣 500,000 千元	新臺幣 500,000 千元
贖回或提前清償之條款	<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第2年及第3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</p>	<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。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</p>	<p>提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第三年及第四年之付息日。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</p>

公司債種類	普通公司債 109-1	普通公司債 108-1	普通公司債 110-1
	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。	買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。	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	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無	無
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
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，且無轉換權，故對公司股權並無稀釋之情形。	由於普通公司債屬負債性質之籌資方式，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	不適用

司債種類	第七次(期) 有擔保轉換公司債
發行日期	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	台北富邦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
未償還金額	新台幣 975,300 千元
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

果	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用
交換標的委託保管機構名稱	不適用

(二)一年內到期之公司債：

本公司目前無一年內到期之公司債，相關資訊請詳上述(一)之說明。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債

公司債種類		國內第七次有擔保可轉換公司債		
年度		110年	111年	當年度截至112年03月31日
項目				
轉債(換市註公債2司)	最高	152.00	172.00	193.00
	最低	116.50	145.00	162.00
	平均	129.40	155.45	180.91
轉換價格		16.89及15.45	14.84及13.63	13.63
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		以發行新股支付		

(四)已發行交換公司債之情形：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債之情形：無。

(六)已發行附認股權公司債之情形：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至公開說明書刊印日止辦理情形及對股東權益之影響：無

(二)累積至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

##### (1)公司所營業務之主要內容

- 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。

##### (2)營業比重

單位：新臺幣千元；%

年 度	110年度		111年度	
	銷售金額	百分比(%)	銷售金額	百分比(%)
營建收入	2,825,197	92.65%	2,648,274	90.27%
租賃收入	54,520	1.79%	69,105	2.35%
飯店客房及餐飲	122,863	4.03%	210,594	7.18%
佣金收入	10,157	0.33%	1,983	0.07%
其他	36,707	1.20%	3,925	0.13%
合 計	3,049,444	100.00%	2,933,881	100.00%

##### (3)公司目前之商品(服務)項目

- a.集合住宅、店面、辦公事務所及停車位
- b.住宅及大樓開發租售
- c.商場及飯店經營

##### (4)計劃開發之新商品(服務)

- a.商辦大樓。
- b.商場。

### 2.產業概況

#### (1)產業現況與發展

##### 【金融面對房市的影響】

以 2022 年觀察，因美元雙率雙升，外資基於全球資產配置及基金贖回等資金需求，大舉提款盈餘和原始投資本金及賣超台股實現龐大獲利，累計全年淨匯出達 135.8 億美元，相當於新台幣 4170 億元，且賣超台股達 1 兆 1415 億元，雙創歷史新高，外資的撤離同時進一步影響台幣貶值。



2022年亦是聯準會貨幣政策轉向關鍵年，為打壓40年來最大通膨壓力，聯準會在3月正式宣布升息1碼，啟動升息循環，全年已經升息17碼，共425個基點，在短短一年之內將美國原本趨近於零的利率，拉抬超過4個百分點，疫情以來的超級寬鬆貨幣環境正式告終，其連帶影響台灣跟進升息2.5碼，基準利率從1.125%升至1.75%，目前首購房貸利率為1.935%，貸款利率的高漲亦使房貸族的壓力提升。

#### 【區域局勢對房市的影響】

在動盪環境中，俄羅斯及烏克蘭戰爭危機帶來的新後果可能使世界面臨能源供應的長期減少、影響糧食安全的嚴厲制裁及維持生產關鍵技術所需的稀有金屬供應，全球企業皆持續努力在應對疫情帶來的通貨膨脹及供應鏈中斷造成的一系列原物料、商品價格上漲。而兩岸關係也受到烏俄衝突的直接影響。

其中蔡英文總統對台灣主權、民主堅持的抗中保台說，美國眾議院前議長裴洛西（Nancy Pelosi）訪台致使兩岸關係之緊張，圍島軍演雖然未及開戰程度，但解放軍今年對台海的操作、諸多戰機、軍艦頻繁圍繞讓人聽得見、看得見，這些兵臨城下的機會，確實植入濃厚不確定因素及恐慌在台灣人心裡，人民對房市的信心也受影響。

#### 【政策面對房市的影響】

為遏止預售屋炒作亂象，2022年4月7日於行政院通過的《平均地權條例》部分條文修正草案，並在12月21日立法院初審通過。這次修法被稱為史上最重打炒房措施，其將使預售屋市場短期投資客銳減，價格及成交量亦將有所修正，但不變目的是為打擊炒房行為，健全房市交易秩序，其並不影響市場正常交易。

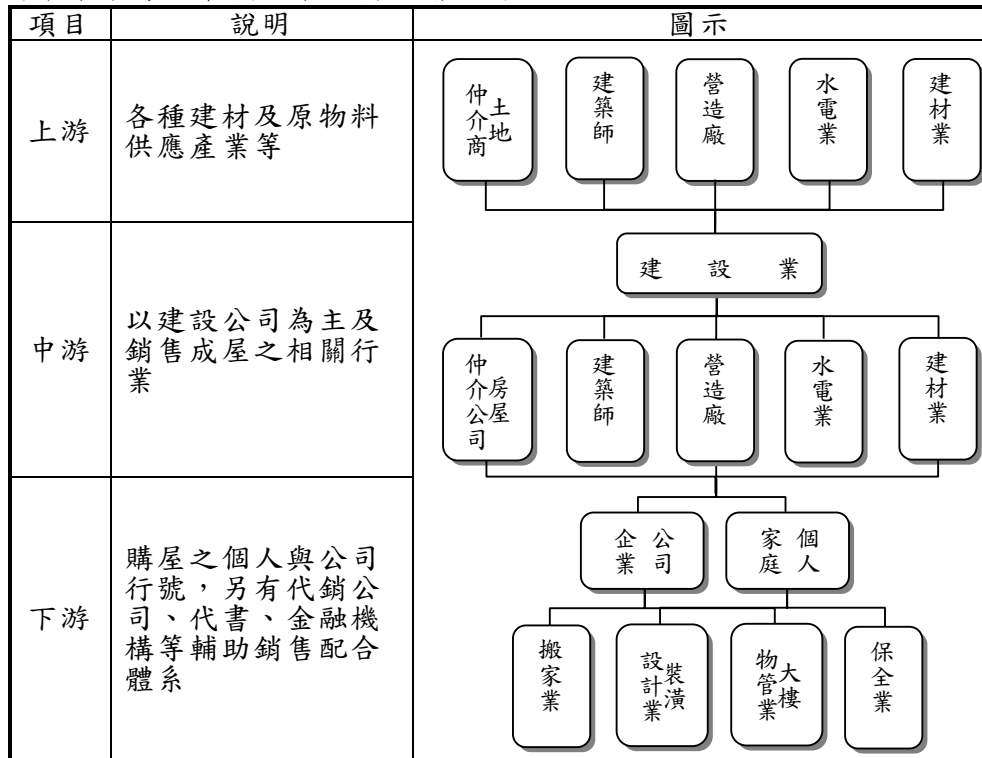
2022年台灣房市歷經升息、通膨、兩岸緊張、打房政策之考驗，全球國際政經多變、地緣政治風險等因素影響，波及原物料價格，挑戰建商成本控管能力，但全年買賣移轉棟數仍有30萬棟以上水準，房市短空已趨於明朗，自住需求客層觀望心態可望放緩，剛性自用需求將逐漸回溫。

平均地權條例過後，有助於保障國人購屋權益與居住正義，就長期而言，市場將回歸透明、健康發展，私法人、投資客離開預售屋市場，建商利潤及生存空間將面臨選擇，不利中小型建商預售盤，但是對具規模之大型建商而言，卻可凸顯其穩健經營與土地擇優布局的優勢，於市場將受一定程度的矚目，以正剛需產品做為主推亦將成為市場主流。

#### (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，建設公司在整個體系中居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建案開發銷售亦與金融機構往來密切，

故建築業素有火車頭工業之稱。關係圖示如下：



### (3)產品之各種發展趨勢及競爭情形

#### A.產品多元化、精緻化及人性化發展

近年來隨著經濟快速成長、國人所得提高及生活品質提升，購屋者對於房屋之需求不再只是著重於實用性，對於居住品質、地區生活機能、外觀的設計、格局、建材品質等方面日趨講究，建商為滿足客戶需求，紛紛推出各式針對特定消費者量身訂做產品，如精品小豪宅、捷運共構住宅、休閒溫泉住宅、光纖二代宅等，各種客製化產品應運而生，故未來產品規劃將會朝向多元化、精緻化及人性化發展。

#### B.社區規劃朝向完整性發展

生活機能為居住環境相當重要的指標，超市、學校、公園、圖書館、甚至是托兒所等，均為一般消費者對於居住環境衡量的指標，故未來興建規劃新社區時，應著重於整體生活機能之完整性，以符合消費者對於基本生活之要求。

#### C.房屋結構安全及住宅隱私受到重視

由於我國地震發生頻率高，民眾對於房屋結構安全之需求日益加深，各建商紛紛推出制震、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。

#### D.建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質要求日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化、及網路科技化，故建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，因此，建設公司必須樹立獨特之品牌形象，建立消費者心目中的品牌意識，提升公司產品價值。

#### E. 綠建築之推動

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更為提升且落實到各個層面，因此在土地開發以致於建築物的規劃及施工階段，都需要注意環保的落實，綠建築的思潮近年隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮，其理念的實踐亦於近年來走上法制化。行政院經建會將「綠建築」納入「城鄉永續發展政策」之執行重點，內政部營建署也透過「營建白皮書」正式宣示將全面推動綠建築政策，環保署亦於「環境白皮書」中將推動永續綠建築納入，在政府機構推廣下，已帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標。綠建築的意義強調人與自然環境的共存，而非一味開發，由於綠建築符合節能、生態與環保的概念，在 21 世紀環保意識日漸高漲的背景下，綠建築將為未來之趨勢。

#### F. 重大交通建設帶動郊區住宅發展

由於都會區土地資源有限，土地價格相對偏高，欲取得大面積之基地日趨困難，不利業者推出個案，政府為平衡區域發展，近年持續規劃新市鎮及重劃區，以紓解居民居住壓力，在政府推動各大交通建設之下，交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，大幅縮小城鄉間差距，此外現代人長期生活在擁擠且繁忙的都會區中，人們越來越重視舒適、寧靜的生活環境，隨著郊區住宅週邊之商、住、娛樂、休閒、綠化及服務等相關功能完整後，城市居住人口將持續具有轉移至郊區之趨勢，郊區住宅將成為建設公司另一高潛力之銷售市場。

#### G. 重視交易糾紛之防止

免除交易過程之糾紛，隨著購屋者專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法，此外，加強施工管理保障工程品質、掌握完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

#### H. 產品之競爭情形

隨著購屋者對居住品質日漸重視，個案產品規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質及客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標之一，所以精緻化、實用性是未來房屋產品的發展趨勢及競爭優勢。

### 3. 技術及研發概況

本公司係屬建設業，依建築法規之規定不得從事營造業務，其營造工程主要外包予合格之營造廠，本公司本身不負責營造工程，故本公司並未成立專責之生產技術研發部門。僅針對土地之開發、產品之規劃設計與銷售等方面進行提昇說明如下：

- (1)開發方面：產品開發朝專業性拓展，協助廠商有效結合其上、中、下游產業，加強策略聯盟，建立特有競爭優勢。
- (2)規劃方面：廣泛收集各國不動產設計規劃之特色並分類歸檔，作為設計時之重要參考。並透過精緻之設計、規劃高品質產品路線，創造產品之附加價值，以迎合高品質與高品味消費者需求。
- (3)行銷方面：確實掌握房地產市場，定期市場調整及加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷率之目標。
- (4)建築物結構安全方面：加強建物制震、隔震、耐震之各項工法之擬用及提昇。
- (5)財務配合：維持適當自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率變化，取得穩定且低利之資金。

#### 4.長、短期業務發展計劃

本公司為因應未來產業發展及整體經濟環境趨勢，藉由擬定各長、短期計畫以規劃公司未來經營方向，進而提升競爭力。茲就本公司之短期及長期計畫概要說明如下：

##### (1)短期業務發展：

- (1.1)興建針對營建用料的各項建材及各項施工方法，做一謹慎評估與成本分析研究，以降低建築成本及縮短工期。
- (1.2)考量公司目前資本規模、人力資源條件，並維持適當自有資金比率，以降低經營風險，除了可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利累積資本規模，讓公司得以持續穩定成長。
- (1.3)建立嚴密監控之制度，有效掌握市場客戶對產品之接受度，並即時作出價格調整之策略。

##### (2)長期業務發展：

- (1.1)加強專業的土地評估方式，靈活運用土地開發策略，以降低土地開發成本，增加公司獲利。
- (1.2)強化產品規劃及社區管理能力，達到市場區隔之效果，同時維持良好售後服務制度，使客戶引薦新客戶，以提昇銷售業績。
- (1.3)產品設計走向人性化，以讓使用者達最大需求滿足為目的。
- (1.4)藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本及收支，並逐步提高自有資金比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎。

#### (二)市場及產銷概況

##### 1.市場分析

- (1)主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣千元；%

項目	年度	110年度		111年度	
		金額	比率	金額	比率
內銷		3,049,070	100.00	2,933,492	100.00
外銷		374	0.00	389	0.00
合計		3,049,444	100.00	2,933,881	100.00

### (2)市場佔有率

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依自身評估規劃與優勢，選擇適合市場。因房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

### (3)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。

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。

成長性方面，就我國人口數及戶數分析，在111年底全國總戶數為9,089 (仟戶)，23,264 (仟人)，每戶平均人口數為2.56人，近年人口成長速度遞減，每戶人口數有持續減少狀況，但家庭戶數仍維持穩定走勢，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。

年(月)底別	戶數	人口數	戶量 (人/戶)	人口密度 (人/平方公里)
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
109年	8,933,814	23,561,236	2.64	650.99
110年	9,006,580	23,375,314	2.60	645.78
111年	9,089,450	23,264,640	2.56	642.72

資料來源：內政部人口戶籍數統計

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);111年的31.8萬棟移轉量,年減8.6%,以移轉棟數來看,為近3年以來新低。111年預售市場交易量及整體買賣移轉棟數減少、房價見高點,反映房價高檔下追價動能不足,加上資金行情退場、房貸連續升息與政策打擊炒房等因素,下半年買氣下滑、房價未明顯鬆動,產生價量背離現象。

2022年房市受升息、通膨、政策等影響,諸多國內外因素衝擊下,上半年及下半年市況兩極化,上半年牛氣沖天勢不可擋,價量續創新高;下半年股市走跌、利率升高,再加上選舉因素,市況陷入盤整期。

綜而言之,展望2023年房市的樣貌是,成交量縮,價格看區域而定。蛋黃區價格較有支撐力,蛋白區則看區域供應量而定,若供需量大,則價格將趨於穩定。長線來看,房價短期內不容易再大漲,包括地緣政治風險,資金開始匯出,因此台灣房市應會進入一段整理期,而內政部及央行等推出新一輪的健全房市政策,預期能夠有效減少市場上投機炒作的行為,更有利於自用為主的剛性需求,也讓市場朝更健康的方向發展。

#### (4)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、不利因素與因應對策

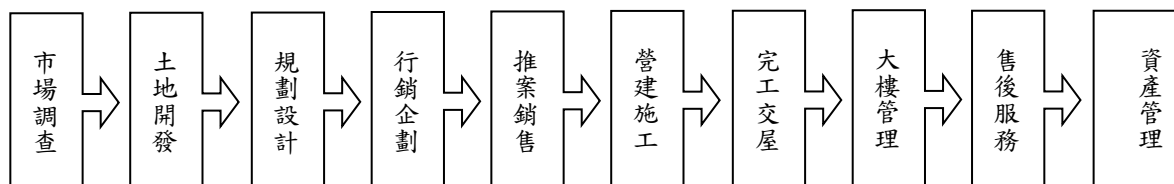
類別	未來發展	因應對策
有利因素	房地產具投資及保值功能	由於台灣地區地小人稠，土地具稀有性，造成土地取得愈趨困難，都會區之房地產不但不易貶值，反而會因環境改變而增值，在有土斯有財的觀念下，不動產仍國人作為投資理財之工具。
	不動產證券化之推行	藉由證券交易流通，可提高不動產之變現能力，有助於活絡房市；不動產開發業者亦可直接自資本市場集資金，使不動產開發之利息成本降低。
	生活品質升促使換增加	慎選推案地點、注重設計、內部裝修等品質，因國人對內、外在居住環境的水準，為購屋意願選擇的第一主因，故未來消費者將更重視產品品質訴求，進一步提升換屋人口，有利於高品質產品市場之推動。
不利因素	政府致力於改善房地產投機炒作祭出打房政策	政府為健全房地產市場，積極改善國內房地產投機盛行風氣，修訂限制預售屋及新成屋轉售換約之條文細項，及嚴懲炒作之具體罰鍰，影響市場買房氛圍，促使消費者購屋信心低迷，市場觀望意味濃厚。
	精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展	土地乃建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象。另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本持續升高情形，而對房地產發展產生不利影響。
	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。

## 2.主要產品之重要用途及產製過程

### (1)主要產品之重要用途

本公司主要產品係興建一般集合住宅（大樓及別墅）以供出售。

### (2)產製過程



## 3.主要原料之供應狀況

(1)土地：本公司設有土地開發專業人員，並積極開發尋求適當地區，配合政府各項公共工程建設，目前主要在新北市都會區規劃興建，並視實際需要與地主以合建方式合作或買斷自建，在供給方面將不虞匱乏。

(2)營建工程：本公司與營造廠商建立良好之關係，另訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握工程之進度與品質，在供給上並無短缺或聯合壟斷之可能。

(3)材料：建築材料如鋼筋、水泥、石材、室內設備及相關原物料，為使整體發包作業更零活運用與掌控，已循序漸進採包工包料或聯合方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

## 4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

### (1)毛利率變動情形

單位：新臺幣千元；%

項目	109 年度	110 年度	111 年度
營業收入	5,584,964	3,049,444	2,933,881
營業收入變動比率(%)	-	(45.40)%	(3.79)%
營業毛利	1,337,927	811,904	759,922
毛利率(%)	23.96%	26.62%	25.90%
毛利率變動比率(%)	-	11.10%	(2.70)%

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

本公司營建類之毛利率變動主要係受各建案之性質、營建用地取得成本、推案地段、推案價格、市場型態及銷售狀況均有不同。故至銷貨成本、銷貨毛利及毛利率均有不同，且本公司主要營收來源為銷售房屋，故整體而言並無異常之情事。另本公司因其產業特性，均屬不同個案無法做數量差異分析，在房屋銷售上或租賃上因市場區隔性、產品定位略有所不同，銷售價格亦不相同，且非每年皆在同一個區域推案。故無價格之差異比較基礎，故無法作價格差異分析。

(3)申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：



A.興建營建個案分析

興建營建個案分析表

112年04月14日 單位：新台幣千元；%

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M <sup>2</sup> )	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
亞昕華威 107.07	台北市大同區玉泉段881等28筆地號	1,937	包工包料	共同投資興建	108	112 第三季	內裝粉 刷打底 完成	29F/ B6	130戶	9,003	3,304,967	4,560,399	1,255,432 27.53%	全部 完工法	111	0戶 0%	-	-	-	-	-	-
									65戶								-	-	-	-	-	-
昕聯心 108.07	新北市林口區899等8筆地號	3,092	包工包料	共同投資興建	108	112 第二季	使照申 請中	30F/ B4	312戶	10,9876	1,913,343	2,952,005	1,038,662 35.18%	全部 完工法	111	206戶 96.71%	-	-	-	-	15	432,319-
									213戶								95	2,805,353	95	986,923	95	2,805,353
昕悅灣 108.07	新北市三重區三重段390等6筆地號	3,910	包工包料	自建/自建/合建/分屋/委託興建	108	111 第一季	111.01 取得使 照	19F/ B3	197戶	6,670	1,454,066	1,970,820	516,754 26.22%	全部 完工法	111	129戶 100%	100	1,970,820	100	516,752	100	1,970,820
									129戶								-	-	-	-	-	-
向陽 109.04	桃園區三民段257.258地號	2,759	包工包料	自建	109	111 年第四季	20樓內 牆地磚 完成	20F/B4	151戶	6,805	1,660,372	2,306,072	645,700 28.09%	全部 完工法	111	140戶 92.72%	-	-	-	-	13	307,958
																	93	2,175,069	93	609,019	94	2,175,069
昕上城 109.08	新北市林口區力行段833等6筆地號	1,954	包工包料	共同投資興建	109	112 第三季	20樓版 完成	23F/B5	224戶 (68.41%)	7,472	1,661,671	2,169,283	507,612 23.40%	全部 完工法	111	216戶 96.43%	-	-	-	-	10	224,453
																					14	302,967
昕見築 109.08	苗栗縣頭份市公園段12-15地號及竹南鎮藝文段13-14地號	2,723	包工包料	自建	109	112 年第二季	RF屋 頂RC 完成	23F/B5	225戶	9,259	1,348,611	1,798,148	449,537 25.00%	全部 完工法	111	225戶 100%	-	-	-	-	8	151,276
																	100	1,798,148	100	449,537	100	1,798,148

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M <sup>2</sup> )	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
擎天森林 109.10	台北市南港區南港段三小段73等7筆地號	5,994	包工包料	共同投資興建	109	112年第四季	10樓及17樓版完成	26F/B4	400戶 (40.33%)	14,920	3,778,304	5,336,773	1,558,469 29.20%	全部完工法	111	341戶 85.25%	-	-	-	-	14	767,722
															112		-	-	-	-	10	893,229
一見 110.03	桃園區三民段270-273地號	4,632	包工包料	共同投資興建	110	112年第四季	13樓版完成	21F/B3	231戶 (70%)	10,086	1,955,172	2,594,099	638,927 24.63%	全部完工法	111	211戶 91.34%	-	-	-	-	12	305,864
															112		-	-	-	-	14	367,465
淳白 110.09	新北市三重區三重段90等12筆地號	4,693	包工包料	自建/合建分屋/委託興建	110	113年第三季	8樓版完成	24F/B4	211戶	8,364	2,184,764	3,099,835	915,071 29.52%	全部完工法	111	152戶 100%	-	-	-	-	13	414,330
									152戶						112		-	-	-	-	16	494,330
一緒 110.09	台中市北屯區美和段313等3筆地號	1,835	包工包料	自建	110	112年第二季	屋突完成	12F/B2	62戶	2,563	777,138	1,003,535	226,397 22.56%	全部完工法	111	61戶 98.39%	-	-	-	-	14	135,512
															112		100	1,003,535	100	226,397	100	1,003,535
喜徠登 110.10	桃園市中壢區青昇段440-1等2筆地號	6,144	包工包料	自建	110	113年第三季	1樓版完成	17F/B5	555戶	21,290	6,886,720	9,153,845	2,267,125 24.77%	全部完工法	111	555戶 100% (住宅100%;商場尚未銷售)	-	-	-	-	9	849,201
															112		-	-	-	-	14	1,241,480
昕銀座 110.12	新北市林口區力行段718等4筆地號	3,049	包工包料	共同投資興建	111	114年第三季	B4樓版完成	23F/B5	181戶 (83.8841%)	10,980	2,903,998	3,954,444	1,050,466 26.56%	全部完工法	111	137戶 75.69%	-	-	-	-	6	239,410
									112						-		-	-	-	9	359,754	
森中央	新北市新莊區	6,998	包工	共同投資	111	114年	B7開挖完成	23F/B5	307戶 (81.528%)	20,406	5,310,235	8,059,500	2,749,265 34.11%	全部完工	111	117戶 38.11%	-	-	-	-	2	197,201

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M <sup>2</sup> )	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)
	副都心59等6筆地號		包工包料	興建		第三季								112						4	358,775	
亞昕敦南 110.12	台北市大安區學府段280等20筆地號	490	包工包料	共同投資興建	110	114年第四季	B3安全支撐完成	13F/B4	55戶 (11.85%)	2,685	406,630	535,918	129,288 24.12%	全部完工法	111	5戶 9.09%	-	-	-	-	0	645
															112						3	3,397
一沐	台中市北屯區洲際段452等3筆地號	2,423	包工包料	共同投資興建	111	113年第二季	3樓版完成	12F/B2	96戶 (80.00%)	3,369	846,336	1,294,686	448,350 34.63%	全部完工法	111	96戶 100%	-	-	-	-	13	164,457
															112						16	210,576
一緻 112.04	台中市北屯區仁平段358等11筆地號	3,959	包工包料	共同投資興建	112	114年第三季	取得建照	14F/B2	129戶 (87.33%)	5,679	2,001,935	2,651,570	649,635 24.50%	全部完工法	111	9戶 6.98%	-	-	-	-	-	-
															112						0.1	2,978
喜來城 107.01.	馬來西亞馬六甲PT558地號	38,047	包工包料	自建	107	112年第三季	B棟-室內裝修	43F	1,158戶	152,242	4,963,708	6,390,456	1,426,748 22.33%	全部完工法	111	317戶	-	-	-	-	-	-
							C棟-室內裝修								41F							

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

112年4月14日 單位：新台幣千元；%

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M <sup>2</sup> )	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值(元/M <sup>2</sup> )	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積						
昕富琚	新北市三重區菜寮段50等31筆地號	805	包工包料	共同投資興建	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	設計變更及都更審議作業中	全部完工法	191,000	設計變更及都更審議作業中
未定	新北市新店區秀岡一段32.32-3~32-4.32-6~32-13地號	5,478	包工包料	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	設計變更中	全部完工法	35,200	設計變更中
未定	新北市林口區力行段174等2筆地號	1,599	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	185,000 203,000	規劃中
未定	新北市林口區力行段858等2筆地號	1,068	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	207,000 229,064	規劃中
未定	新北市林口區建林段501地號	415	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	154,000	規劃中
未定	新北市新莊區副都心1筆地號	544	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	2953,000	規劃中
未定	新竹市復興段等140筆地號	7,361	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	31,900	規劃中
未定	台中市西區麻園頭段等14筆地號	852	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	74,800 175,896	規劃中
未定	台中市北屯區美和段226等3筆地號	1,151	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	62,400	規劃中
未定	台中市北屯區榮德段434地號	799	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	63,000	規劃中
未定	新北市新莊區副都心1筆地號	3,098	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	410,000	規劃中
未定	台中市北區乾溝子段79等23筆地號	2,808	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	70,743	規劃中
未定	台中市北區平田段913-7等15筆地號	4,504	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	61,000	規劃中

## 5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾佔進貨總額百分之十以上之主要供應商名稱

單位：新臺幣千元；%

項目	110 年				111 年			
	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
1	A 地主	2,171,037	24.71%		A 公司	3,302,523	45.85%	有
2	A 公司	2,083,055	23.71%	有			-	
3	B 地主	1,328,341	15.12%				-	
4								
	其他	3,204,332	45.71%		其他	3,900,385	54.15%	
	進貨淨額	8,786,765	36.47%		進貨淨額	7,202,908	100.00%	

### 變動分析：

建設公司之主要進貨項目為營建土地及發包工程，其中在取得營建土地方面，除透過仲介人士之介紹外，土地開發人員平時即蒐集市場尚待開發土地之資訊歸檔管理，並依公司未來推案計畫篩選適當之土地區域，分別向不特定人購買，故營建土地並非由固定對象提供。在工程發包方面，本公司營建工程均屬外包，為有效控制工程品質及工程進度，除於內部控制制度中明訂工程發包辦法及施工規範進行控管，並與各營造廠間保持良好關係，故其營造廠商之來源應不虞匱乏。

(2)最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位：新臺幣千元；%

項目	110 年				111 年			
	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
1	A 公司	254,283	8.34%	有	A 公司	370,080	12.61	有
2								
	其他	2,765,161	91.66%		其他	2,563,801	87.39%	
	銷貨淨額	3,049,444	100.00%		銷貨淨額	2,933,881	100.00%	

### 變動分析：

本公司主要銷售對象為一般個人或公司行號，並無特定之銷貨對象，且因房地產具有交易金額龐大之特性，就一般客戶而言，重複購買之機率甚低。

6.最近二年度生產量值：不適用（非製造業）。

7.最近二年度銷售量值表

單位：新台幣千元

銷售 量值  主要商品 (或部門別)	年度		110 年度				111 年度			
			內 銷		外銷		內 銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值		
銷售房地	-	2,825,197	-	-	-	2,648,274	-	-		
租賃收入	-	54,520	-	-	-	69,105	-	-		
飯店客房及餐飲	-	122,863	-	-	-	210,594	-	-		
佣金收入	-	10,157	-	-	-	1,983	-	-		
其 他	-	36,707	-	374	-	3,925	-	-		
合 計	-	3,049,444	-	374	-	2,933,881	-	-		

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；年；%

年 度		110 年度	111 年度	112 年度 截至 3 月 31 日止
員 工 人 數	經理人	7	7	9
	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	21	23	23
	業務/規劃/開發	27	29	29
	工務	18	20	19
	合 計	73	79	80
平均年歲		41.79	43.2	42.87
平均服務年資		4.18	4.6	4.63
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	4%	5%	6%
	大 專	88%	84%	83%
	高 中	8%	11%	11%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。

4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司於111年12月22日因違反空氣污染防制法第23條第2，受新北市政府環境保護局裁罰新台幣10萬元之罰鍰及裁處環境講習2小時，經查本公司業於期限內繳納罰鍰，然而截至申報時環境保護主管機關尚未舉辦環境講習，屆時本公司如接獲「環境講習通知單」將依通知單上之時間及地點令有代表權之人參加環境講習，以符法制。綜上所述，該事件所涉金額對本公司之財務及業務並無重大影響，應不致對本公司之營運產生重大影響，對其股東權益或證券價格亦應無重大影響。

5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及未來二年度預計之重大環保資本支出：不適用。

#### (五)勞資關係

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

##### (1)員工福利措施

為求永續經營及塑造同仁良好之工作環境，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，並力求同仁生活安定與才能發揮，以期達個人成長與公司發展相結合之目的，本公司設有職工福利委員會，其福利委員由員工選舉產生，並定期改選辦理各項福利措施，定期召開福利委員會議，統籌辦理職工福利各項活動，凡在職員工皆可參加，其經費來源由公司營業額提撥，由職工福利委員會負責管理，使同仁享有企業經營利潤，相關之福利項目如下：

- (A) 年節節金。
- (B) 員工婚喪喜慶補助金。
- (C) 制服製作。
- (D) 員工購屋優待。
- (E) 勞工保險、健康保險、團體保險。
- (F) 退休金。
- (G) 各項業務獎金。
- (H) 員工酬勞分配。
- (I) 年終尾牙。
- (J) 「職工福利委員會」各項福利。

##### (2)員工進修、訓練狀況

本公司針對同仁之需求，提供新進人員訓練（使新進人員了解本公司發展歷程、管理規則、安全及衛生守則和品質保證觀念及正式投入工作前，接受各業務系統操作與作業程序之教導）、專業技術訓練等各類教育訓練，員工可主動提出或由主管視業務需要派往各項教育訓練，提供員工完整的專業技能養成及自我成長啟發，其詳細說明如下：

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	6	3,456
2	業務部-高益系統(AHM)作業系統操作教育訓練	3	30
3	新人類系統操作教育訓練	15	30
4	工務專業訓練	4	24
5	工地觀摩訓練	5	15
6	銷售講座-「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及注意事項。	6	18
7	銷售講座-房地合一稅務解析	6	18
8	銷售講座-亞昕敦南、一沐、一緻	10	30
9	客變訓練:喜棧登	7	7
10	AED 及 CPR 操作說明	2	4
11	地震災害意識宣導及地震車體驗活動	3	1.5
12	防火管理人講習訓練	1	12
13	自衛消防編組演練	10	40
14	消防演練	50	200
15	基礎/專案工務教育訓練	5	12.5
16	財會-高益系統(ACM)作業系統操作教育訓練	3	60
17	不動產經紀營業員換證訓練課程	1	20
18	內稽課程-內線交易與財報不實實務探討與因應之道	1	6
19	會計主管持續進修	1	12
20	會計主管(代理人)持續進修課程	1	12
21	姚連地/蘇素真-董事進修課程(循環經濟效益及其商業模式)	2	6
22	姚連地/蘇素真-董事進修課程(董事最容易忽略的財務資訊)	2	6
23	內線交易之防範與實務說明	1	3
24	公司治理與審計委員會之運作	1	3
25	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班(精選套裝)	1	12
26	內稽蒐集稽核證據技術 4 期	1	6
27	林孟慧-董事進修課程(法院實例談獨立董事與審委會.企業舞弊防治談董事會職能)	1	6
28	姚政岳-董事進修課程(從企業舞弊防治談董事會職能)	1	6
29	一般安全衛生教育訓練(營造作業)	5	15
30	CYBERSEC 2022 臺灣資安大會	1	8
31	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	1	6
32	「財報自編」與「永續報告」之政策解析暨與內稽內控實務重點研討	1	6
33	不動產相關稅務問題解析	1	3
34	不動產交易常見法律盲點	1	3
35	「區段徵收/市地重劃」講座	1	3
36	「都市更新實務經驗之分享」講座	1	3
37	土地登記與房地合一稅議題研析	1	3
	總 計	163	4,106



### (3) 退休制度與其實施狀況

本公司員工皆選擇勞退新制，依勞工退休金條例之規定，以員工每月工資之6%，按月提繳儲存於勞保局設立勞工退休金個人專戶。但有特別申報提繳率者，依其規定辦理。

### (4) 勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形

本公司視員工為最重要的資源，舉凡對員工的福利、工作安全及健康一向重視，對於宣導政策、了解員工意見皆採開放且雙向溝通方式進行，並依勞基法規定制定管理規則，期使勞資雙方關係維持和諧，截至目前為止並未有勞資不合問題，並且依法成立職工福利委員會，保障並執行員工各項福利及權益，每年視經營成果發放各項業務獎金及員工酬勞，使員工利益與公司利益相互結合，而產生共榮共存的信念，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後才定，故無任何爭議發生。

2. 說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實

本公司勞資關係尚稱良好，自成立迄今未曾因勞資糾紛而影響公司營運，且依目前情況尚無發生勞資糾紛之潛在因素，故預計未來發生勞資糾紛損失之可能性極微。

### (六) 資通安全管理

1. 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

#### (1) 資通訊安全風險架構：

- a. 本公司由資訊處負責資訊安全政策管理與規劃，並有資訊小組負責資訊安全相關事件處理與通報。
- b. 針對資訊安全之防毒、防災、防駭、防漏等之機制，定期向總經理進行彙整報告。

#### (2) 資通安全政策：

訂定資訊安全管理規範，確保本公司資訊資產之機密與安全及法律遵循，並制定危害發生處理程序以期降低影響至最低。

#### (3) 具體管理方案：

- a. 端點設備保護與控制：安裝防毒軟體、保持作業系統更新、與文件加密安全方案及所有連上網路的設施，或是由資訊服務提供者維護的設施，須經技術上的安全評估程序及權責主管人員之核准，始得上線使用。
- b. 中央對外控制：設立網路安全規畫作業及網路服務之管理、建立次世代防火牆(Firewall)、郵件代理伺服器(Mail Gateway)、代理閘道(Proxy Gateway)...等安全防護平台。
- c. 資料保護：重要資料透過備份系統進行異地及異質平台多重保存，機密性及敏感性的資料或文件，不得存放在對外開放的資訊系統中。
- d. 新資訊科技使用：引進及啟用新資訊科技(如軟體、硬體、通信及管理措施等)，應於事前進行安全評估，瞭解新資訊科技之安全保護措施及

水準，並依行政程序經權責主管人員核准，始得引用  
 e.本公司針對同仁定期進行資訊安全宣導，加強資安意識、強化資訊安全防護。

(4)投入資通安全管理資源

目前資訊小組成員為 2 人，且資安方案已投入約數百萬，每年將持續投入並將依需求成立跨部門資訊安全小組，年度資安預算編列依防護需求持續投入。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：

近年資安事件頻傳，但公司在資安政策防護下，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，無因資通安全事件而遭受損失

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2. 列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計劃：無。

(二)使用權資產

1.金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：

111 年 12 月 31 日 單位：新臺幣千元

租賃標的名稱	單位	數量	租賃期間	出租人	原始帳面金額	未折減餘額	保險情形	租約之其他重要約定事項
昕境廣場	1	棟	106/01/01-112/12/31	亞昕國際	1,362,601	1,263,540	商業火險	無
亞昕福朋喜來登酒店	1	棟	107/08/01-122/12/31	亞昕國際	1,760,704	1,660,376	商業火險	無

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)轉投資事業概況

111年12月31日；新臺幣千元；千股；%

轉投資事業	主要營業項目	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	111年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
昕境廣場股份有限公司	零售業及不動產租售業	30,000	13,652	3,000	100.00%	13,652	-	權益法	4,422	-	無
B.V.I. Muland Development Inc.	以一般投資為主要業務	21,311	252,448	44	88.00%	252,448	-	權益法	(5,109)	-	無
亞昕國際飯店股份有限公司	飯店業	370,000	64,359	32,000	100.00%	64,359	-	權益法	(25,502)	-	無
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	不動產租售業	1,156,591 (馬幣 159,651)	1,050,679	159,651	83.60%	1,050,679	-	權益法	(29,638)	-	無
Yeashin International Development Sdn. Bhd.	不動產租售業	384,070 (馬幣 54,687)	323,442	54,687	75.74%	323,442	-	權益法	(190)	-	無
全虹建設股份有限公司	不動產租賃業	909,000	886,808	75,000	50.00%	886,808	-	權益法	(37,231)	-	無
Muland Investment Holding Limited	以一般投資為主要業務-	215,426	150,797	7,110	100.00%	150,797	-	權益法	(1382)	-	無
Birkin Hotel Sdn. Bhd.	飯店業	758	442	100	100.00%	442	-	權益法	(54)	-	無
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)	29,492 (美金 960,344元)	132,670	-	87.12%	132,670	-	權益法	(1,075)	-	無

#### (二)綜合持股比例

111年12月31日；千股；%

轉投資事業	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	100.00%	0	0	3,000	100.00%
B.V.I. Muland Development Inc.	44	88.00%	0	0	44	88.00%
Muland Investment Holding Limited	7,110	88.00%	0	0	7,110	88.00%
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	32,000	100%	0	0	32,000	100.00%
Yeashin Construction SDN.BHD.	159,651	83.60%	0	0	159,651	83.60%
Yeashin International Development Sdn. Bhd	54,687	75.74%	0	0	54,687	75.74%
BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	100	100.00%	0	0	100	100.00%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

#### 四、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	全虹建設股份有限公司	111/9/7	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	益昕投資股份有限公司	111/8/17	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	全虹建設股份有限公司	111/5/13	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	泰麟開發有限公司	110/9/3	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	全虹建設股份有限公司	109/11/25	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 國原營造股份有限公司	109/11/25	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	新潤興業股份有限公司	109/9/7	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	新潤興業&海悅&鉷富	109/5/11	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	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
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 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

## 參、發行計畫及執行情形

### 一、前次現金增資、併購、受讓其他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫均已執行完成，其計畫實際完成日距本次申報日未逾三年者，計有於 108 年度辦理之國內第七次有擔保轉換公司債、109 年度發行之第一次有擔保普通公司債、110 年度發行之第一次、第二次、第三次有擔保普通公司債、111 年度辦理現金增資發行新股以及 111 年度第一次有擔保普通公司債等共計七次，茲就各該次募資計畫之內容及執行效益說明如下：

#### (一)108 年度辦理之國內第七次有擔保轉換公司債

##### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：金融監督管理委員會 108 年 12 月 17 日金管證發字第 1080339745 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,010,000 千元。
- (3) 資金來源：發行國內第七次有擔保轉換公司債 10,000 張，每張面額新幣 100,000 千元，依票面金額之 101% 發行，募集總金額為新臺幣 1,010,000 千元。
- (4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	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

資料來源：本公司提供

##### (5) 預計可能產生效益

###### A. 償還金融機構借款

本公司本次募資計畫項目中，預計以 510,000 千元償還金融機構借款，依擬償還金額及融資利率 2.40% 設算，預估 109 年度可節省利息支出 10,200 千元，往後每年則可減少 12,240 千元之利息費用。

###### B. 償還 106 年度第一次有擔保普通公司債之本金

本公司本次所募資金計有 500,000 千元係用以償還 106 年度第一次有擔保普通公司債之本金，而依預計償還金額及發行票面利率 0.89% 設算，估計 109 年度可節省利息費用 3,338 千元，往後每年可節省約 4,450 仟之利息支出。

## 2. 執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況		進度超前或落後之原因及改進計畫
	預定	實際	
償還金融機構借款	支用金額	510,000	本公司於 109 年 2 月 20 日募足資金，並已依原預定進度於 109 年第一季執行完畢。
		510,000	
	執行進度 (%)	100.00	
		100.00	
償還 106 年度第一次有擔保普通公司債之本金	支用金額	500,000	本公司於 109 年 2 月 20 日募足資金，並已依原預定進度於 109 年第二季執行完畢。
		500,000	
	執行進度 (%)	100.00	
		100.00	
合計	支用金額	1,010,000	
		1,010,000	
	執行進度 (%)	100.00	
		100.00	

資料來源：本公司提供

本公司 109 年辦理之國內第七次有擔保轉換公司債共計募得 1,010,000 千元，其中 510,000 千元用於償還金融機構借款，另 500,000 千元用於償還 106 年度第一次有擔保普通公債本金，並已分別於 109 年第一季及第二季執行完成。

## 3. 效益評估

### (1) 節省利息支出效益

本公司發行之國內第七次有擔保轉換公司債之票面利率為 0%，該次有擔保轉換公司債除於到期時須依發行面額加計利息補償金外，並無實際現金利息流出，該有擔保轉換公司債之發行期間為 109 年 2 月 24 日至 114 年 2 月 24 日，若持有該轉換公司債之投資人於債券前開到期日前全數執行轉換為普通股，本公司則無須支付到期一次還本所加計之利息費用，故其於前開發行期間之利息費用節省效益應仍屬可逐步顯現。

### (2) 財務結構及償債能力分析

單位：%

項目	年度	募資前	募資後
		108 年底	109 年 6 月底
財務結構	負債比率	68.95	71.46
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	363.50	396.37
償債能力	流動比率	163.57	168.90
	速動比率	21.97	17.27

資料來源：本公司年報及本公司提供之個體自結數

在財務結構方面，本公司於 109 年上半年度期間，因持續投入「柏克萊

公園」、「亞昕華威」、「昕悅灣」、「昕聯心」等建案之興建，並新增「向陽」及「擎天森林」之建地融資，故使短期借款及應付短期票券增加，且因新增台中分公司辦公室長期借款，致募資後之負債比率較募資前提高；另募資後之長期資金占不動產、廠房及設備比率則因前述長期借款增加及發行國內第七次有擔保轉換公司債而較募資前提升。在償債能力方面，因前述建案之投入興建，以及大型建案「昕樂章 A 區」完工轉待售房地，使募資後之存貨水準明顯增加，雖前述建案投入興建亦使流動負債提高，然在流動資產增加幅度相對較流動負債為大下，致募資後之流動比率仍較募資前提升，而募資後之速動比率則因整體存貨水準提高而較募資前下降。整體而言，雖募資後之負債比率及速動比率未較募資前改善，惟乃係受本公司持續推案及投入工程興建所致，其原因應尚屬合理，另因其流動比率、長期資金占不動產廠房及設備之比率均有所提升，故其效益應仍屬顯現。

## (二)109 年度第一次有擔保普通公司債

### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 109 年 11 月 16 日證櫃債字第 10900129171 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 700,000 千元。
- (3) 資金來源：發行 109 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 700,000 千元。
- (4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

項目/計畫	預計完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			109 年第 4 季
償還金融機構借款	109 年第 4 季	700,000	700,000

資料來源：本公司提供

### (5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率 0.775% 設算，預計 109 年度可節省利息支出約新臺幣 614 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 7,364 仟元。

### 2. 執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
償還金融機構借款		700,000	700,000	本公司於 109 年 11 月 23 日募足資金，並已依原預
		100.00		
	執行進度	預定	100.00	

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	(%)	實際	100.00	
				定進度於 109 年第四季執行完畢。

資料來源：本公司提供

### 3. 效益評估

#### (1) 節省利息支出效益

本公司 109 年度第一次辦理之有擔保普通公司債 700,000 千元，全數用於償還金融機構借款，於 109 年第四季已依照原計畫執行完畢，因該次發行普通公司債之票面利率(0.775%)，較該次所償還金融機構借款之利率(1.827%)為低，故其實際利息費用節省之效益應已顯現。

#### (2) 財務結構及償債能力分析

單位：%

項目	年度	募資前	募資後
		109 年 6 月底	109 年底
財務結構	負債比率	71.46	75.47
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	396.37	431.75
償債能力	流動比率	168.90	148.96
	速動比率	17.27	18.05

資料來源：本公司年報及本公司提供之個體自結數

本公司募資後之負債比率仍較募資前上揚，主係因增購之桃園中壢區青昇段之土地尾款於年底前尚未支付而帳列應付帳款，且於 109 年下半年期間持續投入「柏克萊公園」、「亞昕華威」、「昕悅灣」、「昕聯心」、「向陽」、「昕上城」及「擎天森林」等建案興建，使短期借款及應付短期票券增加，故整體負債增加所致；而募資後之流動比率亦因前述流動負債增加而較募資後下降。整體而言，本公司負債比率及流動比率未較募資前改善，主係基於持續推案增購營建用地及投入工程興建而增加借款所致，其原因應屬合理，且因其速動比率、長期資金占不動產、廠房及設備比率均已較募資前提升，故其效益應仍屬顯現。

#### (三) 110 年度第一次及第二次有擔保普通公司債

##### 1. 計畫內容

##### 110 年度第一次

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 4 月 29 日證櫃債字第 11000038241 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。
- (3) 資金來源：發行 110 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 500,000 千元。



(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			110年第二季
償還金融機構借款	110年第二季	500,000	500,000

資料來源：本公司提供

(5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率0.60%設算，預計110年度可節省利息支出約新臺幣4,023仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣6,297仟元。

110年度第二次

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心110年4月29日證櫃債字第11000038221號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣700,000千元。

(3) 資金來源：發行110年度第二次有擔保普通公司債總額新臺幣700,000千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			110年第二季
償還金融機構借款	110年第二季	700,000	700,000

資料來源：本公司提供

(5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率0.58%設算，預計110年度可節省利息支出約新臺幣5,161仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣8,078仟元。

2. 執行情形

本公司110年度第一次及第二次有擔保普通公司債共計募集1,200,000千元，其執行情形如下表：

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	1,200,000	
償還金融機構借款				

計畫項目	執行狀況		進度超前或落後之原因及改進計畫
	實際	1,200,000	
	執行進度 (%)	預定	100.00
		實際	100.00

資料來源：本公司提供

### 3. 效益評估

#### (1) 節省利息支出

本公司 110 年度第一次及二次辦理之有擔保普通公司債合計新臺幣 1,200,000 千元，全數用於償還金融機構借款，並於 110 年第二季依原定計畫全數執行完畢，因該第一次及第二次發行普通公司債之票面利率(分別為 0.60% 及 0.58%)，較其所償還金融機構借款之利率(介於 1.65%~2.01%)為低，故其實際利息費用節省之效益應屬已顯現。

#### (2) 財務結構及償債能力

單位：%

項目		年度	募資前	募資後
			109 年底	110 年 6 月底
財務結構	負債比率		75.47	75.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		431.75	478.06
償債能力	流動比率		148.96	159.13
	速動比率		18.05	14.76

資料來源：本公司年報及其提供個體自結數

在財務結構方面，其募資後之負債比率較募資前微幅下降，而長期資金占不動產、廠房及設備之比率，則較募資前明顯前提升；在償債能力方面，其募資後之流動比率已較募資前提高，另本公司於 110 年上半年持續投入「亞昕華威」、「昕聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕上城」、「昕見築」、「擎天森林」等建案之興建，其存貨水準因在建房地增加而提高，致速動資產減少而使速動比率較募資前下降，其原因應尚屬合理。整體而言，本公司募資後之財務結構及流動比率均已較募資前改善，故其效益應仍屬顯現。

#### (四) 110 年度第三次有擔保普通公司債

##### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 12 月 7 日證櫃債字第 11000137731 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。
- (3) 資金來源：發行 110 年度第三次有擔保普通公司債總額新臺幣 500,000 千元。
- (4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			110年第四季
償還金融機構借款	110年第四季	500,000	500,000

資料來源：本公司提供

### (5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率扣除本公司債之票面利率0.60%設算，預計110年度可節省利息支出約新臺幣263仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣3,455仟元。

## 2. 執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	500,000	
償還金融機構借款			實際	500,000
	執行進度(%)		預定	100.00
		實際	100.00	

資料來源：本公司提供

## 3. 效益評估

### (1) 節省利息支出

本公司110年度第一次辦理之有擔保普通公司債新臺幣500,000千元，全數用於償還金融機構借款，於110年第四季已依照原計畫執行完畢，因該次發行普通公司債之票面利率(0.60%)，較該次所償還銀行借款之利率(1.801%)為低，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。

### (2) 財務結構及償債能力

單位：%

項目		年度	募資前	募資後
			110年6月底	110年底
財務結構	負債比率		75.15	79.65
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		478.06	474.69
償債能力	流動比率		159.13	141.50
	速動比率		14.76	14.05

資料來源：本公司年報及其提供個體自結數

本公司於110年下半年新投入建案包括「淳白」、「一緒」、「喜徠登」及「昕銀座」，另持續投入興建之建案為「亞昕華威」、「昕聯心」、「昕悅灣」。

「向陽」、「昕上城」、「昕見築」、「擎天森林」、「一見」等，該期間投入興建案量為歷年來最多，故使短期借款及應付短期票券較募資前大幅增加，另因「淳白」、「一緒」、「喜徠登」等建案亦於 110 年下半年開始加入預售使預收房地款增加，故使流動負債較募資前明顯攀升，致募資後之負債比率較募資前上升，而流動比率亦較募資前下降；整體而言，雖募資後之流動比率及負債比率未較募資前改善，惟乃係因持續投入建案之工程興建而增加借款所致，其原因應尚無不合理，另因本公司募資前及募資後之長期資金占不動產、廠房及設備比率與速動資產比率維持相當，故其效益應仍屬顯現。

#### (五)111 年度現金增資發行新股

##### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：金融監督管理委員會 111 年 4 月 26 日金管證發字第 1110337442 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,053,650 千元。
- (3) 資金來源：111 年度現金增資發行新股募資總額新臺幣 1,034,000 千元及自有资金 19,650 千元。
- (4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111 年第三季
償還金融機構借款	111 年第三季	1,053,650	1,053,650

資料來源：本公司提供

##### (5) 預計可能產生效益

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
							111 年度	往後年度
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29(註 1)	108/7/30	營運周轉(註 2)	393,600	393,600	2,982	7,157
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29(註 1)	108/7/30	營運周轉(註 2)	262,400	262,400	1,988	4,771
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29(註 1)	108/12/13	營運周轉(註 3)	141,900	141,900	1,075	2,580
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29(註 1)	108/12/13	營運周轉(註 3)	94,600	94,600	717	1,720
萬通票券	1.7000%	110/07/09~111/07/08(註 1)	106/11/22	營運周轉	60,000	60,000	425	1,020
台新銀行	1.8000%	110/08/01~111/07/31(註 1)	106/2/10	營運周轉	95,500	79,150	594	1,425
合庫票券	1.8000%	110/05/05~111/12/23(註 1)	110/12/29	營運周轉	38,000	22,000	165	396
合計					1,086,000	1,053,650	7,946	19,069

註 1：係循環動用之借款。

註 2：原係「昕聯心」案之兆豐票券及萬通票券聯合授信合約之土地融資額度，依契約約定後續動用本公司得為營運周轉需求於授信期間內循環動用，本公司於 109 年度發行第一次普通公司債用以償還昕聯心土地融資 656,300 千元後，該融資額度即用於營運週轉金使用。

註 3：係「昕聯心」案之兆豐票券及萬通票券聯合授信合約之建築融資額度。

本公司該次計畫用以償還銀行借款為 1,053,650 千元，預計 111 年度及未來每年度可節省利息支出約新臺幣 7,946 千元及 19,069 千元，並可節省現金利息支出、減輕財務負擔及降低對銀行之依存度，增加資金調度之彈性。

## 2. 執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	1,053,650	
償還金融機構借款	支用金額	實際	1,053,650	本公司於 111 年 6 月 27 日募足資金，並已提前於 111 年第二季執行完畢。
		執行進度 (%)	預定	
	執行進度 (%)	實際	100.00	

資料來源：本公司提供

## 3. 效益評估

本公司 111 年度辦理現金增資發行新股所募資金共計新臺幣 1,053,650 千元，全數用於償還金融機構借款，於 111 年第二季提前執行完畢，111 年度實際節省之利息為 7,946 千元，與原預計可節省之利息支出尚無重大差異，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。另比較籌資前後財務結構，本公司流動及速動資產皆較募資前降低，主係因 111 年度新投入建案包括「一沐」、「昕銀座」、「森中央」及持續投入興建之建案「亞昕華威」、「昕聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕上城」、「昕見築」、「擎天森林」、「一見」、「淳白」、「淳白」、「一緒」、「喜徠登」、「昕銀座」、「森中央」、「亞昕敦南」、「一沐」等建案以及新建案於 111 年度陸續加入預售使預收房地款增加，使得流動負債較募資前明顯攀升，致募資後之流動及速動比率較募資前下降，其變化原因尚屬合理；另本公司負債比率由 110 年度之 79.65% 微幅下降至 79.42%、長期資金占不動產、廠房及設備比率亦由 768.00% 上升至 813.82%，對於財務結構之改善效益尚屬合理顯現。

單位：%

項目		期間	110 年度 (籌資前)	111 年第二季 (籌資後)
償債能力	流動比率(%)		141.50	137.81
	速動比率(%)		14.05	12.20
財務結構	負債比率(%)		79.65	79.42
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		768.00	813.82

資料來源：本公司年報及其提供個體自結數

### (六) 111 年度第一次有擔保普通公司債

#### 1. 計畫內容

- (1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 111 年 7 月 1 日證櫃債字第 11100068191 號。
- (2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,000,000 千元。
- (3) 資金來源：發行 111 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 1,000,000 千元。

#### (4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111年第三季
償還金融機構借款	111年第三季	1,000,000	1,000,000

資料來源：本公司提供

#### (5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率約 1.630%~2.238% 設算，預計 111 年度可節省利息支出約新臺幣 298 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 895 仟元。

### 2. 執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,000,000	本公司於 111 年 7 月 11 日募足資金，並已依原預定進度於 111 年第三季執行完畢。
		實際	1,000,000	
	執行進度 (%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

資料來源：本公司提供

### 3. 效益評估

#### (1) 節省利息支出

本公司 111 年度第一次辦理之有擔保普通公司債新臺幣 1,000,000 千元，全數用於償還金融機構借款，於 111 年第三季已依照原計畫執行完畢，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。

#### (2) 財務結構及償債能力

單位：%

項目		期間	110 年度 (籌資前)	111 年第三季 (籌資後)
償債能力	流動比率(%)		141.50	140.27
	速動比率(%)		14.05	12.16
財務結構	負債比率(%)		79.65	79.99
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		768.00	842.54

資料來源：本公司年報及其提供個體自結數

本公司流動及速動資產皆較募資前降低，主係因 111 年度新投入建案包括「一沐」、「昕銀座」、「森中央」及持續投入興建之建案「亞昕華威」、「昕

聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕上城」、「昕見築」、「擎天森林」、「一見」、「淳白」、「淳白」、「一緒」、「喜徠登」、「昕銀座」、「森中央」、「亞昕敦南」、「一沐」等建案以及新建案於 111 年度陸續加入預售使預收房地款增加，使得流動負債較募資前明顯攀升，致募資後之流動及速動比率較募資前下降，其變化原因尚屬合理；另本公司負債比率由 110 年度之 79.65% 微幅下降至 79.42%、長期資金占不動產、廠房及設備比率亦由 768.00% 上升至 842.54%，對於財務結構之改善效益尚屬合理顯現。

綜上所述，因建設產業特性，建案自購地、規劃、推出銷售、興建至完工交屋，通常需耗時約三年以上，且因多數之銷售價款需俟建案全部完工交屋及經銀行核貸後始能陸續收回，故為維持一定之推案量及營運所需資金，其在興建過程中常須仰賴金融機構提供之土地融資及建築融資支應。本公司近年來在積極購置營建用地及持續推出建案下，負債比率大致呈現逐年上揚之趨勢，主係本公司為取得中長期之穩定資金，並適度降低利率波動風險，於 109~111 年間陸續發行有擔保普通公司債及有擔保轉換公司債等籌資工具募集資金所致，因公司債亦屬負債性質，且本公司所推建案完工交屋後收取之多數銷售價款通常必須再投入於購地及興建工程，故其負債比率未能明顯降低應屬合理；另就本公司於前各次募資償還標的之借款期間所推建案的銷售及興建情形觀之，本公司前各次募資所償還之借款對本公司當時營運所需資金發揮之效益應尚屬合理顯現。

## 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計劃應記載事項

### (一) 資金來源

1. 本次計畫所需資金總額：新臺幣 1,200,000 千元。

2. 資金來源：

(1) 現金增資發行普通股 50,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元整，每股發行價格為新臺幣 24 元，募集總金額為新台幣 1,200,000 仟元。

(2) 本次現金增資發行新股，因股價變動使本次現金增資募集總金額增加，增加部分則作為償還其他金融機構借款之用。

3. 計畫項目、預定資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112 年第三季
償還金融機構借款	112 年第三季	1,200,000	1,200,000

資料來源：本公司提供

(二) 本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：不適用。

(三) 本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：不適用。

(四) 上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五) 股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六) 本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七) 本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八) 說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1. 本次計畫之可行性

(1) 法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股案，業經 112 年 3 月 30 日董事會決議通過，其過程及計畫內容符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令規定，並委請律師對本次現金增資計畫之適法性出具律師法律意見書，顯示本次計畫確已符合相關法令之規定，故本次募集



資金計畫於法定程序上具可行性。

## (2) 募集資金完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股 50,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 24 元，募集總資金為新臺幣 1,200,000 仟元。本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 5,000 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 5,000 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 40,000 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，後續如因股本變動致認股比例發生變動，擬授權董事長全權處理。認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行併湊，原股東及員工放棄認股之股份或併湊不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人認購；而對外公開承銷部分，係由承銷團以餘額包銷採公開申購方式進行，應足以確保本次資金順利募集完成，故本公司本次現金增資募集資金計畫應屬可行。

## (3) 資金運用計畫之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股計畫所募集之資金 1,200,000 千元，擬全數用於償還金融機構借款，擬償還之金融機構借款主係提供本公司「擎天森林」、「淳白」建案之土地及建築融資所用以及營運周轉之需求，經檢視本次計畫償還之金融機構借款合同，並無不得提前還款或其他特殊限制條款之約定，故俟本次募資案經金管會申報生效後，即可依預定資金運用計畫償還金融機構借款，故本次籌資用於償還金融機構借款計畫應屬可行。

綜上所述，本公司本次辦理現金增資發行新股計畫，就其適法性、資金募集完成及資金運用項目之執行均具可行性，故整體而言，本公司本次籌資計畫應屬可行。

## 2. 本次計畫之必要性

### (1) 減少利息費用對獲利之侵蝕，並提升營運競爭力

單位：新臺幣千元

項目		年度		
		109 年底	110 年底	111 年底
存貨	待售房地	1,145,999	700,820	531,828
	營建用地	11,585,771	6,661,518	6,334,857
	在建房地	11,252,825	19,929,507	25,223,587
	預付土地款	68,056	68,043	51,695
	期末存貨總額	24,052,651	27,359,888	32,141,967
金融機構融資金額		18,375,464	22,203,533	24,591,591
利息費用(A)(註)		283,751	346,768	555,951
營業利益(B)		903,169	338,593	323,888
稅前淨利(C)		664,775	313,996	293,863
利息費用/營業利益之比重(A)/(B)		31.42	102.41	171.65
利息費用/稅前淨利之比重(A)/(C)		42.68	110.44	189.19

註：含利息資本化

本公司近年來主要於新北市如新莊副都心段及林口力行段、建林段等精華

地段密集推案，過去推案多為中小型規模之建案，其近幾年於林口區鄰近商業中心地段相繼推出具指標性大型建案如「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」、「昕樂章B區」、「昕樂章A區」及分別位於三重區及板橋區永翠段之「昕悅灣」、「翠峰」、「柏克萊公園」等。此外「興建中」的建案尚有108年開工之台北市大同區玉泉段「亞昕華威」、新北市林口區「昕聯心」；109年開工之桃園市桃園區「向陽」、新北市林口區「昕上城」、苗栗縣頭份市「昕見築」及台北市南港區「擎天森林」；110年開工之桃園市桃園區「一見」、新北市三重區「淳白」、台中市北屯區「一緒」、桃園市中壢區「喜徠登」及台北市大安區「亞昕敦南」等；111年開工之新北市林口區「昕銀座」、新北市新莊區「森中央」及台中市北屯區「一沐」；112年開工之台中市北屯區「一緻」等建案。

此外，本公司鑑於國內房地產市場競爭情勢加劇，除秉持以大台北優質地區為主要推案目標之經營方針，為創造競爭優勢與口碑行銷，近年逐步調整其土地開發經營策略，近年已跨出雙北市地段而轉進桃園、新竹、苗栗、台中等地區積極購地，期以規劃後續數年拓展其營建業務由台灣北部延伸至台灣中北部地區，希冀能獲致亮麗表現。

上表所列，本公司109~111年底之待售房地、營建用地、在建房地及預付土地款金額合計分別為24,052,651千元、27,359,888千元及32,141,967千元，乃係隨著本公司持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，遂以向金融機構融資借款作為支應，以致本公司109~111年底之金融機構融資金額隨著推案量增加而有逐年增長之趨勢，然而所衍生之銀行借款利息費用總額亦逐年增加，且各年度利息費用佔營業利益及稅前淨利之比重分別達31.42%、102.41%、171.65%及42.68%、110.44%、189.19%。故從前開各項數據顯示，本公司隨著持續取得營建用地及不斷推出建案下，使得其向金融機構借款之金額及產生之利息費用於各期間依然居高不下，對其獲利能力仍具一定程度之侵蝕，因此若能取得成本較低之長期資金，將更有助於確保或提升本公司營業穩定性及市場競爭力。

依此，本公司藉由本次辦理現金增資發行新股募集資金計畫，不僅將明顯減輕財務負擔，亦將有效降低利息支出侵蝕獲利之影響程度，對提升本公司營運競爭力而言，實屬有其必要性。

(2)增加長期資金來源，並強化財務結構

單位：新臺幣千元；%

項目	年度	109 年底	110 年底	111 年底
	金融機構融資	短期借款	11,005,397	14,215,917
應付短期票券		2,696,600	3,350,300	3,221,000
一年或依營業週期內到期長期借款		226,448	129,866	457,202
短期金融機構融資合計：		13,928,445	17,696,083	20,454,374
長期借款		4,447,019	4,507,450	4,137,217
金融機構融資合計：		18,375,464	22,203,533	24,591,591
短期金融機構融資佔金融機構融資比率		75.80	79.70	83.18
金融機構融資佔負債總額比率		55.68	59.17	69.46
金融機構融資佔資產總額比率		55.44	59.13	55.84

本公司基於建設行業特性，於經營及拓展營建業務上有著大量的營運資金需求，且在資金週轉不及一般產業快速下，除須保持充裕的資金外，亦須具有靈活的資金調度能力，然隨著土地價格日益攀升、建材及工資成本近年居高不下，使本公司因營業週轉所衍生之資金需求，多仰賴且持續向金融機構融資以支應其所需。

參見上表，本公司109~111年度之短期金融機構融資佔金融機構融資比率、金融機構融資佔負債總額比率均明顯偏高，顯示本公司財務結構頗為倚重向金融機構進行短期融資，倘若持續維持此情況，恐將使得其短期償債能力越趨於劣勢，連帶使其流動性信用風險提高，不利本公司財務穩定與業務發展外，且於流動負債過高之情況下，亦將不利於本公司未來營運規模擴大時，向金融機構增加營運週轉之融資需求。

故本公司藉由本次辦理現金增資發行新股募集長期資金以償還金融機構借款，加以強化財務結構及提升短期償債能力，以使公司長期穩定經營發展，應有其必要性。

(3)降低金融機構借款依存度，增加資金靈活運用空間

本公司所屬建築業為具有資本密集以及投資興建時間長之產業特性，使得建設業者自購入營建用地至完工交屋，不僅每個工案多為施作長達二至三年，甚且大型建案為開發投資數年以上，尤其每一階段均需投入大量資金，而一般大眾消費者購置房地產時，通常僅需準備總價款之二至三成之自備款，其餘款項則須待建案完工交屋後，銀行核貸完成始能進行撥付。故由前開建築產業特有交易收款模式觀之，建設業者必須先籌措購地及工程興建期間所需大部分資金，在資金週轉率不及一般產業下，多為仰賴向金融機構舉借土地融資、建築融資及營運週轉金等資金，並得持續向金融機構籌措資金以支應營運所需，惟長期透過金融機構舉債經營，過度擴張信用之結果將使財務結構惡化。

近年來政府為抑制不動產炒作風氣，陸續對房地產市場施以選擇性信用管

制措施與緊縮土建融成數等政策以抑制過熱房市發展，中央銀行於110年12月16日第20屆理事會第8次理監事聯席會議第4度修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，對於購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款均調降1成貸款成數，加以多數金融機構不動產放款佔總放款比重將屆銀行法規定上限，在放款額度有限之際，相對建設業放款態度轉趨保守，使得企業於取得長期資金衍生不利影響，不僅提高企業財務風險且對企業長期發展有所侷限。

本公司截至111年底個體財報存貨金額已32,141,967千元，其金融機構借款佔總負債與總資產比重分別達到69.46%與55.84%，顯示本公司對金融機構融資依存度居於高檔水準，故本公司本次擬辦理現金增資發行新股，透過資本市場以直接融資方式取得較低成本及長期穩定之資金1,200,000千元，全數將用於償還金融機構借款，不僅可降低對於金融機構依存度，且可預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化或政府執行房地產調控管理措施時，陡然面臨金融機構緊縮銀根或無融資額度之窘境，而增加公司財務營運風險，故本次籌資用以償還金融機構借款確有其必要性。

整體而言，本公司基於建築行業特性，致其於經營及開拓業務上有著大量營運資金需求，在自有資金無法完全支應下，主係向金融機構融資借款以支應其營運資金需求，然而透過金融機構之間接融資的資金成本較高，使本公司同時面臨短期償債壓力及龐大利息支出對獲利侵蝕之影響，依此，為維持公司長期發展穩定性，減少營運風險及降低對金融機構融資之依存度，實有必要增加籌募較低成本之長期資金，故本公司本次辦理現金增資發行新股用於以償還金融機構借款，除可減少利息費用對獲利之侵蝕程度，亦能降低對金融機構資金調度及償債資金不足之風險，對本公司長期營運發展而言，實有其必要性。

### 3. 本次資金募集運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

#### (1) 資金運用計畫及預定進度之合理性

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			112年第三季
償還金融機構借款	112年第三季	1,200,000	1,200,000

本公司本次辦理現金增資發行新股，預計募集總資金為新臺幣 1,200,000 仟元，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，預計將於 112 年 7 月完成資金募集，並於募集完成後依資金規劃於 112 年第三季償還金融機構借款，其資金運用計畫及預定進度尚屬合理。

#### (2) 預計可能產生效益之合理性

##### a. 節省現金利息支出，減輕財務負擔

本次計畫償還之金融機構借款明細

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息(註2)	
							112年度	未來年度
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	172,800	172,800	1,604	3,850
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	172,800	172,800	1,604	3,850
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	19,200	19,200	178	428
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	19,200	19,200	178	428
兆豐票券	2.838%	111/08/01-112/07/31	109/12/04(註1)	土地融資	450,000	441,900	5,225	12,541
兆豐票券	3.138%	111/08/01-112/07/31	110/12/14(註1)	建築融資	285,400	285,400	3,732	8,956
大慶票券	2.788%	112/01/16-113/01/16	111/05/30(註1)	營運周轉	63,700	63,700	740	1,776
兆豐票券	3.138%	111/08/01-112/07/31	110/12/14(註1)	建築融資	25,000	25,000	327	785
合計					1,208,100	1,200,000	13,588	32,614

註1：係循環動用之借款

註2：假設預計於112年7月底償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

募集完成後，全數用於償還金融機構借款，若以擬償還金融機構借款之利率設算，預計112年度及未來每年可節省利息支出分別為13,588仟元及32,614仟元，透過本次籌資計畫除可適度減輕財務負擔外，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，整體而言，對本公司整體營運發展均有正面之助益，故其預計之效益應屬合理。

b.改善財務結構，提昇償債能力

單位：%

項目	年度	111年度 (募資前)	募資後(設算)
流動比率(%)		139.26	145.90
速動比率(%)		3.98	4.17
負債比率(%)		80.40	77.67
金融機構借款金額(仟元)		24,591,591	23,391,591
金融機構借款佔負債總額比率(%)		69.46	68.39

若以本公司111年度經會計師查核簽證之個體財務數字為基礎，加計其本次辦理現金增資發行新股募資金額1,200,000千元以償還金融機構借款後設算，於財務結構方面，在負債比率部分，將可有效增加自有資本比重，如上表所示，預估負債比率可由籌資前之80.40%，下降至籌資後之77.67%，其自有資本率也將隨之提升；而在短期償債能力方面，其流動比率與速動比率亦將由111年底止之139.26%與3.98%，分別提高至籌資後之145.90%與4.17%。整體而言，本公司本次辦理現金增資發行新股以取得長期資金，用以償還金融機構借款後，將使其資金運用更為靈活，且增加資金運用之彈性下，可以支應較長期的營運週期，不致因短期債務償還需求而受限，對本公司未來營運獲利能力之提升將

有所助益。故本公司在本次募集資金之挹注下，將有助強化本公司財務結構，並提升其短期償債能力，其預計效益應具合理性。

綜上所述，本公司本次募資計畫用於償還金融機構借款，不僅可以節省利息支出以降低財務負擔，亦可強化財務結構及提升償債能力，並降低對金融機構借款之依存度，增加資金靈活運用空間，使公司在面對嚴苛的經濟環境及激烈的市場競爭下能維持長期競爭力，其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益尚屬合理可期。

#### 4.比較各種資金調度來源對發行人當年度(及次一年度)每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

##### (1)各種資金調度來源之分析比較

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具，可分為股權相關之籌資工具及與債權有關之籌資工具，前者如現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款或發行銀行承兌匯票。茲比較各種資金調度來源有利及不利因素如下：

項	目	有 利 因 素	不 利 因 素
股 權	現金增資 發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。</li> <li>2.資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。</li> <li>3.員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。</li> <li>4.發行價格趨近於時價，可募集較多資金。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。</li> <li>2.因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。</li> </ol>
	海外存託憑證 (GDR)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。</li> <li>2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。</li> <li>3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。</li> <li>2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。</li> <li>3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。</li> </ol>
債 權	轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因票面利率較低，現金流出較少</li> <li>2.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。</li> <li>3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。</li> <li>2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。</li> <li>3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。</li> </ol>

項	目	有 利 因 素	不 利 因 素
	普通公司債	1. 每股盈餘未有致稀釋之虞。 2. 公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3. 可取得中長期穩定之資金。 4. 債息可產生節稅效果。	1. 利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2. 債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1. 資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2. 資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3. 若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4. 程序簡便，資金額度運用彈性大。	1. 利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2. 融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行借款支應。

(2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

目前主要為市場使用之籌資工具包括現金增資、海外存託憑證、銀行借款、發行公司債及轉換公司債等，其中除了現金增資及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於發行海外存託憑證固定成本較高，且尚須考量匯率波動風險，加以本公司本次募集資金規模僅1,200,000千元，較不符合海外發行之成本效益，且目前因國外法人及自然人投資國內股市之管道日增，故市場接受度不若國內發行工具高，在募集資金時較為不易下，本次計畫較不適宜發行海外存託憑證做為籌資工具。

經考量本公司之財務結構，若辦理現金增資可使股本立即膨脹有助立即改善其財務結構與償債能力，若採用銀行借款之舉債融通方式投入，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務及營運之風險，影響公司競爭力，自不宜再以金融機構融資方式支應。若以發行普通公司債方式籌資將產生實際利息，增加財務負擔，且尚有不致立即產生稀釋每股盈餘之效果。

上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證（GDR或ADR）及海外可轉換公司債，因固定發行成本較高，故不予考慮。另因銀行借款與普通公司債相當，因此，僅就銀行借款、國內可轉換公司債及現金增資三項籌資工具來評估其對本公司111年度每股盈餘稀釋、財務負擔及股權稀釋情形及股東權益之影響：

單位：新台幣千元；千股

假設性財務資料	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			全數轉換	全數未轉換
籌資金額	1,200,000	1,200,000	1,200,000	
籌資工具利率(註1)	2.42%	—	—	
預計增加之資金成本(A)(註1)	28,800	—	—	18,000
籌資前流通在外股數(註2)	425,706			
增加股數(註3)	—	50,000	42,781	—

假設性財務資料	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			全數轉換	全數未轉換
籌資後流通在外股數(B) (註 4)	425,706	475,706	468,487	425,706
資金成本對每股盈餘之影響 (A)/(B)(元)	0.07	—	—	0.04
每股盈餘稀釋程度(註 5)	—	10.51%	9.13%	—

註 1：為便於分析，資金成本及每股盈餘稀釋效果皆以一年為評估期間。在不考慮發行成本前提下，假設銀行借款係以公司目前存續平均借款利率約 2.42% 計算，轉換公司債之實質收益率參考本公司發行國內第七次有擔保轉換公司債之到期收益率 1.5% 計算；銀行借款資金成本為 1,200,000 千元 \* 2.42% = 28,800 千元、全數未轉換公司債之資金成本為 1,200,000 千元 \* 1.5% = 18,000 千元。

註 2：本公司 112 年 5 月 31 日之股本為 425,706 仟股。

註 3：現金增資發行價格為 24 元(以參考價格 27.50 元 \* 87.27% 計算)，共計發行 50,000 仟股；轉換公司債每股轉換價格 28.05 元(假設轉換溢價率為 102%)，最大可轉換股數為 42,781 仟股。

註 4：不考慮公司庫藏股、無償配股或以往年度轉換公司債轉換等非現金增資股數增加之稀釋效果，僅分析因現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註 5：為便於分析，因此資金成本計算期間以一年估算，未考慮資金成本之節省下，則現金增資每股盈餘稀釋程度為【 $1-425,706/(425,706+50,000)=10.51\%$ 】；發行轉換公司債每股盈餘稀釋程度則為【 $1-425,706/(425,706+42,781)=9.13\%$ 】。

#### A. 對每股盈餘稀釋之影響

經比較各種籌資工具對於每股盈餘之影響，雖採銀行借款方式籌資並不會增加股本，不致對每股盈餘造成稀釋效果，惟會降低日後舉債能力，且未來借款到期仍有還款之壓力，對於每年資金調度容易造成負擔，加以資金成本較高，影響每股盈餘約 0.7 元；若採現金增資方式籌資，其資金成本低於其他籌資方式，惟立即大量膨脹股本，對每股盈餘產生稀釋效果 10.51%；採用轉換公司債方式募集資金，在假設轉換公司債全數未予轉換下，資金成本對於每股盈餘之影響為 0.04 元略低於銀行借款。而在全數轉換下，則無須負擔資金成本，對每股盈餘產生稀釋效果為 9.13%，略低於現金增資產生之稀釋效果。

分析不同籌資工具融通資金對每股盈餘之影響，以資金成本對每股盈餘影響來看，銀行借款對每股盈餘之影響高於轉換公司債，現金增資則無影響。考量現金增資發行新股方式雖會造成每股盈餘稀釋效果，惟與採用轉換公司債之稀釋效果差異不大，且採現金增資資金成本較低且可立即降低負債比例、提高公司競爭力，故本公司選擇以現金增資發行新股募集資金應屬適當。

#### B. 對本公司財務負擔之影響

就財務負擔觀點論之，銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債等三種可資運用之籌資工具中，除現金增資外餘均為負債性質，負債性質之工具均有到期時償還之資金壓力，其中轉換公司債因持有人具有轉換成普通股之權利，到期前債券持有人如將債券轉換成普通股，則到期時償還之資金壓力將相對減少；此外，一般而言負債性質之籌資工具可能會產生資金成本將增加公司之財務負擔。本公司本次辦理現金增資發行新股，因屬自有資金並無利息負擔，除降低資金成本外，此長期資金對提高公司營運與財務穩定有相當之助益，並減少銀行借款或債券到期時償還資金之壓力，故對本公司長遠之發展具正面效益。



### C.對股權稀釋及股東權益之影響

#### a.股權之可能稀釋情形

本公司本次辦理現金增資發行新股50,000仟股，假設112年7月底募集資金完成則最大稀釋效果說明如下：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{普通股已發行並流通在外股數(註)+本次擬增資發行新股*流通在外期間}} \\ &= 1 - \frac{425,706 \text{ 仟股}}{425,706 \text{ 仟股} + 50,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 89.49\% \\ &= 10.51\% \end{aligned}$$

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理現金增資發行新股對股東股權之最大可能稀釋效果為10.51%，其稀釋效果應屬有限，故對現有股東權益尚無重大影響。

#### b.對現有股東權益之影響

以本公司111年12月31日個體財務報表之股東權益8,633,575千元基礎，則

(a)募資前每股淨值：8,633,575千元÷425,706仟股=20.28元

(b)募資後每股淨值：

$$\begin{aligned} & \frac{8,633,575 \text{ 仟元} + 1,200,000 \text{ 仟元}}{425,706 \text{ 仟股} + 50,000 \text{ 仟股}} \\ &= 20.67 \text{ 元 / 股} \end{aligned}$$

由上述之計算結果可知，假設本次採現金增資方式籌資，則每股淨值將由籌資前的20.28元增加為20.67元。就現有股東權益影響觀之，採取銀行借款等舉債方式籌資，將增加公司之負債，無法提高其淨值，對公司經營發展助益有限；若採發行可轉換公司債，於轉換前僅增加公司負債而隨著債權人將持有之轉換公司債轉換為普通股，負債比率將逐漸降低且股東權益亦隨之增加，然而轉換之權利屬於債權人，期轉換之時點及是否執行轉換則無法預估；而採現金增資發行新股可即時提升公司淨值，長期而言對現有股東權益較有保障。

綜上所述，基於對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益等綜合考量下，本次籌資計畫以辦理現金增資方式辦理，對公司而言，誠屬較佳之資金調度來源。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：不適用。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司者，應列明下列事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

本公司係以委託營造廠興建大樓及一般住宅以供出售出租為主要業務，所屬產業為建設業。由於建設業係提供資金及土地委託營造廠興建，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，故自購入營建用地、委託建築師進行產品設計規劃、請領建造，並經推案、委託營造廠整地建造、完工交屋等整個營業週期通常為二至三年以上，且每個建案自購置土地經建造到完工交屋，均需大筆資金投入。而購屋者購置不動產時，通常僅需準備約總價二至三成之自備款(依建案別而定)，其餘款項則須待建案完工辦理產權過戶與購屋者，由購屋者付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款予建設公司後，建設公司方才有資金償還先前動撥之金融機構借款，故在資金週轉率不及一般產業快速之特性下，建設公司向金融機構借款或發行短期票券以供平時營運使用之情形相當普遍。就建設業而言，常見舉借銀行額度種類有土地融資、建築融資及週轉金融資等三種，其中土地融資額度必須土地完成過戶方能向銀行動撥，而建築融資額度則須備妥勘驗證明及支付營造廠工程款相關憑證方能動撥，由於土融及建融並非屬於隨時可動撥之額度，因此除公司自有資金支應，尚倚賴銀行週轉金融資額度以供其營運週轉。

另，建設公司向購屋者所收取預收房地款項之實務運作模式，乃為建設公司委託金融機構代為執行辦理各興建個案之專案資金控管、產權管理、融資貸款償還等有關客戶房屋預售款項之信託管理。因前述信託而受限制之房屋預售款項，於信託期間帳列為受限制資產；隨著該興建個案工程進度與工程款之請領，依規定比率計算部分房屋預售款項可逐步解除限制之金額，轉為一般可動用之銀行存款，並至該個案完工交屋時，將專案信託餘額全數轉列為一般銀行存款，在此期間建設公司不得任意支領，因此可動用資金更形緊俏。因此建設業者在資金週轉率不及一般產業快速情況下，其所產生之資金缺口多以銀行借款、普通公司債或發行短期票券等籌措資金管道支應。

綜上所述，本公司於編製現金收支預測表中，非融資性收入以購屋者的房地款項之收現為主，另有出租不動產之租金收入，而非融資性支出則以購置營建用地及工程款之付現為主，若在自有資金偏低之情形下，多向金融機構舉債支應。經檢閱本公司所編製 112 及 113 年度現金收支預測表，主要係依據 112 年 1~3 月之實際營運情形，並考量未來景氣變化趨勢、發展策略、個案開發模式及各興建個案之工程進度、預計房地銷售情況予以編製，其現金收支預測表編製基礎尚符合其營業特性，尚屬合理。

## 112年度現金收支預測表

單位:新臺幣千元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額 1	820,227	596,747	599,205	597,640	571,048	33,788	303,258	132,658	180,575	236,584	232,298	346,890	820,227
加:非融資性收入 2													
房地款收入	85,279	307,585	455,915	212,427	252,266	2,397,738	180,516	1,682,961	239,482	142,762	1,559,835	964,634	8,481,400
其他收現	8,516	10,435	10,449	9,193	9,239	9,234	9,195	7,645	7,645	7,645	7,645	7,645	104,486
股利收入	-	-	1,776	1,472	-	-	12,253	-	-	-	-	-	15,501
收入合計 2	93,795	318,020	468,140	223,092	261,505	2,406,972	201,964	1,690,606	247,127	150,407	1,567,480	972,279	8,601,387
減:非融資性支出													
預付土地款付現	123,771	140,929	49,842	241,698	1,115,558	177,153	115,498	259,262	23,864	495,683	36,283	11,476	2,791,017
工程款付現	410,945	354,614	254,052	275,565	546,182	517,112	476,350	488,692	531,672	462,198	498,065	505,467	5,320,914
各項費用付現	88,125	23,695	51,284	45,978	108,928	28,928	33,697	21,585	20,313	23,846	127,661	20,903	594,943
利息支出	39,524	42,609	60,953	55,912	59,642	56,237	64,891	48,713	52,011	51,536	59,290	54,048	645,366
受限制資產	-	-	-	-	-	424,589	-	-	-	-	(707,008)	-	(282,419)
長期投資	91,946	14,582	-	-	-	35,000	113,195	-	93,195	-	-	93,195	441,113
其他支出	747	-	2,000	-	-	-	43,295	-	-	-	-	-	46,042
支出合計 3	755,058	576,429	418,131	619,153	1,830,310	1,239,019	846,926	818,252	721,055	1,033,263	14,291	685,089	9,556,976
要求最低現金餘額 4	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
所需資金總額 5=3+4	805,058	626,429	468,131	669,153	1,880,310	1,289,019	896,926	868,252	771,055	1,083,263	64,291	735,089	9,606,976
融資前可供支用現金餘額 (短絀)6=1+2-5	108,964	288,338	599,214	151,579	(1,047,757)	1,151,741	(391,704)	955,012	(343,353)	(696,272)	1,735,487	584,080	(185,362)
發行新股/普通公司債	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	-	-	(700,000)	-	500,000
信託專戶轉入(出)	95,647	(9,200)	(258,234)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171,787)
銀行借款	382,371	462,647	316,898	416,553	1,098,639	418,101	493,156	747,459	1,544,882	714,504	441,415	379,840	7,416,465
償還借款	(40,235)	(192,580)	(110,238)	(47,084)	(67,094)	(1,316,584)	(1,218,794)	(1,262,167)	(1,014,945)	164,066	(1,180,012)	(521,048)	(6,806,715)
支付現金股利	-	-	-	-	-	-	-	(309,729)	-	-	-	-	(309,729)
融資淨額 7	437,783	260,867	(51,574)	369,469	1,031,545	(898,483)	474,362	(824,437)	529,937	878,570	(1,438,597)	(141,208)	628,234
期末現金餘額 8=1+2-3+7	596,747	599,205	597,640	571,048	33,788	303,258	132,658	180,575	236,584	232,298	346,890	492,872	492,872

註：其他收現係包含租金收入及利息收入等；股利收入係轉投資公司全虹、昕境發放現金股利；受限制資產係發行有擔保普通公司債提徵新台幣活存設質做為擔保品  
借款到期還款時迴轉或銀行核貸通知書指定建案完工收款時應撥付本金至備償戶以供償還借款之款項；其他支出係支出保證金。

113年度現金收支預測表

單位:新臺幣千元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額 1	492,872	423,055	287,200	316,999	154,570	575,296	616,121	460,895	336,311	311,956	863,273	457,526	492,872
加:非融資性收入 2													
房地款收入	213,202	163,957	1,697,395	144,661	3,246,124	2,958,387	124,235	124,144	124,007	1,578,660	1,035,883	34,565	11,445,220
其他收現	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	7,598	91,176
收入合計 2	220,800	171,555	1,704,993	152,259	3,253,722	2,965,985	131,833	131,742	131,605	1,586,258	1,043,481	42,163	11,536,396
減:非融資性支出													
工程款付現	503,308	504,121	504,683	513,910	455,635	457,228	406,387	406,160	405,817	381,088	271,868	213,644	5,023,849
各項費用付現	17,183	17,183	30,515	18,882	55,421	86,628	30,176	13,624	12,426	23,814	84,356	17,183	407,391
利息支出	54,063	54,531	55,057	55,952	61,199	45,335	60,909	46,810	47,248	47,793	43,522	30,506	602,925
其他應付款付現						340,000							340,000
受限制資產	-	-	0	(101,606)	(211,537)	-	-	-	-	-	0	(125,179)	(438,322)
支出合計 3	574,554	575,835	590,255	487,138	360,718	929,191	497,472	466,594	465,491	452,695	399,746	136,154	5,935,843
要求最低現金餘額 4	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
所需資金總額 5=3+4	624,554	625,835	640,255	537,138	410,718	979,191	547,472	516,594	515,491	502,695	449,746	186,154	5,985,843
融資前可供支用現金餘額 (短絀)6=1+2-5	89,118	(31,225)	1,351,938	(67,880)	2,997,574	2,562,090	200,482	76,043	(47,575)	1,395,519	1,457,008	313,535	6,043,425
發行新股/普通公司債	-	-	-	(500,000)	(700,000)	-	-	-	-	-	-	(500,000)	(1,700,000)
銀行借款	319,871	304,359	296,029	708,384	768,419	537,856	246,347	1,762,429	246,005	231,164	166,060	508,073	6,094,996
償還借款	(35,934)	(35,934)	(1,380,968)	(35,934)	(2,540,697)	(2,533,825)	(35,934)	(35,943)	63,526	(813,410)	(1,215,542)	(136,474)	(8,737,069)
支付現金股利								(1,516,218)					(1,516,218)
融資淨額 7	283,937	268,425	(1,084,939)	172,450	(2,472,278)	(1,995,969)	210,413	210,268	309,531	(582,246)	(1,049,482)	(128,401)	(5,858,291)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	423,055	287,200	316,999	154,570	575,296	616,121	460,895	336,311	311,956	863,273	457,526	235,134	235,134

註：其他收現係包含租金收入及利息收入等；受限制資產係發行有擔保普通公司債提徵新台幣活存設質做為擔保品於借款到期還款時迴轉；其他應付款付現係本公司109年度購買全虹建設經營權之股款，依合約約定按土地整合開發進度分期支付。

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

a.應收款項收款政策

本公司為建築投資業，其收入來源有建案銷售及出租不動產之收入，在收款政策方面，租金收入多為即期票據及收現方式收取；於建案銷售方面，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售方式，即客戶簽訂預售屋契約時先收取部份訂金及簽約金(收取比例依建案別而定)，開工興建期間，依銷售房地合約向客戶收取各期房地款(收取比例約依建案別而定)，迨建案完工產權過戶後，客戶付清剩餘房地款項或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響金融機構撥入款項之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金匯款或開立即期支票方式支付。綜上所述，本公司所編製112及113年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據不動產租賃合約，及各建案實際與預計銷售情形，考量建案完工時程、預估銀行完成核貸時間所編製，故其編製基礎尚屬合理。

b.應付帳款付款政策

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份係依照土地買賣合約中所約定付款日期開立支票、金融機構本票或支付現金；工程款之支付則依工程合約進度而定，對一般廠商係以開立支票進行付款。本公司編製112及113年度現金收支預測表之應付帳款付款天數，即參酌目前本公司付款政策與實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎應屬合理。

c.資本支出計畫

i.預付土地款

本公司112及113年度編製之現金收支預測表包含購買營建用地之土地及短期/長期股票，由於營建用地為從事營建事業之重要原料，故本公司為因應土地開發而相繼購入新北市林口區及台中等營建用地及取得部份容積移轉土地以編列預付土地款支出，另營造工程係發包予合格之營造廠承攬，公司本身並不從事營造業務，故其所營相關建設業務並無重大資本支出計畫，茲針對預付土地款說明如下：

單位：新台幣千元

地號	建案進度	用途/預計效益	112年度預計支出	建案名稱
台北市旭寶大樓	整合中。	規劃興建辦公大樓，預估毛利15%~17%。	681,000	-
新北市三重區C案	本案目前已取得變更都市更新事業計畫核定。本公司目前持續向合建地主購入持分土地，以加速推案時程。	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利22%~24%。	131,638	昕富琿
新北市新莊區土地	整合中。	-	100,558	-

地號	建案進度	用途/預計效益	112 年度 預計支出	建案 名稱
桃園市桃園區土地/ 容移	土地已完成整合，目前 進行規劃設計作業。	規劃興建集合住 宅大樓，預估毛 利 20%~22%。	251,624	小檜溪 3
苗栗頭份市土地/ 容移	目前進行規劃前置作 業。	規劃興建集合住 宅大樓，預估毛 利 23%~25%。	259,857	-
台中市西區土地/ 容移	部分土地改為合建型 態，容移須待整合完成 後才會支出。	與建築師確認商 品定位中。	67,581	-
新北市林口區土地/ 容移	已於 111 年提出建照申 請，目前進行都市更新 審議作業。	規劃興建集合住 宅大樓，預估毛 利 20%~22%。	327,285	天匯、森 匯
台中市北屯區土地/ 容移	目前進行規劃設計作 業。	規劃興建集合住 宅大樓，預估毛 利 23%~24%。	266,742	-
台中市榮德段土地/ 容移	已送件建照、都市設計 審議，預計 8 月份取得建 照。	規劃興建辦公大 樓，預估毛利 17%~19%。	68,182	-
新北市中和區合建 案	與地主洽談中。	規劃中。	600,000	-
仲介費及相關費用			36,551	
合計			2,791,018	

#### ii.短期/長期投資

本公司112及113年度編製之現金收支預測表包含購買短期/長期股票，其中112年度1~3月實際已發生之短期投資係112年1月及3月分別購買佳穎公司股票6,293千元及14,582千元、112年1月參與轉投資公司YeaShin Construction Sdn. Bhd.及購買庫藏股票金額分別為85,587千元及66千元；另112年度4~12月轉投資公司YeaShin Construction Sdn. Bhd.、全虹建設及亞昕國際飯店(股)公司擬辦理現金增資，本公司擬依持股比率認購預計分別投入資金279,585千元、35,000千元及20,000千元。

#### d.就發行人對申報年度財務槓桿及負債比率之影響

財務槓桿度係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該指標愈高表示利息費用占營業利益比重愈大，公司所承擔之財務風險愈高，就財務槓桿操作而言，需考慮財務結構之安全性及資金之流動性與週轉性。由於本次辦理現金增資發行新股所募得之資金擬全數用於償還金融機構借款，因此計畫經執行後，將立即節省相關銀行利息支出，對本公司之財務槓桿度應有正面之影響，另在負債比率方面，由於現金增資發行新股將使股本增加，可立即降低負債比率，對本公司長期發展應具正面之影響，故本次增資計畫應有其必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形：

①原借款用途之必要性及合理性

本公司本次籌資計畫所募資金，全數用於償還金融機構借款，預計償還借款明細如下表所列：

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	172,800	172,800
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	172,800	172,800
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	19,200	19,200
兆豐票券	2.228%	109/11/10-114/10/07	109/11/10	土地融資	19,200	19,200
兆豐票券	2.838%	111/08/01-112/07/31	109/12/04(註 1)	土地融資	450,000	441,900
兆豐票券	3.138%	111/08/01-112/07/31	110/12/14(註 1)	建築融資	285,400	285,400
大慶票券	2.788%	112/01/16-113/01/16	111/05/30(註 1)	營運周轉	63,700	63,700
兆豐票券	3.138%	111/08/01-112/07/31	110/12/14(註 1)	建築融資	25,000	25,000
合計					1,208,100	1,200,000

註：係循環動用之借款。

經瞭解本次擬償還之金融機構借款，其資金用途係用以支應「擎天森林」及「淳白」土地及營建款需求支出。

由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大。

故整體評估，本公司因購置營建用地及興建營建個案所需而向金融機構舉借以支應所需資金，確有其必要性及合理性。

②自購買該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因

本公司本次募集資金所償還之金融機構借款，其原借款用途係用以支應「擎天森林」及「淳白」購置土地及營建工程款，各建案規劃皆為電梯大樓共 400 戶及 211 戶，且已分別於 109 年 10 月及 110 年 12 月開工，並預計於 113 年第二季及第四季完工，茲就該建案工程過程中所需之資金詳列於下表：

A. 「擎天森林」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度 (完工年度)	資金來源	
							自有資金	銀行融資
土地成本	2,038,974	2,038,974	0	0	0	0	472,494	1,884,000
建照取得成本	317,520	317,520	0	0	0	0		
工程成本	1,176,178	6,376	179,296	240,354	542,139	208,013	726,087	450,091
其他費用	332,598	49,573	47,525	43,089	38,909	153,502	332,598	0
銷售費用	285,621	0	78,507	101,253	105,861	0	285,621	0
合計	4,150,891	2,412,443	305,328	384,696	686,909	361,515	1,816,800	2,334,091

「擎天森林」案所需投入資金為 4,150,891 仟元主係包含購地款 2,038,974 仟元、建照取得成本 317,520 仟元、工程成本 1,176,178 仟元、其他費用 332,598 仟元及銷售費用 285,621 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金 1,816,800 仟元與向金融機構融資 2,334,091 仟元以支應。「擎天森林」案係由本公司與新潤興業、鉅富建設及海悅國際共同興建，其工期係由規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 109 年 10 月 15 日開工，預計 113 年第二季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

B. 「淳白」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度 (完工年度)	資金來源	
							自有資金	銀行融資
土地成本	787,770	787,770	0	0	0	0	187,770	600,000
工程成本	1,279,520	0	206,413	299,400	475,575	298,132	579,520	700,000
其他費用	147,091	0	35,801	19,917	41,105	50,268	147,091	0
銷售費用	202,083	0	84,552	97,547	0	19,984	202,083	0
合計	2,416,464	787,770	326,766	416,864	516,680	368,384	1,116,464	1,300,000

「淳白」案所需投入資金為 2,416,464 仟元主係包含購地款 787,770 仟元、工程成本 1,279,520 仟元、其他費用 147,091 仟元及銷售費用 202,083 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金 1,116,464 仟元與向金融機構融資 1,300,000 仟元以支應。「淳白」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 110 年 12 月開工，預計 113 年第四季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。



### ③原借款用途產生之效益

本公司本次發行新股所募集資金共計 1,170,000 仟元擬全數用於償還金融機構借款，其原借款用途主係用於支應「擎天森林」及「淳白」建案之土地及營建工程款，其效益分述如下：

#### A. 「擎天森林」建案

「擎天森林」建案規劃為共計 400 戶之電梯大樓產品，規劃為地上 26 層、地下 4 層之大樓及地下停車場。該地段位於台北市南港區興南街，基地位處接近高鐵南港站，北部流行音樂中心及國家生技研究園區等建設位於周邊，南港區現況環境確有配合產業發展轉型，配合臺北東區門戶計畫，促使南港工業區老舊聚落再開發，改善地區環境，促進都市再生。區域內主要聯絡道路東西向有忠孝東路、市民大道、南港路、重陽路、南北向則包含向陽路、三重路、經貿一路、經貿二路、研究院路等。主要交通方式為自行開車、捷運、高鐵、公車等交通運輸條件良好，居住人口亦呈穩定狀態，對房地產市場需求亦穩定成長；區域環境內公共設施完善，交通便利，市容景觀佳，雖供給量及環境發展成熟，對房地產仍有一定的需求。「擎天森林」建案之基本資料如下：

建案名稱	擎天森林
座落地點及地號	台北市南港區南港段三小段 73 等 7 筆地號
推案年度/推案方式	109 年 10 月/預售
開工日	109 年 10 月
預計完工日	113 年 5 月
基地面積(坪)	5,994
總樓地板面積(坪)	13,906.11
興建方式/承包性質	共同投資興建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	26F、B4/ 400 戶住家、417 個車位
總銷售面積(坪)	16,190
已售戶數/車位 (截至 112 年 3 月底)	341 戶住家、349 個車位
銷售率(%)(截至 112 年 3 月底)	85.25%

「擎天森林」建案預計於 113 年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 5,336,773 仟元，營業毛利 1,542,631 仟元，營業利益 1,270,611 仟元。本公司已於 109 年 10 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 112 年 3 月底止預售戶銷售率為 85.25%，預計 113 年第二季完工交屋後認列收入。茲就「擎天森林」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「擎天森林」案	占營收比重
營業收入	5,336,773	100.00%
營業成本	3,794,142	71.09%
營業毛利	1,542,631	28.91%
管銷費用	272,020	5.10%
營業利益	1,270,611	23.81%

a. 預估收入合理性

本公司規劃「擎天森林」案係電梯大樓型產品，位於台北市南港區，全案可銷售面積 16,190 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 5,336,773 仟元，預計於 113 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 112 年 3 月底止預售戶銷售率為 85.25%，該案自 113 年第二季起方能認列營業收入。

單位：新臺幣仟元

項目	預計可銷售數	單價	銷售總價 (含稅)	銷售總價(未稅)
		(註 1)		(註 2)
住宅(坪)	5,346	900~990	4,928,834	4,834,951
汽車停車位(個)	412	1,241	511,566	501,822
合計			5,440,400	5,336,773

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5% 之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 111 年第四季房地產指數季報報告指出，國泰台北市房地產指數，相較上一季和去年同季皆為價漲量縮。台北市以都更及危老改建為推案主力，加上重劃區推案大增，因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價維持百萬水準。其中台北市南港區與士林、內湖及大同等區域屬於台北市區價格帶「中價區」，模型單價約為 102.01 萬元/坪。故本公司「擎天森林」每坪單價以 900~990 仟元推估，尚屬保守合理。

b. 預計成本及毛利合理性

本公司「擎天森林」建案預估全案可認列銷售總金額為 5,336,773 仟元，營業成本為 3,794,142 仟元，營業毛利率為 28.91%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	2,038,974	台北市南港區南港段三小段 73 等 7 筆地號。
建照取得成本	302,400	樓地板面積：4,394.11 坪。
建築成本	1,120,170	該建案總樓地板面積為 13,906.11 坪，建坪為 14,918 坪，每坪建造成本約為 195,494 元 * 40.33%(本公司比例)
利息費用	141,433	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。
建築設計費用	27,518	委請梁正芳建築師事務所設計規劃監造等。
其他費用	163,647	建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等
合計	3,794,142	—

c. 預計費用及利益合理性

本公司「擎天森林」建案預估之管理費用及銷售費用金額為 272,020 仟元，占營業收入 5.10%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.14%估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「擎天森林」建案之營業淨利為 1,270,611 仟元應屬合理。

B. 「淳白」建案

「淳白」建案規劃為共計 207 戶住家及 4 戶店面之電梯大樓產品，規劃為地上 24 層、地下 4 層之大樓及地下停車場。該地段位於新北市三重區，基地擁有中和新蘆線與機場捷運的雙捷運，且與台北市僅一橋之隔，周邊店家林立，還有國民運動中心。另三重站共構的「捷 6 案」規劃 3 棟住商大樓，將引進 CITY LINK 商場，與原有的商圈相結合，生活機能成熟方便；另一方面，學區鄰近集美國小、二重國小、興穀國小、三重國中、三重高中等，為優質的居住生活環境。「淳白」建案之基本資料如下：

建案名稱	淳白
座落地點及地號	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號
推案年度/推案方式	110 年 9 月/預售
開工日	110 年 12 月
預計完工日	113 年 10 月
基地面積(坪)	4,693
總樓地板面積(坪)	8,363.81
興建方式/承包性質	自地自建/合建分屋/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	24F、B4/207 戶住家 、4 戶店面、247 個車位 (本公司可分得 152 戶住家、0 戶店面、178 個車位)
總銷售面積(坪)	8,842.57
已售戶數/車位 (截至 112 年 3 月底)	152 戶住家、178 個車位
銷售率(%)(截至 112 年 3 月底)	100%

「淳白」建案預計於 113 年度第四季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 3,099,835 仟元，營業毛利 936,064 仟元，營業利益 743,604 仟元。本公司已於 110 年 12 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 112 年 3 月底止預售戶已全數銷售完畢，預計 113 年第四季完工交屋後認列收入。茲就「淳白」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「淳白」案	占營收比重
營業收入	3,099,835	100.00%
營業成本	2,163,771	69.80%
營業毛利	936,064	30.20%
管銷費用	192,460	6.21%
營業利益	743,604	23.99%

a. 預估收入合理性

本公司規劃「淳白」案係電梯大樓型產品，位於新北市三重區，全案可銷售面積 8,842.57 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 3,099,835 仟元，預計於 113 年第四季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 112 年 3 月底止預售戶已全數銷售完畢，該案自 113 年第四季起方能認列營建收入。

單位：新臺幣仟元

項目	預計可銷售數	單價	銷售總價 (含稅)	銷售總價(未稅)
		(註 1)		(註 2)
住宅(坪)	4,983	550	2,759,025	2,722,238
店面(坪)	-	-	-	-
汽車停車位(個)	178	2,150	382,700	377,597
合計			3,141,725	3,099,835

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 111 年第四季房地產指數季報報告指出，國泰新北市房地產指數，國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量縮。新北本季推案主要在三重、板橋、新店，案量突破千億。其中新北三重區與板橋、新店、永和及中和等區域屬於新北市區價格帶「高價區」，模型單價約為 65.28 萬元/坪。故本公司「淳白」每坪單價以 550 仟元推估，尚屬保守合理。

b. 預計成本及毛利合理性

本公司「淳白」建案預估全案可認列銷售總金額為 3,099,835 仟元，營業成本為 2,163,771 仟元，營業毛利率為 30.20%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	787,770	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號
建築成本	1,218,590	該建案總樓地板面積為 8,363.81 坪，建坪為 8,330.13 坪，每坪建造成本約為 153,600 元
利息費用	46,048	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列
建築設計費用	32,127	委請蕭家福建築師事務所設計規劃監造等
其他費用	79,236	建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等，以總銷金額約 2.56% 估列
合計	2,163,771	—

### c. 預計費用及利益合理性

本公司「淳白」建案預估之管理費用及銷售費用金額為 192,460 仟元，占營業收入 6.21% 左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 6.21% 估列，惟估列金額未遠高於同業慣且性質為銷售房地期間必要之支出故未有重大異常之情事。整體而言，本公司預估「淳白」建案之營業淨利為 743,604 仟元應屬合理。

### C. 營運週轉金

本公司本次募資所預計償還之銀行借款，原借款用途用於營運週轉之部分，其原借款期動撥時點係 111 年 5 月 30 日，該期間獲利狀況如下：

單位：新臺幣仟元；%

項目 \ 年度	110 年度	111 年度
營業收入	3,049,444	2,933,881
營業利益	293,015	264,479
稅前淨利	322,774	253,473

資料來源：本公司 110~111 年度經會計師查核簽證之財務報表。

如上表，本公司 110 及 111 年度之營業收入分別為 3,049,444 仟元及 2,933,881 仟元；營業利益分別為 293,015 仟元 264,479 仟元；稅前淨利分別為 322,774 仟元及 264,479 仟元。

本公司 111 年度獲利狀況較 110 年度微幅下降，主係因 110 年度因「柏克萊公園」建案於當年度完工交屋認列收入，而 111 年度除持續銷售零星餘屋外，當年度僅有規模較小之「昕悅灣」建案完工交屋所致。然整體而言，本公司係透過銀行借款之短期資金挹注，以維持營業活動及應付款項資金週轉，可見銀行融通方式對本公司維持適當資金水位供日常營運，係實屬合理且必要，銀行借款之資金挹注對本公司正常營運以及資金融通與調度之效益尚屬合理可見。

綜上，本公司為因應營運獲利之成長，以長期借款方式籌措「擎天森林」及「淳白」案購置土地、營建工程資金需求以及維持日常營運之週轉金，對提升業績及挹注獲利確有其實質之效益，其原借款之效益應屬合理。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

本公司 111 年度及 112 年度之現金收支預測表中，主要支出項目為營建工程款、購置土地款、各項營業費用等項目支付，並無重大資本支出及長期投資之規畫，故不適用本項評估。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

## 肆、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

##### 1.合併簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料				
		107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
流 動 資 產		18,565,598	22,060,144	30,407,101	37,893,653	45,259,916
不動產、廠房及設備		2,454,686	2,330,733	2,410,746	2,276,171	2,115,716
無 形 資 產		109,570	110,552	109,822	110,281	109,930
其 他 資 產		2,434,084	1,924,120	2,233,673	2,644,496	2,923,501
資 產 總 額		23,563,938	26,425,549	35,161,342	42,924,591	50,409,063
流 動 分 配 前		9,446,001	13,478,984	19,792,799	25,443,643	31,388,627
負 債 分 配 後		10,138,001	13,478,984	19,100,408	25,686,523	(註)尚未分配
非 流 動 負 債		5,562,908	5,071,708	6,924,551	8,574,360	9,153,247
負 債 分 配 前		15,028,909	18,550,692	26,717,350	34,018,003	40,541,874
總 額 分 配 後		14,336,518	18,550,692	26,024,959	33,775,123	(註)尚未分配
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		8,227,938	7,576,110	8,129,466	7,641,962	8,633,575
股 本		3,461,955	3,461,955	3,461,955	3,469,592	4,257,060
資 本 公 積		2,120,592	2,119,250	2,158,450	2,196,123	2,443,345
保 留 分 配 前		2,703,259	2,122,177	2,722,956	3,469,592	4,257,060
盈 餘 分 配 後		2,010,868	2,122,177	2,030,565	2,196,123	2,443,345
其 他 權 益		(57,868)	(127,272)	(213,895)	(292,583)	(223,951)
庫 藏 股 票		-	-	-	-	(31,810)
非 控 制 權 益		307,091	298,747	314,526	1,264,626	1,233,614
權 益 分 配 前		8,535,029	7,874,857	8,443,992	8,906,588	9,867,189
總 額 分 配 後		7,842,638	7,874,857	7,751,601	8,663,708	(註)尚未分配

註：經會計師查核簽證之合併財務報告。111年度盈餘分配案業經111年3月30日董事會決議通過，尚待經112年6月6日股東會決議通過。

##### 2.合併簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料				
		107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
營 業 收 入		5,697,424	2,280,301	5,584,964	3,049,444	2,933,881
營 業 毛 利		1,575,077	697,508	1,337,927	8,119,04	759,922
營 業 損 益		860,379	225,034	750,245	293,015	264,479
營業外收入及支出		(26,469)	(122,471)	(96,660)	29,759	(11,006)
稅 前 淨 利		833,910	102,563	653,585	322,774	253,473
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利		833,910	102,563	653,585	322,774	253,473

項 目	年 度	最近五年度財務資料				
		107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
停業單位損失		-	-	-	-	
本期淨利(損)		692,796	96,943	598,035	261,574	224,516
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(216,795)	(68,535)	(81,075)	(12,967)	(4,200)
本期綜合損益總額		476,001	28,408	507,750	164,232	309,578
淨利歸屬於 母 公 司 業 主		709,682	119,301	609,404	253,144	268,475
淨利歸屬於非控制權益		(16,886)	(22,238)	(11,369)	8,430	(43,959)
綜合損益總額歸屬於母 公 司 業 主		496,871	49,897	522,781	174,456	337,107
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益		(20,870)	(21,489)	(15,031)	(10,224)	(27,529)
每 股 盈 餘		2.05	0.34	1.76	0.73	0.67

註：經會計師查核簽證之合併財務報告。

### 3.個體簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註)				
		107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
流 動 資 產		16,521,548	19,563,553	27,369,259	30,419,078	36,712,301
不動產、廠房及設備		178,727	160,063	191,831	182,361	74,399
無 形 資 產		109,570	110,552	109,822	110,281	109,930
其 他 資 產		5,119,393	4,578,360	5,472,041	6,836,282	7,141,744
資 產 總 額		21,929,238	24,412,528	33,142,953	37,548,002	44,038,374
流 動 分 配 前		8,401,233	11,960,230	18,373,110	21,498,181	26,362,842
負 債 分 配 後		9,093,624	11,960,230	17,680,719	21,741,061	尚未分配
非 流 動 負 債		5,300,067	4,876,188	6,640,377	8,407,859	9,041,957
負 債 分 配 前		15,028,909	16,836,418	25,013,487	29,906,040	35,404,799
總 額 分 配 後		15,721,300	16,836,418	24,321,096	29,663,160	
股 本		3,461,955	3,461,955	3,461,955	3,469,592	4,257,060
資 本 公 積		2,120,592	2,119,250	2,158,450	2,196,123	2,443,345
保 留 分 配 前		2,703,259	2,122,177	2,722,956	2,268,830	2,188,931
盈 餘 分 配 後		2,010,868	2,122,177	2,030,565	995,361	尚未分配
其 他 權 益		(57,868)	(127,272)	(213,895)	(292,583)	(223,951)
庫 藏 股 票		-	-	-	-	(31,810)
權 益 分 配 前		8,227,938	7,576,110	8,129,466	7,641,962	8,633,575
總 額 分 配 後		7,535,547	7,576,110	7,437,075	7,399,082	尚未分配

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。



## 4.個體簡明綜合損益表表－國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				
		107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
營業收入		5,623,066	2,102,567	5,471,437	2,779,067	2,624,463
營業毛利		1,550,342	668,835	1,343,958	750,871	719,028
營業(損)益		981,381	355,475	903,169	338,593	323,888
營業外收入及支出		(130,585)	(234,164)	(238,394)	(24,597)	(30,025)
稅前淨利(損)		850,796	121,311	664,775	313,996	293,863
繼續營業部門本期淨		850,796	121,311	664,775	313,996	293,863
停業單位損失		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		709,682	119,301	609,404	253,144	268,475
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(212,811)	(69,404)	(86,623)	(78,688)	68,632
本期綜合損益總額		496,871	49,897	522,781	174,456	337,107
每股盈餘(元)		2.05	0.34	1.76	0.66	0.67

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

## 1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核意見
107年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見
108年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見
109年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見
110年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留意見
111年度	安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	無保留意見

2.最近五年度更換會計師原因說明：110年度因安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，故簽證會計師由張淑瑩、池世欽更換為張淑瑩、黃欣婷；自111年第一季起之財務報表查核簽證會計師由原張淑瑩、黃欣婷會計師更換為陳宗哲、潘俊名會計師。

(四)財務分析

1.合併財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析				
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
財務結構 %	負債占資產比率	63.78	70.20	75.99	79.25	80.43
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	327.76	335.43	391.46	462.94	528.31
償債能力 %	流動比率	196.13	163.66	153.63	148.93	144.19
	速動比率	41.55	28.34	21.16	17.84	21.33
	利息保障倍數	1.97	1.97	5.42	3.55	2.16
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.41	37.59	8.26	4.38	33.23
	平均收現日數	82.77	9.71	44.19	83.33	10.98
	存貨週轉率(次)	0.26	0.10	0.19	0.08	0.06
	應付款項週轉率(次)	5.38	2.53	2.38	1.11	1.93
	平均銷貨日數	1,403.85	3,650.00	1,921.05	4,562.50	6083.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.41	0.56	1.43	0.79	0.79
	總資產週轉率(次)	0.22	0.09	0.18	0.08	0.06
獲利能力	資產報酬率(%)	3.17	0.89	2.37	0.92	0.90
	權益報酬率(%)	8.57	1.45	7.47	3.02	2.39
	稅前純益占實收資本額比率(%)	24.85	6.41	19.21	9.30	5.95
	純益率(%)	12.46	5.23	10.91	8.58	7.65
	每股盈餘(元)	2.05	0.34	1.76	0.73	0.67
現金流量	現金流量比率(%)	53.85	(24.27)	(26.49)	(28.11)	-15.58
	現金流量允當比率(%)	352.53	441.14	(25.62)	(30.03)	-37.67
	現金再投資比率(%)	35.47	(23.08)	(31.59)	(36.79)	-22.86
槓桿度	營運槓桿度	1.52	2.96	1.54	2.47	2.44
	財務槓桿度	1.17	2.34	1.25	1.73	12.70

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

- 1.利息保障倍數減少，係因本期所得稅減少所致。
- 2..應收款項週轉率增加，係因 111 年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。
- 3.存貨週轉率減少，係因 111 年營業收入較 110 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。
- 4.平均售貨日數增加，係因 11 年存貨週轉率減少所致。
- 5.總資產週轉率減少，係因 111 年認列建案營業收入較 110 年度減少所致。

註：經會計師查核簽證之財務報告。

## 2.個體財務比率分析－採用國際財務報導準則

分析項目	年 度	最近五年度財務分析				
		107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
財務結構 %	負債占資產比率	62.48	68.97	75.47	79.65	80.40
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	357.74	363.50	431.75	474.69	549.05
償債能力 %	流動比率	196.66	163.57	148.96	141.50	139.26
	速動比率	37.73	21.97	18.05	14.05	17.34
	利息保障倍數	8.48	2.09	5.73	3.72	2.62
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.38	42.28	8.15	4.02	33.41
	平均收現日數	83.33	8.63	44.79	90.79	10.92
	存貨週轉率(次)	0.27	0.09	0.20	0.08	0.06
	應付款項週轉率(次)	5.58	2.53	2.47	1.15	2.10
	平均銷貨日數	1,351.85	4,055.55	1,825.00	4,562.50	6083.33
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.54	0.58	1.60	0.82	0.80
	總資產週轉率(次)	0.23	0.09	0.19	0.08	0.06
獲利能力	資產報酬率(%)	3.31	0.91	2.51	0.98	1.01
	權益報酬率(%)	8.86	1.51	7.76	3.21	3.30
	稅前純益占實收資本額比率(%)	28.35	3.50	19.20	9.05	6.90
	純益率(%)	24.58	5.67	11.14	9.11	10.23
	每股盈餘(元)	2.05	0.34	1.76	0.73	0.67
現金流量	現金流量比率(%)	61.15	(27.68)	(26.46)	(16.91)	(13.19)
	現金流量允當比率(%)	3,229.80	(2,549.48)	(20.92)	(57.73)	(29.65)
	現金再投資比率(%)	41.61	(29.11)	(36.80)	(32.86)	(26.53)
槓桿度	營運槓桿度	1.31	1.79	1.46	1.96	1.86
	財務槓桿度	1.13	1.45	1.18	1.52	2.28
<p>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)</p> <p>1.速動比率增加，係因 111 年存貨增加所致。</p> <p>2.利息保障倍數減少，係因本期所得稅減少所致。</p> <p>3.應收款項週轉率增加，係因 111 年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。</p> <p>4.存貨週轉率減少，係因 111 年營業收入較 110 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。</p> <p>5.平均售貨日數增加，係因 111 年存貨週轉率減少所致。</p> <p>6.總資產週轉率減少，係因 111 年認列建案營業收入較 110 年度減少所致。</p>						

註：經會計師查核簽證之財務報告。

計算公式列示如下：

### 1.財務結構

(1)負債佔資產比率＝負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔不動產、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。

### 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)。

### 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。

(2)財務槓桿度＝營業利益/(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目金額變動達百分之十以上且金額達當年度資產總額百分之一者，其變化說明如下：

1.合併財報

單位：新臺幣千元

會計項目	年度	111 年度	110 年度	增減變動		說明
		金額	金額	金額	%	
存貨		38,565,688	33,355,023	5,210,665	13.51	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案所致。
其他流動資產		1,544,209	342,767	1,201,442	77.80	主係推案前預付工程成本增加及留底稅額增加所致。
取得合約之增額成本—流動		1,489,512	779,318	710,194	47.68	主係建案銷售增加，支付代銷公司廣告費增加所致。
短期借款		20,280,138	16,579,057	3,701,081	18.25	主係111年增加購地及動用建築融資所致。
合約負債—流動		5,438,946	3,302,670	2,136,276	39.28	主係預售案增加，向購屋客戶收取之訂金增加所致。
應付公司債		4,848,630	3,865,900	982,730	20.27	主係因 111 年發行 10 億元普通公司債所致。
股本		4,257,060	3,469,592	787,468	18.50	主係因 111 年辦理現金增資及資本公積轉增資所致。

2.個體財報

單位：新臺幣千元

會計項目	年度	111 年度	110 年度	增減變動		說明
		金額	金額	金額	%	
存貨		32,141,967	27,359,888	4,782,079	14.88	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案所致。
取得合約之增額成本—流動		1,218,703	530,605	688,098	56.46	主係建案銷售增加，支付代銷公司廣告費增加所致。
短期借款		16,776,172	14,215,917	2,560,255	15.26	主係111年增加購地及動用建築融資所致。
合約負債—流動		4,247,696	2,296,418	1,951,278	45.94	主係預售案增加，向購屋客戶收取之訂金增加所致。
應付公司債		4,848,630	3,865,900	982,730	20.27	主係因 111 年發行 10 億元普通公司債所致。
股本		4,257,060	3,469,592	787,468	18.50	主係因 111 年辦理現金增資及資本公積轉增資所致。

## 二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.110 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十。

2.111 年度合併財務報告暨會計師核閱報告：請詳附件十一。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。

1.110 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十二。

2.111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十三。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

## 三、財務概況及其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

## 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況

1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新臺幣千元；%

項目/年度	110 年度	111 年度	差異	
			金額	%
流動資產	37,893,653	45,259,916	7,366,263	19.44
不動產、廠房及設備	2,276,161	2,115,716	(160,455)	(7.05)
無形資產	110,281	109,930	(351)	(0.32)
其他資產	2,644,496	2,923,501	279,015	10.55
資產總額	42,924,591	50,409,063	7,484,472	17.44
流動負債	25,443,643	31,388,627	5,944,984	23.37
非流動負債	8,574,360	9,153,247	578,887	6.75
負債總額	34,018,003	40,541,874	6,523,871	19.18
股本	3,469,592	4,257,060	787,468	22.70
資本公積	2,196,123	2,443,345	247,222	11.26
保留盈餘	2,268,830	2,188,931	(79,899)	(3.52)
其他權益	(292,583)	(223,951)	68,632	(23.46)
庫藏股票	-	(31,810)	(31,810)	(100.00)
非控制權益	1,264,626	1,233,614	(31,012)	(2.45)
權益總額	8,906,588	9,867,189	960,601	10.79

1.增減比率變動分析說明：(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千元萬元)

(1)流動資產及資產總額增加：係 111 年存貨增加所致。

(2)流動負債、非流動負債及負債總額增加：係 111 年借款增加所致。

(3)其他權益減少：係因 111 年國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少所致。

2.影響重大者應說明未來因應計畫：對公司財務、業務並無重大影響。

(二)財務績效

1.經營結果比較分析

單位：新臺幣千元；%

項目/年度	110 年度	111 年度	差異	
			金額	%
營業收入	3,049,444	2,933,881	(115,563)	(3.79%)
營業毛利	811,904	759,922	(51,982)	(6.40%)
營業(損)益	293,015	264,479	(28,536)	(9.74%)
營業外收入及支出	29,759	(11,006)	(40,765)	(136.98%)
稅前淨利	322,774	253,473	(69,301)	(21.47%)
本期淨利	322,774	224,516	(37,058)	(14.17%)
每股盈餘	0.73	0.67	(0.06)	(8.22%)

增減比例變動分析說明：  
 (1)稅前淨利減少：因 110 年度完工之建案規模較 109 年度之建案規模規模較小，致營業收入減少。

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：不適用。

(三)現金流量

1.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新臺幣千元

項目	110 年度	111 年度	變動金額
營業活動	(7,151,538)	(4,889,720)	2,261,818
投資活動	(505,098)	(265,175)	239,923
籌資活動	7,993,389	5,070,308	(2,923,071)

現金流量變動情形分析：  
 (1)營業活動：營業活動產生淨現金流出減少 2,261,818 千元，主要係因 111 年合約負債現金流入增加及應付帳款現金流出減少所致  
 (2)投資活動：投資活動產生淨現金流出減少 239,923 千元，主要係 111 年處分不動產、廠房及設備增加及其他金融資產現金流出減少所致。  
 (3)融資活動：籌資活動產生淨現金流入減少 2,923,071 千元，主要係因 111 年短期借款及短期票券減少所致。

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無流動性不足之情況。

3.未來一年度(112 年)現金流動性分析

單位：新臺幣千元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流入量(2)	預計全年現 金流出量(3)	現金剩餘(不 足)數額 (1)+(2)=(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				銀行借款	現金增資
820,227	8,601,387	17,545,207	8,123,593	7,416,465	1,200,000

(1)未來一年現金流量變動情形分析：  
 A.營業活動：主要為營運相關活動。  
 B.現金流出量：主係用於日常營運支出及償還銀行借款等。  
 (2)預計現金不足額之補救措施及流動性分析：擬動撥銀行借款及現金增資。

(四)最近年度(110 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：

1. 轉投資政策

本公司轉投資政策皆著眼於長期策略性目的，並致力於透過多元化整合方式提供精緻服務，創造競爭優勢，成為佈局領域最完整的專業地產服務業者。而目前部分轉投資事業係屬營運初期，營運尚未穩定，本公司將致力於提升新投資事業運營效率及有效擷節各項成本，預期未來應可陸續提昇投資效益。

未來本公司仍將以長期策略性投資為原則，持續審慎評估轉投資計畫。

2. 最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新臺幣千元

轉投資事業名稱	主要營業項目	111 年度認列之投資利益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
昕境廣場股份有限公司	零售業及不動產租售業	4,422	昕境廣場主係從事不動產出租及零售業，主要收入為商場各樓層出租與各品牌廠商所收取之專櫃底租及業績抽成收入。111 年度疫情變化逐漸受到控制，整館業績亦能慢慢復甦，加上多個新餐飲專門店進駐，業績相較原本業者成長了許多，不僅補足影城區域所造成下滑的業績，甚至相較於前一年度同期業績還上升。另在承租商場大樓租賃費用協商優惠下，111 年度營運狀況呈現穩定。	透過近年疫情影響所帶動的消費體驗需求變化，積極更替業績不佳之餐飲及零售品牌業者，引進具知名度的品牌團隊進駐，以增加來客率及提袋率。藉以強化改善商場經營體質，預期可使昕境廣場維持獲利狀態。
B.V.I. Muland Development Inc.	以一般投資為主要業務	(5,109)	本公司透過 B.V.I Muland 100% 投資 Muland Investment，其本身並無營運行為，主要獲利來源為 Muland Investment 之投資損益。該損失主係依持股比例認列子公司投資收益扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數所致。	持續落實對子公司之監督控管。
亞昕國際飯店股份有限公司	飯店業	(25,502)	亞昕飯店為本公司與萬豪國際集團合作經營「林口亞昕福朋喜來登酒店」，主要收入為飯店之客房及餐飲收入，自新冠肺炎蔓延開始，隨即逐步的影響了全球商務及休閒旅遊，111 年度起我國政府為兼顧國家經濟與國人生計，調整防疫策略為「正常生活、積極防疫、穩健開放」的「新臺灣模式」，隨著政策的改變，民眾逐漸恢復正常生活，國內旅遊、餐飲逐漸解禁，111 下半年起虧損已逐漸縮小。	調整營運策略，增加國內旅遊住宿多項配套服務，並鎖定鄰近華亞科技園區及林口長庚總部醫院等機關單位之客源，逐步將平均房價調升回 2019 年的水準，並搶攻國內餐飲市場。
Yeashin Construction	不動產租售業	(29,638)	YCSB 主要從事馬來西亞馬六甲地區房地產開發經營，於馬六甲 558 地	因係屬專案開發型的公司，待個案依規劃時程



轉投資事業名稱	主要營業項目	111 年度認列之投資利益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
Sdn. Bhd.			號規劃大樓與公寓產品，因目前投入當地【喜來城】建案，因需支付建案投入成本、推案的管銷費用，故產生虧損。	完工交屋後，即可認列收入。
Yeashin International Development	不動產租售業	(190)	ID 主要從事馬來西亞馬六甲地區房地產開發經營，目前尚未進行推案作業，僅需支付公司維持費用、審計等相關費用。	尚未進行推案
Muland Investment Holding Limited	以一般投資為主要業務	(1,382)	本公司透過 B.V.I Muland 100% 投資 Muland Investment，再 100% 轉投資三河中和，其本身並無營運行為，主要獲利來源為三河中和之投資損益。	加強對子公司之監督控管。
全虹建設股份有限公司	不動產租賃業	(37,231)	全虹建設是本公司 109 年度新北市三重區都市更新開發案件而轉投資之子公司。本公司於 110 年度持續購入土地進行建築規畫，由於尚未推案故所支付之利息無法資本化，致產生虧損。	加速推案進度。
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)	(1,075)	三河中和為本公司於 102 年 3 月 18 日經經濟部投資審議委員會同意，透過第三地區公司再投資大陸之子公司，主要從事中國大陸地區房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務。但因應整體外在環境變化所需，BVI 已於 110 年 12 月董事會決議出售子公司 Muland Investment 100% 股權，授權董事長簽訂買賣契約及辦理過戶等相關事宜，故三河中和帳列為待處分長期股權投資項目。本公司於 111 年度認列 1,075 千元之投資虧損，主係因三河中和目前僅有日常管理費支出所致。	擷節成本、增加閒置空間之租金收入及持續承作保本型之存款，創造財務收益。
BirKin Hotel Sdn. Bhd	飯店業	(54)	BirKin Hotel Sdn. Bhd 為本公司針對馬六甲地區房地產，開發後所需物業經營作業而設立。目前尚處於籌備階段，111 年度認列公司維持費用，致有 54 千元的投資虧損。	擷節成本減少損失

3. 未來一年投資計畫：無。

(六) 其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議：

年度	會計師提出之內部控制 改進建議內容	內部稽核發現重大缺失 之改善情形	本公司 改善情形
109	無	無	無
110	無	無	無
111	無	無	無

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(三)內部控制聲明書：請參閱附件四。

(四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件五。

四、律師法律意見書：請參閱附件六。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：

(一)112 年現金收支預測表編列「預付土地款付現」27.91 億元之資金來源、開發計畫及預計效益，並於未來募集與發行有價證券時具體說明開發情形及效益達成情形，列為本會審案參考。

### 【公司說明】

#### 1.預付土地款

單位：新台幣千元

序號	地號	建案 進度	預計效益	112 年	113 年	建案 名稱	目前進度
				預計支出	預計支出		
1	台北市旭寶大樓	整合中	規劃興建辦公大樓，預估毛利 15%~17%。	681,000	0	-	整合中。
2	新北市三重區 C 案	整合中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 22%~24%。	142,114	0	昕富琿	本案目前已取得變更都市更新事業計畫核定。本公司目前持續向合建地主購入持分

							土地，以加速推案時程。
3	新北市新莊區土地	整合中		100,558	0	-	整合中。
4	桃園市桃園區土地/容移	規劃設計中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	252,761	0	小檜溪 3	土地已完成整合，目前進行規劃設計作業。
5	苗栗頭份市土地/容移	土地過戶中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~25%。	269,857	0	中央段	目前進行規劃前置作業。
6	台中市西區土地/容移	簽約中	與建築師確認商品定位中	67,581	0	麻園頭	部分土地改為合建型態，容移須待整合完成後才會支出。
7	新北市林口區土地/容移	都審作業	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	327,285	0	天匯、森匯	已於 111 年提出建照申請，目前進行都市更新審議作業。
8	台中市北屯區土地/容移	規劃設計中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~24%。	281,129	0	大連路	目前進行規劃設計作業。
9	台中市榮德段土地/容移	都審作業	規劃興建辦公大樓，預估毛利 17%~19%。	68,732	0	-	已送件建照、都市設計審議，預計 8 月份取得建照。
10	新北市中和區合建案	洽談中	規劃中	600,000	0	圓通案	與地主洽談中。
	合 計			2,791,017	0		

註：上述預計購置土地之預計效益係為本公司開發部於評估購置土地時，先行引用過去個案經驗之開發係數推估可建坪數、市調鄰近售價及每坪造價後進行推估模擬試算，以作為購入該等土地之決策參考依據，而未來正式推案之預估銷售金額及預估毛利將視後續實際產品規劃狀況進行完整預計效益之估算。

## 2. 工程款付現

建案名稱	座落地點及地號	工程進度			建案規畫			營建工程款支出		預計效益			截至 111 年底已認列		
		開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數 本公司分得	總樓地板面積 (坪)	112 年	113 年	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及 毛利率	已售 戶數 (銷售率)	收入認 列	毛利 認列	收款認 列
亞昕華威 107.07	台北市大同區大玉泉段 881 等 28 筆地號	108	112 第三季	內裝粉刷打完成	29F / B6	130 戶 65 戶	9,003	38,868	24,902	4,560,399	1,255,432 27.53%	0 戶 0%	-	-	-
昕聯心 108.07	新北市林口區 899 等 8 筆地號	108	112 第二季	使照申請中	30F / B4	312 戶 213 戶	10,9876	187,802	-	2,952,005	1,038,662 35.18%	206 戶 96.71%	-	-	-
昕悅灣 108.07	新北市三重區三重段 390 等 6 筆地號	108	111 第一季	111.01 取得使照	19F / B3	197 戶 129 戶	6,670	23,907	1,993	1,970,820	516,754 26.22%	129 戶 100%	1,970,820	516,754	1,970,820
向陽 109.04	桃園區三民段 257.258 地號	109	111 年第四季	20 樓內牆磚完成	20F / B4	151 戶	6,805	90,157	6,758	2,306,072	645,700 28.09%	140 戶 92.72%	-	-	-
昕上城 109.08	新北市林口區力行段 833 等 6 筆地號	109	112 第三季	20 樓版完成	23F / B5	224 戶 (68.41%)	7,472	279,699	24,399	2,169,283	507,612 23.40%	216 戶 96.43%	-	-	-
昕見築 109.08	苗栗縣份市公園段 12-15 地號及竹南鎮藝文段 13-14 地號	109	112 年第二季	RF 屋頂 RC 完成	23F / B5	225 戶	9,259	334,995	-	1,798,148	449,537 25.00%	225 戶 100%	-	-	-
擎天森林 109.10	台北市南港區南港段三小段 73 等 7 筆地號	109	112 年第四季	10 樓及 17 樓版完成	26F / B4	400 戶 (40.33%)	14,920	530,837	193,034	5,336,773	1,558,469 29.20%	341 戶 85.25%	-	-	-
一見 110.03	桃園區三民段 270-273 地號	110	112 年第四季	13 樓版完成	21F / B3	231 戶 (70%)	10,086	368,004	120,215	2,594,099	638,927 24.63%	210 戶 90.91%	-	-	-
淳白 110.09	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號	110	113 年第三季	8 樓版完成	24F / B4	211 戶 152 戶	8,364	436,338	314,808	3,099,835	915,071 29.52%	152 戶 100%	-	-	-
一緒 110.09	台中市北屯區美和段 313 等 3 筆地號	110	112 年第二季	屋突完成	12F / B2	62 戶	2,563	148,408	-	1,003,535	226,397 22.56%	61 戶 98.39%	-	-	-

建案名稱	座落地點及地號	工程進度			建案規畫			營建工程款支出		預計效益			截至 111 年底已認列			
		開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數		總樓地板面積(坪)	112 年	113 年	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	已售戶數(銷售率)	收入認列	毛利認列	收款認列
						本公司分得										
喜徠登 110.10	桃園市中壢區青昇段 440-1 等 2 筆地號	110	113 年第三季	1 樓版完成	17F/B5	555 戶	21,290	715,795	1,078,306	9,153,845	2,267,125 24.77%	555 戶 100% (住宅 100%; 商場尚未銷售)	-	-	-	
昕銀座 110.12	新北市林口區力行段 718 等 4 筆地號	111	114 年第三季	B4 樓版完成	23F/B5	181 戶 (83.8841%)	10,980	411,035	561,650	3,954,444	1,050,466 26.56%	135 戶 74.59%	-	-	-	
森中央	新北市新莊區副都心 59 等 6 筆地號	111	114 年第三季	B7 開挖完成	23F/B5	307 戶 (81.528%)	20,406	860,561	1,060,337	8,059,500	2,749,265 34.11%	111 戶 36.16%	-	-	-	
亞昕敦南 110.12	台北市大安區大學府段 280 筆地號	110	114 年第四季	B3 安全支撐完成	13F/B4	55 戶 (11.85%)	2,685	41,535	35,383	535,918	129,288 24.12%	3 戶 5.45%	-	-	-	
一沐	台中市北屯區洲際段 452 等 3 筆地號	111	113 年第二季	3 樓版完成	12F/B2	96 戶 (80.00%)	3,369	177,723	110,148	1,294,686	448,350 34.63%	96 戶 100%	-	-	-	
一緻 112.04	台中市北屯區仁平段 358 等 11 筆地號	112	114 年第三季	取得建照	14F/B2	129 戶 (87.33%)	5,679	294,216	417,768	2,651,570	649,635 24.50%	3 戶 2.33%	-	-	-	
工程款-力行 174	新北市林口區力行段 174 等 2 筆地號	112	115 年	尚未取得建照	規劃中	規劃中	規劃中	76,644	387,388	規劃中	規劃中	-	-	-	-	
工程款-A4 (445/446)	新北市新莊區副都心 445 等 2 筆地號	112	115 年	尚未取得建照	規劃中	規劃中	規劃中	194,596	552,000	規劃中	規劃中	-	-	-	-	
工程款-台中辦公室(榮德段)	台中市北屯區榮德段 434 地號	112	115 年	尚未取得建照	規劃中	規劃中	規劃中	71,975	134,760	規劃中	規劃中	-	-	-	-	
其他(註)								37,819	-							
合計								5,283,095	5,023,845							

註：主係 112 年已完工個案因維修及社區管理委員會相關費用支出以及取得建照個案之前期規畫費用支出，分別為 15,113 千元及 22,706 千元

## 【券商說明】

本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，一般建案開發方式除自地自建外，在考量資金狀況或土地取得不易之情形下，與地主洽談合建方式進行開發亦為營建業之推案常態模式。

就購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足之資金之來源、各階段資金投入及工程進度來看，由於房地產開發投資金額龐大，工程施工期間長，就投入資金來源分析主係來自自有資金、銷售房地款收款、金融機構融資或資本市場籌資。而本公司各建案之工期係由規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，而各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

在損益認列之時點、金額、預估依據及效益達成情形方面，本公司收入認列係採全部完工法，而銷售總價主係根據公司各建案產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。本公司內部亦根據鄰近區域相仿及規模相似之新推建案與本公司建案性質推估其銷售價格。另就本公司現階段對部分已取得但尚未興建或建築規劃之土地，未來本公司將視市場狀況擇時進行推案。整體而言，本公司各建案預估收入尚屬合理，且就各建案銷售情形觀之，其效益達成情形亦尚屬良好。

(二)貴公司投資「昕聯心」建案、「擎天森林」建案、馬來西亞「亞昕喜來城」建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場等案之執行狀況及效益達成情形暨未來預估效益，並於未來募集與發行有價證券時具體說明執行狀況及效益達成情形，列為本會審案參考。

### 1. 「昕聯心」建案

本公司「昕聯心」案原預計於111年底完工交屋，惟建案工程期間因疫情造成全台灣缺工缺料情形，使得該建案預計完工日延至112年第二季，全案住戶共計312戶，本公司可分得戶數為213戶，截至112年4月止已出售206戶，剩餘7戶皆為店面，已預售部分可認列營收為2,805,353千元，已達該次募資計畫預計營業收入之78.15%，達成尚符合預期。

單位：新臺幣仟元；%

項目	昕聯心
	全案預計數
營業收入	3,589,534
營業成本	2,874,118
營業毛利	715,416
管銷費用	71,791
營業利益	643,625

## 2. 「擎天森林」建案

本公司「擎天森林」案所需投入資金為 4,150,891 仟元主係包含購地款 2,038,974 仟元、建照取得成本 317,520 仟元、工程成本 1,176,178 仟元、其他費用 332,598 仟元及銷售費用 285,621 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金 1,816,800 仟元與向金融機構融資 2,334,091 仟元以支應。「擎天森林」案係由本公司與新潤興業、鉅富建設及海悅國際共同興建，並分別依投資比例 40.33%、40.33%、8.96% 及 10.38% 認列營收及成本，其工期係由規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 109 年 10 月 15 日開工，預計 113 年第二季完工。

「擎天森林」建案預計於 113 年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 5,336,773 仟元，營業毛利 1,542,631 仟元，營業利益 1,270,611 仟元。本公司已於 109 年 10 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 112 年 3 月底止預售戶銷售率為 85.25%，預計 113 年第二季完工交屋後認列收入。

單位：千元；%

項目	「擎天森林」案	占營收比重
營業收入	5,336,773	100.00%
營業成本	3,794,142	71.09%
營業毛利	1,542,631	28.91%
管銷費用	272,020	5.10%
營業利益	1,270,611	23.81%

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

## 3. 馬來西亞「亞昕喜來城」建案

「亞昕喜來城」建案位於國際觀光勝地，原規劃基地面積 38,047M<sup>2</sup>（約 29,061.78 坪）之酒店式公寓住宅，共有 A、B、C 三棟集合住商大樓；自 109 年起全球遭逢新冠肺炎疫情衝擊，疫情威脅尚未消弭之際，111 年 2 月又發生俄羅斯發動俄烏戰爭，國際間存在政治衝突的威脅，使得國際政治經濟情勢動盪不安。正值全球面臨系統性風險之際，實不宜貿然進行大規模投資，提高集團財務風險，故本公司衡量國際情勢及馬來西亞當局政策之變化，保守調整原訂 A、B、C 三棟大規模開發計畫，暫時僅持續完成第一期建案（B、C 棟）推案計畫，待 B、C 棟完工且全案銷售完成，藉由 B、C 棟之推案了解當地市場概況並持續觀察未來國際情勢變化，擇期進行第二期建案（A 棟）之開發計畫。

## A. 第一期建案 (B、C 棟) 預計效益及預估基礎

單位：馬幣千元

年 度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	合計	
	實際數	實際數	實際數	實際數	修正後 預估數	修正後 預估數	修正後 預估數	預估數	預估數	預估數	金額	%
營業收入	19,486	17,355	30,697	18,577	107,959	172,601	209,746	84,580	84,580	93,157	838,738	100.00%
營業成本	13,712	15,912	23,919	14,676	100,521	148,930	179,076	72,996	72,996	82,808	725,546	86.50%
營業毛利	5,774	1,443	6,778	3,901	7,438	23,671	30,670	11,584	11,584	10,349	113,192	13.50%
毛利率%	29.63%	8.31%	22.08%	21.00%	6.89%	13.71%	14.62%	13.70%	13.70%	11.11%	13.50%	13.50%
營業費用	4,194	3,586	2,989	2,767	3,254	3,374	3,494	1,687	1,687	1,687	28,719	3.42%
費用率%	21.52%	20.66%	9.74%	14.89%	3.01%	1.95%	1.67%	1.99%	1.99%	1.81%	3.42%	3.42%
營業利益(損失)	1,580	(2,143)	3,789	1,134	4,184	20,297	27,176	9,897	9,897	8,662	84,473	10.07%
營業外收支	(1,334)	(545)	4,704	(2,007)	(2,741)	(2,741)	(2,741)	(9,503)	31	31	(2,036)	(0.24)%
稅前淨利	246	(2,688)	8,493	(873)	1,443	17,556	24,435	19,400	9,866	8,631	86,509	10.31%
所得稅費用	25	51	491	35	346	4,213	5,864	4,656	2,368	2,071	20,120	2.40%
稅後淨利	221	(2,739)	8,002	(908)	1,097	13,343	18,571	14,744	7,498	6,560	66,389	7.92%
稅後淨利率%	1.13%	-15.78%	26.07%	-4.89%	1.02%	7.73%	8.85%	17.43%	8.86%	7.04%	7.92%	7.92%

資料來源：本公司提供

註 1：108~110 年度實際數為馬來西亞當地會計師查核簽證財報數；111 年度實際數為公司自結數；112~114 年度修正後預估數為本次募資經考量目前預售情形、市場反應及整體國際經濟情勢後，再次修正調整前次募資(111 年現增案)之預估數；115~117 年度預估數為本次募資新增編列。

註 2：各年度在建工程完工比例及銷售率列示如下：

年 度	項 目	建物	實際數				預估數					
			108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
在建工程完工比例(%)		B 棟	13.44	15.62	28.19	31.27	70	90	100	—	—	—
		C 棟	9.38	18.96	23.67	46.28	75	95	100	—	—	—
銷售率(%)		B 棟	26.66	29.52	26.84	27.74	35	50	70	80	90	100
		C 棟	16.28	25.01	36.00	25.82	30	45	65	75	85	100

註 3：以 108 年度實際數為例，B 棟及 C 棟之全案預估總銷金額分別為馬幣 (以下同) 589,996 仟元及 349,777 仟元，截至 108 年 12 月 31 日實際已銷售金額分別為 157,310 仟元及 56,931 仟元，故 B 棟及 C 棟 108 年度之銷售率分別為 26.66% 及 16.28%；B 棟及 C 棟估計土地成本分別為 9,315 仟元及 9,657 仟元，估計工程成本分別為 356,682 仟元及 244,161 仟元，估計利息資本化之金額分別為 21,953 仟元及 22,727 仟元，合計估計工程總成本分別為 387,950 仟元及 276,545 仟元，截至 108 年 12 月 31 日 B 棟及 C 棟實際已付工程款分別為 47,934 仟元及 22,899 仟元，在建工程之完工比例 (實際已付工程款/估計工程成本) 分別為 13.44% 及 9.38%。

註 4：以在建工程之完工比例及銷售率計算，B 棟營業收入為 21,140 仟元(589,996\*26.66%\*13.44%)、C 棟營業收入為 5,339 仟元(349,777\*16.28%\*9.38%)，扣除 B 棟及 C 棟於 107 年度已入帳之營業收入分別為 6,765 仟元及 292 仟元，故 B 棟及 C 棟 108 年度營業收入分別為 14,375 仟元及 5,048 仟元，合計 19,423 仟元 (與損益表入帳金額 19,486 仟元之差異為 63 仟元)；B 棟營業成本為 13,901 仟元(387,950\*26.66%\*13.44%)、C 棟營業成本為 4,221 仟元(276,545\*16.28%\*9.38%)，扣除 B 棟及 C 棟於 107 年度已入帳之營收成本分別為 4,191 仟元及 220 仟元，故 B 棟及 C 棟 108 年度營業成本分別為 9,710 仟元及 4,002 仟元，合計 13,712 仟元。

### a. 營業收入

馬來西亞建設業之會計原則係採完工百分比法，依完工比例認列營建收入及營建成本，截至 111 年底 B 棟、C 棟銷售率分別已達 27.74% 及 25.82%；考量截至目前之預售情形、市場反應及整體國際經濟情勢，加上本公司多年之市場行銷經驗，估計 B 棟於 112~117 年度之銷售率分別達 32%、50%、70%、80%、90% 及 100%；C 棟於 112~117 年度之銷售率分別達 30%、45%、65%、75%、85% 及 100%。保守以推案當時之銷售底價打九折計算，112~117 年度預估營業收入分別



為馬幣 107,959 千元、172,601 千元、209,746 千元、84,580 千元、84,580 千元及 93,157 千元，隨著在建工程之完工比例及預售屋之銷售率逐期增加，其 112~117 年度預估營業收入較 108~111 年度實際營業收入大幅增加，經評估尚屬合理。

b. 營業成本及營業毛利

營業成本方面，截至 111 年底 B 棟、C 棟工程進度分別已達 31.27% 及 46.28%，本公司依照當地工程復工狀態及人力、原料供應情況予以估計，預計 B 棟於 112~114 年度可分別完工達 70%、90% 及 100%，C 棟於 112~114 年度可分別完工達 75%、95% 及 100%，114 年可望全面完工交屋，主係考量建案於當地投入之工程成本及裝修成本等，依照其銷售率於各年度相對認列建造成本，109 及 110 年度受疫情影響，人工、建材成本及運費等營建成本上揚，致營建毛利率較原先估計 B 棟及 C 棟之平均毛利率 21.43%~23.05% 下修至 6.89%~14.62%，估計 112~117 年度預估營業毛利分別為馬幣 7,438 千元、23,671 千元、30,670 千元、11,584 千元、11,584 千元及 10,349 千元。

c. 營業費用及營業淨(損)利

營業費用方面，主係考量於建案銷售期間投入之行銷費用及人事管理費用等支出，因應疫情的封閉式管理，銷售方式由實體客戶說明會、現場演說、實體參訪團等改為線上行銷，相關行銷費用可有效控管，估計 112~117 年度預估營業費用分別為馬幣 3,254 千元、3,374 千元、3,494 千元、1,687 千元、1,687 千元及 1,687 千元；112~117 年度預估營業利益分別為馬幣 4,184 千元、20,297 千元、27,176 千元、9,897 千元、9,897 千元及 8,662 千元。

d. 營業外收支及稅前、稅後淨(損)利

營業外收支主係估算銀行融資之利息費用，估計 112~117 年度預估稅後淨利分別為馬幣 1,097 千元、13,343 千元、18,571 千元、14,744 千元、7,498 千元及 6,560 千元。

B. 第二期建案 (A 棟) 預計效益及預估基礎

本公司評估現今國際政經環境多變，投資環境不穩定，為避免提高集團財務風險、投資風險、維護整體股東利益之考量，目前暫緩推出第二期 A 棟開發計畫，俟國際經濟情勢回穩及馬來西亞當地房產行情回溫，再規劃 A 棟建築推案，在此說明 A 棟未來完工年度預期可對「亞昕喜來城」全案之預估獲利貢獻如下：

單位：馬幣千元

項 目	年 度	完工年度
		預估數
營業收入		807,856
營業成本		371,622
營業毛利		436,234
毛利率%		54.00%
營業費用		188,484
費用率%		23.33%
營業利益(損失)		247,750
營業外收支		(26,812)
稅前淨利		220,938
所得稅費用		53,025
稅後淨利		167,913
稅後淨利率%		20.79%

a. 營業收入

A 棟建案係以總銷售面積（住宅銷售面積+店面銷售面積）乘以每英呎（square feet；簡稱 sqft）單價計算總銷售金額，sqft 單價預估係參酌近期同為精裝屋推案之 B 棟銷售底價，預估完工入帳總營業收入為馬幣 807,856 千元。

b. 營業成本及營業毛利

營業成本除土地成本馬幣 14,122 千元外，考量建案於當地投入之工程成本及裝修成本等，據以估計總工程造價馬幣 357,500 千元，而總工程造價包含室內銷售面積造價、梯廳走道公設造價、停車場造價及活動傢俱等，主係參酌 B、C 棟之造價成本予以估計，預估營業成本為馬幣 371,622 千元，扣除營業成本後之營業毛利為馬幣 436,234 千元，A 棟建案之預估毛利率為 54.00%，高於 B、C 棟平均毛利率 13.50%，主係因 C 棟為毛胚屋，銷售毛利率相對較低，B 棟與 A 棟皆為精裝屋，銷售毛利率較佳，惟 B 棟基於保守穩健基礎，於本次募資以銷售底價打九折下修計算其預估營業收入，而 A 棟為海景第一排，地理位置較優，考慮未來於市場行情較優時再行推案，其銷售底價係參酌 B 棟最近期成交價予以估計，尚屬合理。

#### c. 營業費用及營業淨(損)利

營業費用方面，考量於建案銷售期間投入之行銷費用及人事管理費用等支出，主係估列前置規劃設計費、銷售佣金、樣品房費用及行政費用等，預估營業費用為馬幣 188,484 千元，營業費用率為 23.33%，扣除營業費用後之營業利益為馬幣 247,750 千元。

#### d. 營業外收支及稅前、稅後淨(損)利

營業外收支主係估算銀行融資之利息費用，並以估計稅率 24% 計算營利事業所得稅，預估稅後淨利為馬幣 167,913 千元。

#### C. 「亞昕喜來城」投資案資金回收年限

經檢視本公司 111 年度經會計師查核簽證之合併財務報告，截至 111 年底本公司對 YeaShin Construction Sdn. Bhd. (簡稱 YCSB) 之原始投資金額為馬幣 159,651 千元，加計本公司 112 年度現金收支預測表中編列對 YCSB 之長期投資金額新台幣 365,172 千元，以馬來西亞央行馬幣匯率 6.8 換算約馬幣 53,702 千元，累計投資金額為馬幣 213,353 千元。

依據本公司所預計「亞昕喜來城」第一期建案 (B、C 棟) 可於 114 年完工並於 117 年全部銷售完畢，預期將貢獻獲利馬幣 66,389 千元；雖本公司評估現今國際政經環境多變，投資環境不穩定，為避免提高集團財務風險、投資風險、維護整體股東利益之考量，暫緩推出第二期 A 棟開發計畫，擬待適當時機再重啟 A 棟推案計畫，待 A 棟開發計畫完成銷售後，預期將貢獻獲利馬幣 167,913 千元，合計「亞昕喜來城」全案 (A、B、C 棟) 預期將貢獻獲利合計馬幣 234,302 千元，另本公司對 YCSB 之累計投資金額中，有馬幣 3,910 千元用於投資吉隆坡 43 樓房產，及馬幣 29,106 千元用於投資吉隆坡 LOT105 土地，假設該 2 筆房地不動產以成本價售出，與「亞昕喜來城」全案合計可回收資金總額為馬幣 267,318 千元，以本公司持有 YCSB 股權比例 83.60% 試算，預估可認列轉投資利益合計馬幣 223,478 千元，應可回收對 YCSB 之累計投資金額馬幣 213,353 千元。

#### 4. 亞昕福朋喜來登飯店

亞昕飯店已於 107 年 12 月正式開幕營運，然本公司自 107 年度截至 111 年底止對亞昕飯店投資金額為 370,000 千元，加計本次現金收支預測表 112 年 7 月預計對其現金增資款 20,000 千元，合計投資金額為 390,000 千元，資金來源係由本公司自有資金支應，然而亞昕飯店於 108~111 年度之初始營運期間即面臨新冠肺炎(COVID-19)病毒急速擴散，世界各國陸續大規模停工、關閉邊境，對亞昕飯店營業活動帶來嚴重衝擊，致使 108~111 年度產生虧損共計 156,608 千元，然而 112 年度疫情逐漸趨緩，民眾逐漸恢復正常生活，國內旅遊、餐飲已陸續解禁，本公司調整營運策略，增加國內旅遊住宿多項配套服務，並鎖定鄰近華亞科技園

區及林口長庚總部醫院等機關單位之客源，預估飯店經營至 114 年度步入營運正軌後將轉虧為盈，本公司藉由出租飯店大樓而每年收取固定租金收入及未來期間分享飯店經營獲致營收獲利成果之雙重挹注，預估可於 122 年可回收因對亞昕飯店截至目前實際及預計投入之資金。

年度	108~111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度
項目	實際數	預估數	預估數	預估數	預估數	預估數
銷貨收入	683,119	184,735	190,277	228,332	319,665	351,632
銷貨成本	670,508	150,000	152,000	182,000	239,749	260,208
銷貨毛利	12,611	34,735	38,277	46,332	79,916	91,424
營業費用	285,782	64,657	66,597	68,500	68,000	68,000
營業利益	(273,171)	(29,922)	(28,320)	(22,168)	11,916	23,424
營業外收(支)	(812)	(3,530)	(3,530)	0	0	0
稅前淨利	(273,983)	(33,452)	(31,850)	(22,168)	11,916	23,424
稅後淨利	(273,983)	(33,452)	(31,850)	(22,168)	11,916	23,424
租金收入	117,375	22,500	22,500	22,500	22,500	30,000
認列投資收益	(156,608)	(10,952)	(9,350)	332	34,416	53,424
累積投資收益	(156,608)	(167,560)	(176,910)	(176,578)	(142,162)	(88,738)
營業毛利率	1.85%	18.80%	20.12%	20.29%	25.00%	26.00%
營業費用率	41.83%	35.00%	35.00%	30.00%	21.27%	19.34%
年度	117 年度	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度
項目	預估數	預估數	預估數	預估數	預估數	預估數
銷貨收入	386,795	402,267	402,267	405,000	405,000	405,000
銷貨成本	278,492	281,587	281,587	283,500	283,500	283,500
銷貨毛利	108,303	120,680	120,680	121,500	121,500	121,500
營業費用	70,000	70,000	70,000	70,875	71,000	71,000
營業利益	38,303	50,680	50,680	50,625	50,500	50,500
營業外收(支)	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	38,303	50,680	50,680	50,625	50,500	50,500
稅後淨利	38,303	50,680	50,680	50,625	50,500	50,500
租金收入	30,000	30,000	30,000	30,000	35,000	35,000
認列投資收益	68,303	80,680	80,680	80,625	85,500	85,500
累積投資收益	(20,435)	60,245	140,925	221,550	307,050	392,550
營業毛利率	28.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
營業費用率	18.10%	17.40%	17.40%	17.50%	17.53%	17.53%

## 5.昕境廣場

「昕境廣場」位處新北市林口區文化三路精華地段，於 104 年初開始試營運，並於同年 7 月正式開幕經營，為林口區首座大型兼具影城及購物之商場，商場樓地板面積將近 5,000 坪，建築體共有六個樓層，於各樓層之使用規劃分為 1~3 樓為販售休閒服飾、運動品牌等休閒產品外，另有多家主題餐廳及室內親子遊樂園等廠商進駐，主打青壯年族群、家庭親子等客層；而 4 樓挑高到 5 樓為國賓影城設置，擁有八個國際級影廳占地約 2,000 坪，且昕境公司業與國賓影城簽訂 15 年租用期合約；另地下一樓則規劃為可容納 117 個車位的地下停車場。

茲就本公司 108 年度辦理發行國內第七次有擔保轉換公司債案所編列之昕境廣場 109~110 年損益，以及 111 年度辦理現金增資發行新股案修正後之 111~113 年度預估損益，其預估數之執行與效益達成情形說明如下：

單位：新臺幣仟元；%

項目	年度	109 年度			110 年度			111 年度			112 年度	113 年度
		預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率	修正後 預估數	實際數	達成率	修正後 預估數	修正後 預估數
銷貨收入		48,577	44,100	90.78	49,345	37,259	75.51	49,142	47,767	97.20	50,998	53,547
銷貨成本		38,133	33,139	86.90	38,736	34,082	87.99	30,984	33,644	108.59	32,500	34,000
銷貨毛利		10,444	10,961	104.95	10,609	3,177	29.95	18,158	14,123	77.78	18,498	19,547
營業費用		9,715	12,406	127.70	9,869	11,921	120.79	15,578	12,479	80.11	16,000	16,000
營業利益(損失)		729	(1,445)	(198.22)	740	(8,744)	(1,181.62)	2,580	1,644	63.72	2,498	3,547
營業外收入(支出)		(480)	(3,663)	(763.13)	(400)	12,683	3,170.75	(613)	1,604	261.66	(320)	(240)
稅前淨利(損)		249	(5,108)	(2,051.41)	340	3,939	1,158.53	1,967	3,248	165.12	2,178	3,307
稅後淨利(損)		199	(5,108)	(2,566.83)	272	3,151	1,158.46	1,574	3,248	206.35	1,742	2,646

(二) 貴公司 112 年 4 月 27 日發布重大訊息說明檢調單位進行搜索調查之目前進展、對公司財務業務及本次募資之影響，暨承銷商、會計師及律師之評估意見。

#### 公司說明：

臺灣臺北地方檢察署指揮法務部調查局臺北市調查處於民國112年4月27日偵辦本公司董事長姚連地涉嫌違反證券交易法之內線交易行為，並至本公司進行搜索調查，本公司係配合調查，依正雅法律事務所來函說明，對本公司財務業務及本次募資應無影響。

#### 承銷商說明：

該公司現任董事長涉嫌違反證券交易法第157條之第1項之內線交易行為，目前進度仍由檢調單位偵辦中尚未偵結，經查尚無違反下列與本次募資相關之法令規定，且因係屬董事長個人誤觸違反法令之行為，其結果應不足使公司之財務、業務狀況有顯著重大之變更，對該公司本次募集與發行有價證券亦應無重大不利之影響。

1. 「發行人募集與發行有價證券處理準則」第八條第一項第十五款規定，發行人辦理第六條第二項規定之案件，經發現有下列情形之一，本會得退回其案件：「發行人或其現任董事長、總經理或實質負責人於最近三年內，因違反本法、公司法、銀行法、金融控股公司法、商業會計法等工商管理法律，或因犯貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等違反誠信之罪，經法院判決有期徒刑以上之罪者。」
2. 「中華民國證券商業同業公會發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」參、五、(五)、4 規定：「發行人或其現任董事、監察人、負責人、總經理或實質負責人最近三個會計年度至刊印日止是否經法院判決有期徒刑以上之罪者。」

#### 律師說明：

有關亞昕國際開發股份有限公司（下稱「亞昕公司」或「該公司」）112年4月27日發布「配合檢調單位執行搜索調查」之重大訊息說明檢調單位至公司進行搜索調查乙節（下稱「該事件」），提供法律分析如后：

- 一、查該公司前於112年5月4日委任正雅法律事務所蔡順雄律師就該事件出具112年5月5日雄112民038號函，該函表示：
  - 1、該公司董事長姚連地似因未察證券交易法第157條之1第1項規定，而於不得買入期間買入該公司之股票，經檢調單位依法計算其擬制獲利為新臺幣46萬餘元。
  - 2、該公司董事長姚連地已配合檢調單位進行訊問調查及搜索，並對檢調單位據實陳述，亦承諾願意自動繳交全部犯罪所得，就此應有依證券交易法第171條規定請求減輕或免除其刑之機會。
  - 3、目前該事件仍由檢調單位偵辦中尚未偵結。
- 二、由上可知，該事件目前仍於偵查中，因此截至提出本意見日止，亞昕公司並未符合法律事項檢查表第五題「因違反證券交易法、公司法、銀行法、金融控股公司法、商業會計法等工商管理法律，或因犯貪污、瀆職、詐欺、背信、侵占等違反誠信之罪，經

檢察官起訴情節重大者」之任一規定之形式規範。

- 三、又據前開正雅法律事務所之函文，該公司董事長姚連地應已於偵查中據實陳述並承諾自動繳交全部犯罪所得，應有證券交易法第171條減輕或免除其刑之機會。就此本律師與該公司委任之正雅法律事務所持相同看法，惟按證券交易法第171條第1項第1款、第5項分別規定：「有下列情事之一者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金：一、違反第二十條第一項、第二項、第一百五十五條第一項、第二項、第一百五十七條之一第一項或第二項規定」、「犯第一項至第三項之罪，在偵查中自白，如自動繳交全部犯罪所得者，減輕其刑；並因而查獲其他正犯或共犯者，減輕其刑至二分之一」，故就該公司董事長姚連地前開配合檢調單位進行訊問等情，本律師認為應屬偵查中之自白，而為上開證券交易法第171條第5項減輕其刑之範疇，併予敘明。
- 四、另根據亞昕公司委託安侯建業聯合會計師事務所潘俊名會計師於112年5月5日出具之會計師意見書，該會計師認為亞昕公司目前營運業務未有重大異常情形，該事件對其證券價格不致產生重大影響。經本律師查閱前開會計師意見書，應可認該事件對亞昕公司之財務無重大影響。
- 五、綜上，因該事件仍於偵查階段，故本律師認為截至本意見提出之日止，亞昕公司未符合法律事項檢查表第五題「經檢察官起訴情節重大者」之形式要件；又依前開潘俊名會計師出具之會計師意見書，應可認該事件對亞昕公司之財務業務無重大影響。

#### 會計師說明：

亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕公司)於民國112年4月27日公告配合檢調單位執行搜索調查，洽請本會計師依證券交易法第36條規定表示其對股東權益或證券價格及財務報告影響。

依本會計師之意見，亞昕公司董事長姚連地先生因涉嫌違反證券交易法之內線交易行為，臺灣臺北地方檢察署指揮法務部調查局台北市調查處前往亞昕公司及其他相關人等處所進行搜索調查。據律師意見表示姚連地先生為了長期投資買入，似因未察前開證券交易法等相關規範而誤觸法網，且於嗣後並未賣出該等股票，並已配合檢調單位進行詢問調查及搜索，對檢調單位據實陳述，亦承諾願意自動繳交全部犯罪所得46萬元，檢察官於訊問後交保候傳。本案仍由檢調單位偵辦中尚未偵結，亞昕公司目前營運業務未有重大異常情形，其對亞昕公司之股東權益或證券價格不致產生重大影響。另依審計準則560號「期後事項」規定，此一訴訟係屬民國111年度查核報告日後所發生之期後事項且不影響資產負債之評價，故董事長之訴訟對亞昕公司之民國111年度財務報告亦無重大之影響。

- 八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及目前執行情形：無。
- 九、最近年度及截至公開說明書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紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

- 十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。
- 十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請詳閱本公開說明書附件七。
- 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。
- 十三、其他必要補充說明事項：無。



#### 十四、上市上櫃公司治理運作情形

##### (一)董事會運作情形

111年度起截止公開說明書刊印日止董事會開會 18 次(A)，董事監察人列席情形如下：

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	17	1	94	
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	18	0	100	
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	18	0	100	
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	18	0	100	
獨立董事	洪全	18	0	100	
獨立董事	張閔凱	18	0	100	
獨立董事	張弓弼	17	0	94	
<p>其他應記載事項：</p> <p>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</p> <p>(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：詳下表 1。</p> <p>(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本公司已擬訂「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，於 112/3/30 完成 111 年度董事會績效評估。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>					

- (二)本公司已於 106/06/14 設立審計委員會，審計委員由獨立董事組成，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)本公司已完成董事責任險投保及處理董事要求之標準作業程序。

表 1：證券交易法第 14 條之 3 所列事項

開會日期 期別	節錄屬證交法第 14 條之 3 所列事項議案	所有獨立董事 意見及公司對 獨立董事意見 之處理
1110302	第一案：111 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案 第二案：本公司一百一十年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案 第四案：為子公司 Yeashin Construction Sdn.Bhd.提供融資背書保證 第五案：向關係人購入容移土地案 第六案：修訂「公司章程」案 第七案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案	所有獨立董事 照案通過
1110317	第一案：「一沐」全案工程發包予關係人案	
1110408	第一案：本公司關係人擬購入公司房屋案 第二案：委託房屋銷售專案發包予關係人 第三案：「敦南」工程發包及「一見」五大管線工程追加施作案	
1110429	第一案：本公司一百一十一年第一季合併財務報表審查案	
1110509	第一案：簽訂共同投資興建契約案。 第二案：訂定本公司 111 年現金增資認股基準日及相關事宜	
1110602	第一案：「昕悅灣」全案工程追加施作案，提請 審議。	
1110621	第一案：公司財務報告編制能力改善計畫執行情形	
1110804	第一案：本公司一百一十一年第二季合併財務報表審查案。	
1110817	第一案：出售營建用地予關係人案 第二案：簽訂共同投資興建契約案	
1110907	第一案：簽訂合建契約案	
1111014	第一案：台中市北屯區大連路共同投資興建契約案 第二案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會案 第三案：擬買回本公司股份	
1111103	第一案：買回股份轉讓員工辦法	

開會日期 期別	節錄屬證交法第 14 條之 3 所列事項議案	所有獨立董事 意見及公司對 獨立董事意見 之處理
	第二案：本公司一百一十一年第三季合併財務報表審查案 第三案：修訂公司內部控制制度辦法 第四案：對業務往來公司背書保證案	
1111226	第一案：112 年度營運計畫 第二案：112 年度稽核計畫 第三案：預先核准非確信服務政策及簽證會計師獨立性審查 第四案：「一緻」全案工程發包及「一見」工程追加案 第五案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會。 第六案：關係人購屋更名案	
1120303	第一案：111 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 第二案：本公司一百一十一年度營業報告書、個體及合併財務報表案。 第三案：修訂「薪酬委員會組織規程」案。 第四案：修訂「董事會議事規範」案。 第五案：修訂「取得或處分資產處理程序」案。	
1120330	第一案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案 第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案	

表 2：董事對利害關係議案迴避之執行情形

日期	說明
111/01/19	第一案：本公司第四屆第 9 次薪資報酬委員會建議事項 決議：姚連地、姚政岳董事因利益迴避，不參與本案討論表決，由林孟慧董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事照案通過。
111/03/02	第十三案：向關係人購入容移土地案 決議：蘇素真董事因同為全虹公司董事；姚連地董事長、姚政岳董事因為全虹公司董事之二親等，依利益迴避不參予本案討論表決，由林孟慧董事擔任本案代理主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
111/04/08	第二案：本公司關係人擬購入公司房屋案 決議：姚連地、姚政岳董事因利益迴避，不參與本案討論表決，由林孟慧董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事照案通過。 第三案：委託房屋銷售專案發包予關係人 決議：姚連地、姚政岳董事因利益迴避，不參與本案討論表決，由林孟慧董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事照案通過。
111/08/04	第三案：本公司第四屆第 13 次薪資報酬委員會建議事項，提請 審議。 決議：姚連地、姚政岳董事因利益迴避，不參與本案討論表決，由林孟

	慧董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事照案通過。
111/08/17	第一案：出售營建用地予關係人案，提請 審議。 決 議：姚連地、姚政岳董事因利益迴避，由林孟慧董事擔任本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
111/09/07	第一案：簽訂合建契約案，提請 審議。 決 議：姚連地董事長、姚政岳董事、蘇素真董事因利益迴避不參與本議案之討論及表決，由林孟慧董事代理本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
111/10/14	第三案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會案，提請 審議。 決 議：姚連地董事長因利益迴避不參與本議案之討論及表決，由林孟慧董事代理本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。

## 2.董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評 估 內 容		
				董事會 績效評估	董事成員 自我績效評估	功能性委員會 績效評估
每年應至少 執行一次內 部績效評估	111.1.1~ 111.12.31	董事會、 個別董事 成員、功 能性委 員會	董事會內 部自評、 董事成員 自評	對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。
				評 估 結 果		
				董事會整體在參與度、決策品質、組成結構、持續進修、內控評等皆為優等以上，顯示董事會運作順暢，議事效能良好。	個別董事對公司目標、職責認知、營運參與、進修、內控之整體評等皆為優等以上，顯示董事對公司掌握度優且積極參與，董事間溝通良好。	整體運作評等優良以上，顯示各委員皆具獨立性並能有效的執行。

## 3.111 年度董事進修與訓練情形：

董事	進修日期	課 程 名 稱	進修機構	進修時數
姚連地	111/07/27	永續發展路徑圖產業主題宣導會	台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心	2.0
	111/09/16	循環經濟效益及其商業模式	證券暨期貨市場發展基金會	3.0

	111/09/16	董事最容易忽略的財務資訊	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
姚政岳	111/10/11	獨立董事及審計委員會行使職權參考指引發布及董監宣導會	台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心	3.0
	111/12/02	從企業舞弊防制談董事會職能	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
蘇素真	111/07/27	永續發展路徑圖產業主題宣導會	台灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心	2.0
	111/09/16	循環經濟效益及其商業模式	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
	111/09/16	董事最容易忽略的財務資訊	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
林孟慧	111/12/02	從法院實務案例談獨立董事與審計委員會	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
	111/12/02	從企業舞弊防制談董事會職能	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
洪全	111/07/28	如何有效發揮公司治理主管之功能-兼談經理人之法律責任	會計研究發展基金會	3.0
	111/08/08	企業簽訂商務契約常見爭訟類型	會計研究發展基金會	3.0
張閔凱	111/03/28	非營利組織會計師查核	會計師公會	3.0
	111/03/31	營所稅申報要點及疑義	會計師公會	7.0
	111/11/15	個人匯回境外資金規劃	會計師公會	3.0
	111/11/24	如何落實防制洗錢工作	會計師公會	3.0
張弓弼	111/09/08	企業財務報表舞弊案例探討	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
	111/10/11	企業併購過程之併購整合議題探討	證券暨期貨市場發展基金會	3.0

## (二)審計委員會運作情形

111年度起截至公開說明書刊印日止本屆審計委員會開會13次【A】，審計委員出席情形如下：

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	洪全	13	0	100%	
獨立董事	張閔凱	13	0	100%	
獨立董事	張弓弼	12	0	92%	
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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、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：獨立董事無涉及應利益迴避議案，故無獨立董事利益迴避情形。

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：證券交易法第 14 條之 5 所列事項

開會日期 期別	議案內容	所有審計委員意見及公司 對獨立董事意見之處理
111/03/02	第一案：111 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案 第二案：本公司一百一十年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案 第四案：為子公司 Yeashin Construction Sdn.Bhd.提供融資背書保證 第五案：向關係人購入容移土地案 第六案：修訂「公司章程」案 第七案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案	所有審計委員 照案通過
111/03/17	第一案：「一沐」全案工程發包予關係人案	
111/04/08	第一案：本公司關係人擬購入公司房屋案 第二案：委託房屋銷售專案發包予關係人 第三案：「敦南」工程發包及「一見」五大管線工程追加施作案	
111/04/29	第一案：本公司一百一十一年第一季合併財務報表審查案	
111/05/09	第一案：簽訂共同投資興建契約案。 第二案：訂定本公司 111 年現金增資認股基準日及相關事宜	
111/06/02	第一案：「昕悅灣」全案工程追加施作案，提請審議。	
111/06/21	第一案：公司財務報告編制能力改善計畫執行情形	
111/08/04	第一案：本公司一百一十一年第二季合併財務報表審查案。	
111/08/17	第一案：出售營建用地予關係人案 第二案：簽訂共同投資興建契約案	

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
111/09/07	第一案：簽訂合建契約案	
111/10/14	第一案：台中市北屯區大連路共同投資興建契約案 第二案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會案 第三案：擬買回本公司股份	
111/11/03	第一案：買回股份轉讓員工辦法 第二案：本公司一百一十一年第三季合併財務報表審查案 第三案：修訂公司內部控制制度辦法 第四案：對業務往來公司背書保證案	
111/12/26	第一案：112 年度營運計畫 第二案：112 年度稽核計畫 第三案：預先核准非確信服務政策及簽證會計師獨立性審查 第四案：「一緻」全案工程發包及「一見」工程追加案 第五案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會。 第六案：關係人購屋更名案	
1120303	第一案：111 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案 第二案：本公司一百一十一年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：修訂「薪酬委員會組織規程」案 第四案：修訂「董事會議事規範」案 第五案：修訂「取得或處分資產處理程序」案	
1120330	第一案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案 第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案	

(三)公司治理運作情形及其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			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		公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」制定「公司治理實務守則」並揭露於公司網站及公開資訊觀測站。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (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？ (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？ (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  V  V  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) 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) 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。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化、具體管理目標及落實執行？	V		(一) 本公司董事會成員具公司產業領域之專業背景，及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、經驗，	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。



評估項目	運作情形			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					
<p>(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？</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，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？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	V	V	<p>並已選任多席獨立董事，有效強化董事會職能與健全董事會結構。</p> <p>(二) 本公司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。</p> <p>(三) 109 年度訂定「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，於各年度第一季前實施，提報於董事會。110 年度董事會績效評估，評估報告於 111/03/02 提報董事會。111 年度董事會績效評估，評估報告於 112/03/30 提報董事會。</p> <p>(四) 公司至少一年一次評估簽證會計師獨立性及適任性之情形，110 年度會計師之獨立性及適任性評估結果，已於 110/12/16 提報董事會。111 年度會計師之獨立性及適任性評估結果，已於 111/12/26 提報董事會。</p>					
			項次		評估項目	評估結果		是否 符合 獨立 性
						潘俊 名	陳宗 哲	
1	會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	否	是				
2	會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行	否	否	是				

評估項目	運作情形					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			
			為			
			3 會計師是否與本公司有密切之商業關係或潛在僱傭關係	否	否	是
			4 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務	否	否	是
			5 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	否	否	是
			6 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券	否	否	是
			7 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突	否	否	是
			8 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	否	否	是
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	V		本公司董事會及股東會相關事務由股務單位處理，負責股東會、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			符合「上市上櫃公司 治理實務守則」規定。

評估項目	運作情形			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	
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)？			<p>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。</p> <p>本公司管理部沈政毅副總具有公開發行公司從事財務、股務及公司治理相關事務單位之主管職務達3年以上之專業資格，109/12/18 董事會通過由沈政毅副總擔任公司治理主管職務。</p> <p>公司治理主管進修情形，詳下表1。</p>	
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？	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。	符合「上市上櫃公司 治理實務守則」規定。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二) 已指定專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，並落實發言人制度。	

評估項目	運作情形			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	
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，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？	V		(三) 公司於法令期限前公告並申報第一、二、三季財務報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。董事每年度皆進修相關課程、每年度皆投保董事責任險。	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。				

表 1：公司治理主管 111 年度進修情形

進修日期	課程名稱	訓練機構	時數
111/04/27	內線交易之防範與實務說明	台灣金融研訓院	3
111/08/25	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	證券櫃檯買賣中心	3
111/08/30	問題企業財務報表分析與企業診斷	台灣金融研訓院	3
111/09/15	重要資安規範標準與遵循	台灣金融研訓院	3
總計			12

(四)薪酬委員會組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

110年12月31日

姓名	條件	專業資格	經驗	獨立性情形 (符合下列註1)	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
洪全		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	凱昕會計師事務所會計師 誠創科技(股)公司獨立董事 騰雲科技服務(股)公司獨立董事	(1)、(2)、(3)、 (4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、 (10)、(11)、(12)	2
張閔凱		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	卓燁會計師事務所會計師	(1)、(2)、(3)、 (4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、 (10)、(11)、(12)	無
張弓弼		商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	為升電裝工業(股)公司獨立董事 勝德國際(股)公司法派董事	(1)、(2)、(3)、 (4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、 (10)、(11)、(12)	1

註 1：

- (1) 非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。

## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：109年6月16日至112年6月15日，111年度起截至公開說明書刊印日止薪資報酬委員會開會 5次【A】委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數【B】	委託出席次數	實際出席率(%)【B/A】(註)	備註
召集人	洪全	5	0	100%	
委員	張閔凱	5	0	100%	
委員	張弓弼	4	0	80%	

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)：無此情形。
- (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：無此情形。
- (三)、定期檢討薪資報酬：本公司薪資報酬委員會之職能，係以專業客觀之地位，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，至少每年開會兩次，向董事會提出建議，以供其決策之參考。
- (四)、薪資報酬委員會年度運作情形：

會別(日期)	議案內容	薪資報酬委員決議結果	公司對薪資報酬委員意見之處理
第四屆第9次(111.01.19)	第一案：本公司經理人薪資調整案。 第二案：本公司經理人110年度員工酬勞(年終)發放款。 第三案：開發部經理人獎金發放款。 第四案：業務處銷售獎金發放款	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第10次(111.03.02)	第一案：本公司110年度董事酬勞及員工酬勞分派案。	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第11次(111.05.09)	第一案：員工交通津貼補助案	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第12次(111.06.02)	第一案：110年度董事酬勞分配金額 第二案：業務處銷售獎金發放款	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第13次(111.08.04)	第一案：開發部經理人獎金發放款 第二案：業務處經理人獎金發放款	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第14次(112.01.11)	第一案：本公司經理人薪資調整案 第二案：本公司經理人111年度員工酬勞及112年度激勵獎金發放款 第三案：開發部經理人獎金發放款 第四案：個案業務/規劃/預算數量/採發部獎金發放款	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。
第四屆第15次(112.03.03)	第一案：本公司一百一十一年度董事酬勞及員工酬勞金額案 第二案：「亞昕向陽」銷售獎金保留款發放款	經全體出席委員同意通過	全體出席委員同意通過，故不適用。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																
	是	否	摘要說明																	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		V	本公司目前尚在蒐集永續發展議題之相關資料並進行架構研擬，未來將依照主管機關規範時程、事項予以辦理，並定期呈報高階管理階層及董事會。	本公司目前尚在蒐集永續發展議題之相關資料並進行架構研擬，未來將依照主管機關規範時程、事項予以辦理，並定期呈報高階管理階層及董事會。																
二、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？		V	本公司目前已進行營運本業的攸關性及重大性標準的辨別分類，俾利未來風險評估之邊界作業執行，始能允當的納入永續報告書之編製範疇，並擬依規定於 112 年度進行申報作業。	<p>依據現有已知標準評估後之風險，初定相關風險管理政策或策略如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>環境衝擊及管理</td> <td>1.強化對營造工程發包及承造監督管理，有效降低污染的排放與對環境所造成的衝擊。 2.並依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」，進行相關空氣汙染防制作業規範執行。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">社會</td> <td>職業安全</td> <td>設置乙種職安衛業務主管乙職，定期工地巡查宣導，進行職安教育訓練，培養員工緊急應變和自我安全管理的能力。</td> </tr> <tr> <td>產品安全</td> <td>為轉移營建責任風險、減輕財物損失及提升產品安全性，本公司所推出之建案均已落實營造協力廠商投保「營造工程綜合險」。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公司治理</td> <td>社會經濟與法令遵循</td> <td>透過落實內部控制機制，確保本公司所有人員及作業確實遵守相關法令規範。</td> </tr> <tr> <td>強化董事職能</td> <td>1.每年定期為董事規劃相關進修課程，並提供董事最新法規、制度發展與政</td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險評估項目	風險管理策略	環境	環境衝擊及管理	1.強化對營造工程發包及承造監督管理，有效降低污染的排放與對環境所造成的衝擊。 2.並依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」，進行相關空氣汙染防制作業規範執行。	社會	職業安全	設置乙種職安衛業務主管乙職，定期工地巡查宣導，進行職安教育訓練，培養員工緊急應變和自我安全管理的能力。	產品安全	為轉移營建責任風險、減輕財物損失及提升產品安全性，本公司所推出之建案均已落實營造協力廠商投保「營造工程綜合險」。	公司治理	社會經濟與法令遵循	透過落實內部控制機制，確保本公司所有人員及作業確實遵守相關法令規範。	強化董事職能	1.每年定期為董事規劃相關進修課程，並提供董事最新法規、制度發展與政
重大議題	風險評估項目	風險管理策略																		
環境	環境衝擊及管理	1.強化對營造工程發包及承造監督管理，有效降低污染的排放與對環境所造成的衝擊。 2.並依「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」，進行相關空氣汙染防制作業規範執行。																		
社會	職業安全	設置乙種職安衛業務主管乙職，定期工地巡查宣導，進行職安教育訓練，培養員工緊急應變和自我安全管理的能力。																		
	產品安全	為轉移營建責任風險、減輕財物損失及提升產品安全性，本公司所推出之建案均已落實營造協力廠商投保「營造工程綜合險」。																		
公司治理	社會經濟與法令遵循	透過落實內部控制機制，確保本公司所有人員及作業確實遵守相關法令規範。																		
	強化董事職能	1.每年定期為董事規劃相關進修課程，並提供董事最新法規、制度發展與政																		

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
				<p>策即時資訊。</p> <p>2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。</p> <p>利害關係人溝通 為避免利害關係人與本公司立場不同造成誤解引起經營或訴訟風險，已建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。</p>
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		各建案開工前，由營造廠商擬定高危險場所評估報告送交主管機關審查，取得核准後方始開工。	各建案開工前，由營造廠商擬定高危險場所評估報告送交主管機關審查，取得核准後方始開工。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		公司透過公司建案產品結合綠建築標章規範，提高房屋能源使用效率及使用對低衝擊環境負荷的環保再生物料。	本公司透過公司建案產品結合綠建築標章規範，提高房屋能源使用效率及使用對低衝擊環境負荷的環保再生物料；依內政部「綠建築解說與評估手冊 2015 年版」以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。
(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，並採取相關之因應措施？	V		在氣候變遷「減緩面向」，則是依綠色營運、能源管理、碳資訊揭露及綠建築等項目發展；在氣候變遷「調適面向」，本公司已實施強化基礎措施、建構永續營運能力及充分運用綠建築等措施。	在氣候變遷「減緩面向」，則是依綠色營運、能源管理、碳資訊揭露及綠建築等項目發展；在氣候變遷「調適面向」，本公司已實施強化基礎措施、建構永續營運能力及充分運用綠建築等措施。另一方面，對於降低氣候變遷等風險因子，本公司亦同步鑑別可行之機會並研擬因應措施。上述說明，未來將揭露於正式的永續報告書中。
(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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		本公司的建案產品對於以下各項環保政策的執行均落實在綠建築設計指標之中： (1)二氧化碳減量指標設計與檢討 為了達成 CO2 減量指標的基準要	無差異



推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>求，本公司建案之建材使用分別在量體規劃及結構輕量化、耐久化、維修性控制，室內隔間採輕隔間施工規劃，以降低結構水泥使用比例。並採用高爐水泥替代率 10% 的水泥作為混凝土材料，減少建築物廢棄物，降低溫室氣體對環境的衝擊。</p> <p>(2)水資源指標設計與檢討 在建築設計上積極採用省水器具及設置雨水再利用設施，以達到節約級利用水資源的目的。</p> <p>(3)廢棄物減量指標設計與檢討 廢棄物減量指標著眼與工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣汙染等四大營建汙染源。並實施更環保的空氣汙染防制，藉以減緩建築開發對環境的衝擊。</p> <p>(4)污水垃圾改善指標設計與檢討 本公司建案生活雜排水均規劃接管至污水管理系統。在設計施工階段，即預留專用污物空間及排水孔，並確實督導未來之水電設計及施工者將排水管續接至污水系統，以達指標合格要求。設置專用垃圾集中場，確實執行資源垃圾分類回收，所產生之垃圾於固定時間由清運業者清運。</p>	
<p>四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際</p>	V		<p>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，</p>	<p>本公司認同並自願遵循「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、「聯</p>

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因							
	是	否	摘要說明								
人權公約，制定相關之管理政策與程序？			並設有職工福利委員會，保障員工權益。	<p>合國國際勞動組織」等國際公認之人權標準。本公司人權管理政策及具體方案的摘要如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>人權管理政策</th> <th>具體方案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>提供安全與健康的工作環境</td> <td rowspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 依據職業安全衛生法第 22 條規定雇用或特約醫護人員，辦理健康管理、職業病預防及健康促進等勞工健康保護事項。</li> <li>● 提供員工每兩年免費健康檢查 1 次。</li> <li>● 中午休息 1 小時，給予員工充足午休時間。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>協助員工維持身心健康及工作生活平衡</td> </tr> <tr> <td>禁止強迫勞動、恪遵勞動法令</td> <td>依據勞動基準法，落實休假制度，鼓勵員工注重工作與生活平衡。</td> </tr> </tbody> </table>	人權管理政策	具體方案	提供安全與健康的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依據職業安全衛生法第 22 條規定雇用或特約醫護人員，辦理健康管理、職業病預防及健康促進等勞工健康保護事項。</li> <li>● 提供員工每兩年免費健康檢查 1 次。</li> <li>● 中午休息 1 小時，給予員工充足午休時間。</li> </ul>	協助員工維持身心健康及工作生活平衡	禁止強迫勞動、恪遵勞動法令	依據勞動基準法，落實休假制度，鼓勵員工注重工作與生活平衡。
人權管理政策	具體方案										
提供安全與健康的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依據職業安全衛生法第 22 條規定雇用或特約醫護人員，辦理健康管理、職業病預防及健康促進等勞工健康保護事項。</li> <li>● 提供員工每兩年免費健康檢查 1 次。</li> <li>● 中午休息 1 小時，給予員工充足午休時間。</li> </ul>										
協助員工維持身心健康及工作生活平衡											
禁止強迫勞動、恪遵勞動法令	依據勞動基準法，落實休假制度，鼓勵員工注重工作與生活平衡。										
(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)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		<p>(1)員工薪酬 本公司於考量員工年資與年度績效考核情形後分配員工酬勞予全體員工，並以當年度獲利之百分之一為下限、百分之十為上限(1%-10%)分派。</p> <p>(2)員工福利措施 本公司設立職工福利委員會，公司以營業收入提撥萬分之五福利金撥入職工福利委員會，為同仁規劃並提供優質的各項福利，例如：員工旅遊補助、生日禮券、結婚津貼、生育津貼、喪葬津貼等，另外還提供同仁免費健檢計畫與健康諮詢。 於休假制度上，在固定的週休</p>	無差異							

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>二日基礎上，給予就職同仁  滿半年的三天的特別休假、滿一年以上兩年未滿者七天的特別休假、滿兩年以上三年未滿者十天的特別休假、滿三年以上五年未滿者十四天的特別休假、滿五年以上十年未滿者十五天的特別休假、滿十年以上者每一年加給一日的特別休假。</p> <p>對於同仁遇有育嬰、種大傷病、重大變故等情況，需要一段較長的時間休假時，也能申請留職停薪，以兼顧個人與家庭照顧的需要。</p> <p>(3)職場多元化與平等  實現男女擁有同工同酬的獎酬條件及平等晉升機會。且重視兩性員工權利及福利，並與員工共享獲利盈餘，維護良好工作環境等方面均無差別。</p> <p>(4)經營績效反映予員工薪酬  公司章程第十九條明訂如下：  公司應以當年度獲利狀況，以百分之一為下限百分之十為上限（1%~10%）分派員工酬勞及不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一</p>	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			定條件之從屬公司員工。	
(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		<p>1.職業安全衛生政策 本公司遵循職業安全衛生法與客戶及相關團體之規定，並尊重相關利害團體對職業安全衛生之要求，以建構健康幸福職場。本公司並無職災之發生。</p> <p>2.勞工作業環境監測 為提供勞工安全健康舒適的工作環境，自 111 年起雇用特約醫護人員，進行臨場服務，辦理健康管理、醫療諮詢、職業病預防及健康促進等勞工健康保護事項。</p>	無差異
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		本公司對各級主管與同仁規畫完整之職能訓練，包含新人訓練、專業進階訓練、主管訓練等，協助同仁透過多元學習方式持續學習成長，培養同仁關鍵能力。111 年職涯訓練共計 163 人次完成，總時數為 4,106 小時。	無差異
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	V		<p>本公司訂有個人資料保護管理辦法，透過分層權限管理客戶資料及保護客戶隱私。透過個資內部稽核、外部驗證、危機預防及教育訓練，為客戶的資料把關。</p> <p>本公司為促進預售屋交易資訊更臻透明，保障消費者權益，在預售屋銷售作業正式展開前，均將預售屋銷售資訊及定型化契約向內政部地政司辦理申報備查，以保障消費者</p>	無差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			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		<p>1.本公司採購發包時，均附有符合環境保護、職業安全衛生及勞動等規範要求相關廠商遵循。</p> <p>2.本公司設有品質稽核小組，對於營造廠與其下游協力包商定期進行環保、職業安全衛生或勞動人權等議題所應遵循相關的規範予以查檢。</p> <p>3.聘有外部日籍工程顧問，每月對營造廠商對其下游協力包商的管理與技術進行教育訓練、工地現場實作指導。</p>	無差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？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	<p>本公司自 112 年起編制 ESG 永續報告書，依上市上櫃公司永續發展實務守則標準，進行非財務績效方面的資訊揭露，藉以回應利害關係人關切之議題，表達企業之當責性。</p> <p>ESG 永續報告書尚未進行第三方驗證單位之確信或保證</p>	無差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：不適用。				
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：</p> <p>本公司除努力於本業經營，建造優質住宅外，更秉持著取之社會，回饋社會之心，推動環境保護與社會公益，以實際行動，善盡社會責任。</p> <p>亞昕集團於 2010 年成立「財團法人亞昕環境保護基金會」，投入龐大心力、人力與財力認養近 8000 坪林口扶輪公園，為林口市民創造最優質的生活環境。亞昕集團至今已挹注逾 8,000 萬元提供綠化公園環境，整理公園街道，增加遊樂設施，擺設更多主題裝置藝術品，希望讓更多林口市民願意走進扶輪公園，家庭親子可以在公園玩樂。</p> <p>亞昕集團共同推動各項公益活動：</p>				

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<b>111 年</b>			
活動名稱	說明		活動助益
兒童節親子嘉年華活動	公司結合苗栗縣社會處於苗栗貓裏喵親子公園舉辦之兒童節親子嘉年華活動，捐贈苗栗偏鄉兒童愛迪達球鞋 1,000 雙，讓未來的主人翁健康快樂成長。		受益人數達 1000 人
「亞昕有愛·一起幸福」活動	亞昕基金會認養林口扶輪公園 12 週年,舉辦環保公益活動。透過二手市集活化資源避免浪費，減少地球上的垃圾達到基金會提倡環保的目的。同時也回饋給在地的公益團體。 #社團法人中華民國自閉症權益促進會 #社團法人中華民國兒童燒燙傷關懷協會		受益人數達 500 人以上
響應桃園購物節亞昕提供壓軸抽千萬小檜溪亞昕向陽好宅	桃園旅遊消費、抽千萬好禮，重新帶動消費與旅遊信心，拉抬在春節期間受到疫情影響的服務業，展現疫後桃園的韌性。		登錄發票張數突破 336 萬張，累計金額達 117 億元
捐助「愛心圓夢 希望共學」計畫	捐助莊福文教基金會「愛心圓夢 希望共學」計畫，提升學童環境教育共學機會，嘉惠偏鄉地區及弱勢家庭學童。		受益人數達 50 人以上
林口扶輪公園景觀改造計畫	增設休憩石椅、緩坡平台，增加綠色資源。利用植物反射太陽輻射，調節微氣候。提供附近社區休閒遊憩與環境教育機會，成為更有生命力的景觀休閒公園。		造福林口社區居民及前來遊憩的民眾
<b>112 年</b>			
活動名稱	說明		活動助益
林口「扶輪公園」認養維護工程	林口「扶輪公園」設施維護更新 1.園藝景觀美化 2.花木草皮修剪		受益人數達 3000 人以上

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
			3.季節性花草更換 4.蟲害維護 5.維持景觀水池正常運作
台北市人行道認養			認養台北市大同區玉泉段一小段 874 地號等 28 筆部份人行道，維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。
桃園市人行道認養			認養桃園市人行道 1.三民段 257 地號等 12 筆 2.三民段 270 地號等 4 筆 之部份人行道，維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。
苗栗縣人行道認養			認養苗栗縣頭份市公園段 12、13、14、15 地號、竹南鎮藝文段 13、14 地號等六筆部份人行道，維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。
新北市人行道認養			認養林口區人行道 1.力行段 892~899 地號等 8 筆 2.力行段 828 地號等 7 筆 3.力行段 821-1 地號 認養三重區 1.三重段 90 地號等 12 筆 之人行道，配合周圍環境設計，考量基地對周遭環境的友善性及可親性，強化行人、建築、城市三者之間的共存調性，依現有人行道空間與基地內人行

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
			步道做整併，提供居民舒適的樹蔭及寬闊安全的步道，漫步遊憩，同時在材質上考量無障礙之通行性及永久性，採用止滑安全性之鋪面設計，期待營造安全無慮的人行環境。
捐贈桃園市公車候車亭			為提供乘客有一舒適的候車空間，興建安全合格候車亭及搭配智慧站牌，捐贈桃園市桃園區三民路二段 212 號前之公車候車亭，依人行步道整體色系、材質及美觀採輕量化做為公車候車亭之設計，並以堅固不易鏽蝕之鋼材烤漆建造，堅固且容易維護，建材未來亦可回收減少碳足跡，視線可穿透增加候車安全性，增設座椅與扶手供年長者或行動不便者有一處短暫休憩的地方，配合市府打造友善環境，塑造安全無虞且美觀的候車空間。
贊助 2023 WBC 世界棒球經典賽			贊助台中市政府籌辦 WBC 世界棒球經典賽新台幣 200 萬元，以實際行動支持中華隊，讓我們跟中華隊站在一起，讓台灣被世界看見。



(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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>		V	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>未來視公司營運狀況及法令規章制定。</p> <p>無差異</p> <p>無差異</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	V		<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)公司內部系統設有員工溝通發言社群，外部設有郵政信箱，可匿名建議。公司同仁如有發現不法情</p>	<p>無差異</p> <p>無差異</p> <p>無差異</p>

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	
(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		事，也可向權責單位或主管進行陳述。 (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。	無差異
(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。	無差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(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。	無差異
(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。	無差異
(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。	無差異
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：

本公司已訂定之作業程序：公司章程、公司治理實務守則、股東會議事規則、董事會議事規範、道德行為準則、審計委員會組織規程、薪資報酬委員會組織規程、董事會績效評估辦法、內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序，並將上述公司治理相關規章揭露於公開資訊觀測站以及公司內、外部網站，供本公司關係人查閱。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司有關人士（董事長、執行長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等）辭職解任情形彙總：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

## 陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文：

(一)與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十。

(二)公司章程修正條文對照表：請參閱本公開說明書附件十一。

(三)盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十二。

附件一

一一一年度現金增資股票承銷價格計算書

# 亞昕國際開發股份有限公司

## 一一二年度現金增資股票承銷價格計算書

### 一、說明

- (一) 亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)截至最近期經濟部商業司登記資料，實收資本額為新臺幣 4,257,060,280 元整，每股面額新臺幣 10 元，已發行普通股計 425,706,028 股。該公司於 112 年 3 月 30 日董事會決議通過辦理現金增資，預計發行普通股 50,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，預計增資後實收資本額為新臺幣 4,757,060,280 元整。
- (二) 本次現金增資發行普通股 50,000,000 股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 5,000,000 股由該公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 5,000,000 股對外公開承銷；其餘 80%，計 40,000,000 股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向該公司股務代理機構辦理拼湊，員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三) 本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- (四) 本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工、承銷商自行認購部份及本次公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

### 二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

- (一) 最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新臺幣元

年度	項目 每股稅後純益(註)	股利分配			合計
		現金股利	股票股利		
			盈餘配股	資本公積	
109 年度	1.76	2.00	—	—	2.00
110 年度	0.73	1.00	—	0.99	1.99
111 年度	0.67	0.73	—	0.70	1.43

資料來源：該公司 109~111 年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站

註 1：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

註 2：111 年度盈餘分派案尚待經 112 年 6 月 6 日股東會決議通過。

- (二) 該公司截至 111 年 12 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益：

說 明	金 額
111 年 12 月 31 日歸屬於母公司業主之權益(仟元)	8,633,575
111 年 12 月 31 日流通在外股數(仟股)	425,706
111 年 12 月 31 日每股淨值(元/股)	20.28

資料來源：該公司 111 年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站

(三) 最近三年度及最近期財務資料

1. 簡明資產負債表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註)		
		109年度	110年度	111年度
流動資產		30,407,101	37,893,653	45,259,916
不動產、廠房及設備		2,410,746	2,276,171	2,115,716
無形資產		109,822	110,281	109,930
其他資產		2,233,673	2,644,486	2,923,501
資產總額		35,161,342	42,924,591	50,409,063
流動負債		19,792,799	25,443,643	31,388,627
非流動負債		6,924,551	8,574,360	9,153,247
負債總額		26,717,350	34,018,003	40,541,874
歸屬於母公 業主之權益		8,129,466	7,641,962	8,633,575
股本		3,461,955	3,469,592	4,257,060
資本公積		2,158,450	2,196,123	2,443,345
保留盈餘		2,722,956	2,268,830	2,188,931
其他權益		(213,895)	(292,583)	(223,951)
庫藏股票		—	—	(31,810)
非控制權益		314,526	1,264,626	1,233,614
權益總額		8,443,992	8,906,588	9,867,189

註：各期財務資料均經會計師查核簽證。

2. 簡明綜合損益表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最 近 三 年 度 財 務 資 料 (註)		
		109 年 度	110 年 度	111 年 度
營 業 收 入		5,584,964	3,049,444	2,933,881
營 業 毛 利		1,337,927	811,904	759,922
營 業 損 益		750,245	293,015	264,479
營 業 外 收 入 及 支 出		(96,660)	29,759	(11,006)
稅 前 淨 利		653,585	322,774	253,473
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利		598,035	261,574	224,516
停 業 單 位 損 失		-	-	-
本 期 淨 利		598,035	261,574	224,516
本 期 其 他 綜 合 損 益 ( 稅 後 淨 額 )		(90,285)	(97,342)	85,062
本 期 綜 合 損 益 總 額		507,750	164,232	309,578
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主		609,404	253,144	268,475
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益		(11,369)	8,430	(43,959)
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主		522,781	174,456	337,107
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益		(15,031)	(10,224)	(27,529)
每 股 盈 餘 ( 元 )		1.76	0.73	0.67

註：各期財務資料均經會計師查核簽證。

(四) 最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核(核閱)意見

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見	變更會計師原因
109 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見	—
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見	—
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	無保留意見	會計師事務所內部輪調

三、承銷參考價格之計算及說明

(一) 承銷價格計算之參考因素

該公司本次現金增資發行新股案業經 112 年 3 月 30 日董事會決議通過辦理，並決議本次現金增資發行普通股之實際發行價格將於案件申報生效後，視市場變動情形依「證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，且授權董事長洽承銷商依當時市場狀況及相關法令規定在董事會決議授權範圍內調整之。

(二) 價格計算之說明

1. 以 112 年 6 月 14 日為基準日往前計算，該公司於證券櫃檯買賣中心前一、三及五個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數分別為新臺幣 27.50 元、27.43 元及 27.45 元，三者擇其一者，其參考價為 27.50 元。
2. 本次現金增資發行新股，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參考該公司近期股價走勢、未來經營績效及展望，與該公司共同議定之發行價格為每股新臺幣 24 元，不低於前述參考價格之七成，故承銷價格之訂定符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項之規定。



主辦承銷商：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：謝政雄



(僅限於亞昕國際開發股份有限公司一一二年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 二 年 六 月 十 四 日

發行公司：亞昕國際開發股份有限公司

代 表 人：姚連地



(僅限於亞昕國際開發股份有限公司一一二年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 二 年 六 月 十 四 日

附件二

110 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國一一〇年度及一〇九年度

公司地址：台北市敦化南路一段25號12樓  
電話：(02)2578-9393

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24~25
(六)重要會計項目之說明	25~54
(七)關係人交易	54~57
(八)質押之資產	58
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	58~59
(十)重大之災害損失	59
(十一)重大之期後事項	60
(十二)其 他	60
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	60~63
2.轉投資事業相關資訊	63
3.大陸投資資訊	63~64
4.主要股東資訊	64
(十四)部門資訊	64~65

## 聲 明 書

本公司民國一一〇年度(自一一〇年一月一日至一一〇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：亞新國際商業銀行有限公司



董事長：姚建地



日 期：民國一一一年三月二日



## 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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web 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)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

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

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一一〇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(十六)收入認列；收入開細請詳合併財務報告附註六(十九)客戶合約之收入。

#### 關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地產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在重大誤述，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：

- 對銷售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；
- 對銷售房地產收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間；
- 執行收入認列之巡賞測試，抽樣核對房地產銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

#### 關鍵查核事項之說明：

亞昕集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約78%；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一一〇年度及一一〇九年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。



### 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

亞昕集團之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存在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. 辨識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、不實聲明或逾越內部控制，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一一〇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說明該等事項，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  
黃欣婷



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1110333824號  
民國一一一年三月二日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國一一〇年及一一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31		
	金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>					
<b>流動資產：</b>					
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	\$ 1,280,878	1	1,116,186	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及十 四(一)七及八)	143,937	-	356,307	1
1150	應收票據淨額(附註六(四)及十九)	84,120	-	141,589	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及十九及七)	27,088	-	1,130,539	3
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)一七及八)	33,355,023	78	26,219,296	76
1460	待出售非流動資產(附註六(六))	460,753	1	-	-
1476	其他金融資產—流動(附註六及九)	1,419,769	4	549,040	2
1479	其他流動資產	642,767	1	378,541	1
1480	取得合約之增新成本—流動(附註六)	779,318	2	503,384	1
	<b>流動資產合計</b>	<u>37,893,653</u>	<u>90</u>	<u>30,407,101</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產：</b>					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六 (三))	72,413	-	85,380	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	2,276,171	5	2,410,796	8
1755	使用權資產	17,085	-	11,078	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,499,885	4	1,515,251	5
1780	無形資產	110,281	-	109,822	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	15,077	-	15,077	-
1980	其他金融資產—非流動(附註六(三)及八)	998,740	2	508,975	1
1990	其他非流動資產	41,286	-	97,912	-
	<b>非流動資產合計</b>	<u>5,030,938</u>	<u>10</u>	<u>4,754,241</u>	<u>13</u>
	<b>資產總計</b>	<u>\$ 42,924,591</u>	<u>100</u>	<u>35,161,342</u>	<u>100</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表(續)  
民國一一〇年及一一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
2100 短期借款(附註六(十一))	5,165,579,057	39	11,154,510	32
2110 應付短期票據(附註六(十二))	3,350,390	8	2,696,600	8
2130 合約負債—流動(附註六(十九)及七)	3,302,670	8	1,980,230	6
2150 應付票據(附註七)	505,653	1	203,644	1
2170 應付帳款(附註七)	534,061	1	2,782,448	8
2230 本期所得稅負債	-	-	1,756	-
2250 負債準備—流動	13,368	-	57,455	-
2260 持有出售非流動資產直接租賃之負債(附註六(六))	82,833	-	-	-
2280 租賃負債—流動	5,069	-	8,753	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	186,109	-	258,884	1
2399 其他流動負債(附註六(六)、(七)、(九)、(二十)及七)	883,923	2	668,579	2
<b>流動負債合計</b>	<b>25,443,643</b>	<b>59</b>	<b>19,792,799</b>	<b>58</b>
<b>非流動負債：</b>				
2530 應付公司債(附註六(十四))	4,865,990	9	2,164,846	6
2540 長期借款(附註六(十二))	4,667,966	11	4,663,792	12
2570 遞延所得稅負債(附註六(十六))	18,909	-	78,659	-
2580 租賃負債—非流動	11,550	-	2,518	-
2645 存入保證金	10,035	-	14,726	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>8,574,360</b>	<b>20</b>	<b>6,924,551</b>	<b>18</b>
<b>負債總計</b>	<b>34,018,003</b>	<b>79</b>	<b>26,717,350</b>	<b>76</b>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十四)及(十七))：</b>				
3110 股本	3,469,592	8	3,461,955	9
3200 資本公積	2,196,123	5	2,158,450	7
3310 法定盈餘公積	832,864	2	772,786	2
3320 特別盈餘公積	213,895	-	127,271	-
3350 未分配盈餘	1,222,071	3	1,823,899	5
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(151,746)	-	156,025	-
3420 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	(140,837)	-	(127,870)	-
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	<b>7,641,962</b>	<b>18</b>	<b>8,129,466</b>	<b>23</b>
36XX 非控制權益(附註六(八))	1,264,626	3	314,526	1
<b>權益總計</b>	<b>8,906,588</b>	<b>21</b>	<b>8,443,992</b>	<b>24</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>5,42,924,591</b>	<b>100</b>	<b>35,161,342</b>	<b>100</b>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚遠地



經理人：姚政岳



~5-1~

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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度		
	金額	%	金額	%	
4000 營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 3,049,444	100	5,584,964	100	
5000 營業成本(附註六(五)及七)	2,277,540	75	4,247,037	76	
	營業毛利	811,904	27	1,337,927	24
6000 營業費用(附註六(四)、(二十)及七)：					
6100 推銷費用	138,688	5	179,062	3	
6200 管理費用	386,201	12	406,801	7	
6450 預期信用減損損失	-	-	1,819	-	
			587,682	10	
	營業淨利	293,015	10	750,245	14
	營業外收入及支出(附註六(十四)、(十九)及(廿一))：				
7100 利息收入	12,219	-	21,113	-	
7310 其他收入	86,777	3	53,777	1	
7020 其他利益及損失	54,098	2	120,469	-	
7050 財務成本	(123,335)	(3)	(150,531)	(3)	
			196,600	(2)	
	繼續營業部門稅前淨利	422,734	11	653,585	12
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	61,200	2	53,550	1	
	本期淨利	261,534	9	598,035	11
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：					
8310 不重分類至損益之項目					
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具於尚未實現評價損益	(12,967)	-	(82,075)	(1)	
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	(12,967)	-	(82,075)	(1)
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	(84,375)	(3)	(9,210)	-	
8399 減：自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	(84,375)	(3)	(9,210)	-
8300 本期其他綜合損益	(97,342)	(3)	(90,285)	(1)	
	本期綜合損益總額	\$ 164,232	6	\$ 507,750	10
	本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 253,144	9	609,404	11	
8620 非控制權益	8,400	-	(11,369)	-	
		\$ 261,534	9	\$ 598,035	11
	綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 174,456	6	522,781	10	
8720 非控制權益	(10,224)	-	(15,031)	-	
		\$ 164,232	6	\$ 507,750	10
	每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ -	0.73	-	1.76	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ -	0.64	-	1.55	

(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



亞新國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年一月至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目			歸屬於非控制權益		
	股本		保留盈餘				國外營運機構財務報表匯算之兌換	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		歸屬於非控制權益之權益	總計	
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計		未實現換算(損)益	合計			
民國一〇九年一月一日餘額	5,340,955	2,192,231	250,855	59,808	1,305,953	2,223,197	(50,437)	(46,725)	1127,472	7,579,110	298,747	7,877,857
本期淨利	-	-	-	-	509,404	509,404	-	-	-	609,404	(11,350)	498,054
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,348)	(57,035)	(66,624)	(66,624)	(5,652)	(72,276)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	509,404	509,404	(5,348)	(57,035)	(66,624)	542,780	(17,002)	525,778
盈餘撥補及分配：												
股利法定盈餘公積	-	-	11,990	-	(11,990)	-	-	-	-	-	-	-
股利特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債特別盈餘公積項目	-	19,298	-	-	-	-	-	-	-	19,298	-	19,298
對子公司投資價值重估	-	-	-	-	(18,675)	(18,675)	-	-	-	(18,675)	30,600	(8,075)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	5,340,955	2,188,459	272,786	129,207	1,822,894	2,322,956	(60,025)	(1,133,701)	(213,895)	8,126,456	314,596	8,441,052
本期淨利	-	-	-	-	255,144	255,144	-	-	-	255,144	8,130	263,274
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(65,721)	(12,667)	(34,688)	(78,388)	(18,654)	(97,042)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	255,144	255,144	(65,721)	(12,902)	(38,688)	176,456	(10,524)	165,932
盈餘撥補及分配：												
股利法定盈餘公積	-	-	80,074	-	(80,074)	-	-	-	-	-	-	-
股利特別盈餘公積	-	-	-	86,624	(86,624)	-	-	-	-	-	-	-
盈餘現金派發	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	(692,391)	-	(692,391)
可轉換公司債轉換	2,637	2,951	-	-	-	-	-	-	-	12,585	-	12,588
營業區停業子公司投資價值由帳面淨值表額	-	52,722	-	-	(4,679)	(11,626)	-	-	-	17,511	(66,124)	(48,613)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	5,344,891	4,196,125	822,564	213,895	1,122,891	2,218,898	(151,746)	(410,837)	(292,583)	7,641,962	1,264,626	8,906,588

(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：黃書吟



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 322,774	653,585
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	120,161	131,812
攤銷費用	1,676	1,427
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(29,504)	18,074
利息費用	123,335	150,531
利息收入	(12,219)	(21,113)
股利收入	(5,302)	(7,073)
處分及報廢不動產、無形及設備(利益)損失	(245)	3,845
租賃修改損失(利益)	26	(230)
收益費損項目合計	197,928	272,303
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	237,004	(246,647)
應收票據	57,469	(124,773)
應收帳款	1,113,407	(1,088,175)
存貨	(7,219,312)	(7,287,847)
其他金融資產	(10,925)	(65,198)
其他流動資產	(893,947)	135,683
取得合約之增額成本	(290,853)	(175,328)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,961,307)	(48,852,685)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,385,192	537,842
應付票據	302,009	12,972
應付帳款	(2,238,966)	2,366,549
負債準備	(1,282)	(14,879)
其他流動負債	233,225	73,488
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(319,822)	2,995,772
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(7,281,129)	(45,856,913)
調整項目合計	(7,083,201)	(5,579,610)
營運產生之現金流出	(6,760,427)	(4,926,025)
收取之利息	12,219	21,113
收取之股利	5,302	7,073
支付之利息	(345,676)	(291,561)
支付之所得稅	(62,956)	(53,272)
營業活動之淨現金流出	(7,151,538)	(5,242,672)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	1150,000	-
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	150,000	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(18,860)	(21,140)
取得不動產、廠房及設備	(16,134)	(58,958)
處分不動產、廠房及設備	517	125
取得無形資產	(2,135)	1697
取得投資性不動產	-	(1,596)
其他金融資產增加	(473,798)	(15,898)
其他非流動資產減少(增加)	5,312	(23,668)
投資活動之淨現金流出	<u>1505,098</u>	<u>(121,832)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	5,433,154	2,305,232
應付短期票券增加	653,760	1,004,800
發行公司債	1,700,000	1,696,646
償還公司債	-	(500,000)
取得長期借款	-	441,000
償還長期借款	(68,601)	(91,491)
存入保證金減少	(4,642)	16,056
租賃本金償還	(5,998)	(13,288)
發放現金股利	(692,391)	-
非控制權益變動	978,167	22,185
籌資活動之淨現金流入	<u>7,993,389</u>	<u>4,859,028</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(7,196)	11,031
本期現金及約當現金增加(減少)數	329,557	(494,445)
期初現金及約當現金餘額	1,116,386	1,610,831
期末現金及約當現金餘額	<u>S 1,445,943</u>	<u>1,116,386</u>
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	S 1,280,878	1,116,386
分類至符合非流動資產(或處分組)之現金及約當現金	165,065	-
期末現金及約當現金餘額	<u>S 1,445,943</u>	<u>1,116,386</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚建地



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**  
**民國一一〇年度及一〇九年度**  
(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一一一年三月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

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

合併公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

**理事會發布之**

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	生效日
國際會計準則第1號之修正 「將負債分類為流動或非 流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正 「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	2023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。

合併公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

#### 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，除另有說明者外，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。

###### 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，新臺幣表達。所有以新臺幣表達之財務資訊均以新臺幣千元為單位。

##### (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

## 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)

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。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

### 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		說明
			110.12.31	109.12.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境廣場(股)公司	零售業、不動產租售業	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
本公司	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.(註1)	房地產開發經營	83.35 %	78.32 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	75.72 %	75.71 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司(註2)	房地產開發經營	50 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%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，於民國109年8月11日減資美金2,800千元。
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		說 明
			110.12.31	109.12.31	
亞昕國際飯店 (股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

註1：本公司分別於民國一一〇年五月二十六日及三月八日經董事會決議參加YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.現金增資案，認購48,127,365股，金額計美金11,769千元，持股比例增加至83.35%，另因未按持股比例認購，故認列保留盈餘(14,790)千元。

註2：本公司分別於民國一一〇年八月四日及六月九日經董事會決議參加全虹建設股份有限公司現金增資案，認購41,500,000股，金額計529,000千元，持股比例下降至50%，另因未按持股比例認購，故認列資本公積32,722千元。

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。

### (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：

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

符合下列條件之一之資產列為流動資產，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

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。

權益工具投資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、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)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。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

## 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)

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。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期九十天時沖銷總帳面金額。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。

## 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)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衡量。

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。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (八)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。

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。

### (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

## 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)

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。

### (十一)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.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產係以變更為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及子公司合併財務報告附註(續)

### (十二)租 賃

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。

#### 1.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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，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。

針對部份房屋及建築及其他設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，合併公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

### 2. 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。

合併公司之租金收益於租賃期間按直線基礎認列，所給予之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線基礎認列為租金收入之減項。部份租賃合約約定之租金給付除固定給付外另包含依據所承租專櫃之銷售金額計算之變動給付，於每月發生時認列租金收入。

### (十三) 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。

## 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)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)電腦軟體 1~6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。

### (十四)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、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。

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。

### (十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

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。

### (十六)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

## 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)

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)客房及餐飲收入

合併公司提供餐飲服務、客房住宿等相關服務予客戶。收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。對於已提供勞務超過支付款時，認列合約資產；支付超過已提供之勞務，則認列為合約負債。

### (3)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。

### (十七)政府補助

合併公司係於可收到與公司營運相關之政府補助時，將已遵循附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

## 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)

### (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)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。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

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。

## 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)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

### (廿一)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

### (廿二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

## 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。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：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)

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

### 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、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。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)，評價小組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：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。

### 衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿二)，金融工具

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
零用金及現金	\$ 751	1,372
支票存款	167	87
活期存款	971,518	1,012,667
定期存款	<u>308,442</u>	<u>102,260</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,280,878</u>	<u>1,116,386</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿二)。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
<b>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：</b>		
嵌入式衍生性金融工具		
可轉換公司債贖回權	\$ 1,875	800
非衍生性金融資產		
開放型基金	-	4,989
掛鉤型結構商品	-	241,597
上市(櫃)公司股票	<u>142,062</u>	<u>108,921</u>
合 計	<u>\$ 143,937</u>	<u>356,307</u>

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
<b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：</b>		
國內上市公司股票	<u>\$ 72,413</u>	<u>85,380</u>

1.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。

2.合併公司民國一一〇年度及一〇九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。

3.合併公司於民國一一〇年度投資「臺企一號創投私募股權基金」，認購金額為10,000千元，帳列其他金融資產(預付投資款)，該私募基金已於民國111年1月3日完成設立登記程序。

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

5.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 84,120	141,589
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>27,088</u>	<u>1,140,549</u>
	<u>\$ 111,208</u>	<u>1,282,138</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司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：

	<b>110.12.31</b>		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>111,208</u>	-	-
	<b>109.12.31</b>		
	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	\$ 1,281,965	-	-
逾期60天以下	<u>173</u>	-	-
	<u>\$ 1,282,138</u>		-

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
期初餘額	\$ -	-
認列之減損損失	-	1,819
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	<u>(1,819)</u>
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
待售房地	\$ 700,820	1,145,999
營建用地	10,806,946	12,308,401
在建房屋	21,357,645	12,340,173
預付土地款	156,338	68,056
土地使用權	<u>333,274</u>	<u>356,667</u>
合計	<u>\$ 33,355,023</u>	<u>26,219,296</u>
預計於一年內實現之存貨	<u>\$ 6,731,172</u>	<u>3,467,861</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

營業成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
房地銷售成本	\$ 2,089,968	4,089,806
租賃及折舊成本	65,890	63,667
其他營業成本	<u>81,682</u>	<u>93,564</u>
	<u>\$ 2,237,540</u>	<u>4,247,037</u>

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)待出售非流動資產

合併公司於民國一一〇年十二月二十四日與非關係人簽訂股權轉讓意向書，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)100%股權，處分價款計人民幣105,000千元，並於民國一一〇年十二月二十九日收取訂金人民幣5,000千元(帳列其他流動負債)，雙方已開始處理相關出售事宜，該等資產及負債予以列報於待出售群組。

民國一一〇年十二月三十一日該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

	<u>110.12.31</u>
現金及約當現金	\$ 165,065
存貨	193,371
其他金融資產—流動	263
不動產、廠房及設備	51,190
其他非流動資產	<u>50,864</u>
待出售群組之資產	<u>\$ 460,753</u>
應付帳款	\$ 11
負債準備—流動	22,630
其他流動負債	442
遞延所得稅負債	<u>59,750</u>
待出售群組之負債	<u>\$ 82,833</u>

(七)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司100%股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，尚未支付之款項分別為340,000千元及358,860千元，帳列其他流動負債。

## 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)

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債與所認列之商譽金額如下：

1.移轉對價		
現金		\$ <u><u>380,000</u></u>
2.取得之可辨認資產與承擔之負債		
收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：		
營建用地	\$	362,146
在建房屋		31,034
其他流動資產		721
其他金融資產－流動		11,909
其他流動負債		<u>(25,810)</u>
可辨認淨資產之公允價值	\$	<u><u>380,000</u></u>
3.商    譽		
因收購認列之商譽如下：		
移轉對價	\$	380,000
減：可辨認淨資產之公允價值		<u>(380,000)</u>
商譽	\$	<u><u>-</u></u>

### (八)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	
		110.12.31	109.12.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	16.65 %	21.68 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.28 %	24.29 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	- %

## 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)

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係以合併公司間交易尚未銷除前之金額：

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

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
流動資產	\$ 403,262	367,338
非流動資產	102,054	112,585
流動負債	(152,395)	(113,612)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,513)	(1,598)
淨資產	<b>\$ 291,658</b>	<b>304,963</b>
非控制權益期末帳面金額	<b>\$ 37,558</b>	<b>39,280</b>
	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
營業收入	\$ -	-
本期淨(損)利	\$ (12,183)	18,635
其他綜合損益	(1,207)	2,642
綜合損益總額	<b>\$ (13,390)</b>	<b>21,277</b>
歸屬於非控制權益之本期淨(損)利	<b>\$ (1,567)</b>	<b>2,215</b>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<b>\$ (1,722)</b>	<b>2,555</b>
	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
營業活動現金流量	\$ 15,849	111,289
投資活動現金流量	21,720	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(1,126)	2,971
現金及約當現金增加數	<b>\$ 36,443</b>	<b>114,260</b>

2.YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.公司之彙總性財務資訊：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
流動資產	\$ 2,228,424	1,870,650
非流動資產	132,010	133,629
流動負債	(1,217,913)	(1,216,212)
非流動負債	(836)	(895)
淨資產	<b>\$ 1,141,685</b>	<b>787,172</b>
非控制權益期末帳面金額	<b>\$ 190,090</b>	<b>170,659</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
營業收入	\$ <u>374</u>	<u>226</u>
本期淨利(損)	\$ 76,541	(24,071)
其他綜合損益	<u>(54,902)</u>	<u>2,093</u>
綜合損益總額	\$ <u>21,639</u>	<u>(21,978)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	\$ <u>13,307</u>	<u>(5,804)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>1,666</u>	<u>(5,354)</u>
營業活動現金流量	\$ (280,831)	(73,162)
投資活動現金流量	230	2,921
籌資活動現金流量	321,553	205,188
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(32,880)</u>	<u>(9,227)</u>
現金及約當現金增加數	\$ <u>8,072</u>	<u>125,720</u>

3. YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD. 彙總性財務資訊：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
流動資產	\$ 403,497	430,809
非流動資產	-	-
流動負債	(123)	(234)
非流動負債	-	-
淨資產	\$ <u>403,374</u>	<u>430,575</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>97,939</u>	<u>104,587</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
營業收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	\$ (293)	(3,276)
其他綜合損益	<u>(28,232)</u>	<u>(13,921)</u>
綜合損益總額	\$ <u>(28,525)</u>	<u>(17,197)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ <u>(71)</u>	<u>(796)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>(6,929)</u>	<u>(4,178)</u>
營業活動現金流量	\$ (1,222)	2,730
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	1,324	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(26)</u>	<u>(2,435)</u>
現金及約當現金增加數	\$ <u>76</u>	<u>295</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	<u>110.12.31</u>
流動資產	\$ 4,326,167
非流動資產	-
流動負債	(2,448,090)
非流動負債	-
淨資產	<u>\$ 1,878,077</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 939,039</u>
	<u>110年度</u>
營業收入	<u>\$ 141,483</u>
本期淨利	\$ 34,577
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ 34,577</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (3,239)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (3,239)</u>
營業活動現金流量	\$ (3,462,998)
投資活動現金流量	-
籌資活動現金流量	3,691,790
現金及約當現金增加數	<u>\$ 228,792</u>

(九)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 788,545	1,378,804	535,162	86,581	2,789,092
增 添	-	4,465	6,896	1,172	12,533
處 分	-	-	(2,669)	-	(2,669)
自存貨轉入	-	-	-	11,810	11,810
重分類至待出售資產	-	(106,236)	(2,715)	-	(108,951)
重 分 類	-	-	223	(223)	-
匯率變動之影響	-	(2,670)	(1,362)	(5,938)	(9,970)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,274,363</u>	<u>535,535</u>	<u>93,402</u>	<u>2,691,845</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 753,895	1,258,096	534,013	17,130	2,563,134
增 添	34,650	14,606	3,393	643	53,292
處 分	-	-	(6,809)	-	(6,809)
自存貨轉入	-	-	-	69,053	69,053
自待出售資產轉入	-	105,282	5,331	-	110,613
匯率變動之影響	-	819	(768)	(244)	(193)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,378,803</u>	<u>535,160</u>	<u>86,582</u>	<u>2,789,090</u>



亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
<b>折舊及減損損失：</b>					
民國110年1月1日餘額	\$ -	187,349	190,997	-	378,346
折 舊	-	47,277	51,602	-	98,879
處 分	-	-	(2,397)	-	(2,397)
重分類至待出售資產	-	(55,317)	(2,444)	-	(57,761)
匯率變動之影響	-	(444)	(949)	-	(1,393)
民國110年12月31日餘額	\$ -	<b>178,865</b>	<b>236,809</b>	-	<b>415,674</b>
民國109年1月1日餘額	\$ -	96,869	135,532	-	232,401
折 舊	-	49,269	53,807	-	103,076
處 分	-	-	(2,839)	-	(2,839)
自待出售資產轉入	-	40,344	4,754	-	45,098
匯率變動之影響	-	866	(258)	-	608
民國109年12月31日餘額	\$ -	<b>187,348</b>	<b>190,996</b>	-	<b>378,344</b>
<b>帳面價值：</b>					
民國110年12月31日	\$ <b>788,545</b>	<b>1,095,498</b>	<b>298,726</b>	<b>93,402</b>	<b>2,276,171</b>
民國109年1月1日	\$ <b>753,895</b>	<b>1,161,227</b>	<b>398,481</b>	<b>17,130</b>	<b>2,330,733</b>
民國109年12月31日	\$ <b>788,545</b>	<b>1,191,455</b>	<b>344,164</b>	<b>86,582</b>	<b>2,410,746</b>

- 1.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日應付工程款金額分別為11,026千元及14,627千元。
- 2.合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。
- 3.合併公司決定將馬來西亞部分在建房地規劃作為未來經營飯店使用，故將其自存貨重分類至不動產、廠房及設備。

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
<b>成本或認定成本：</b>			
民國110年1月1日餘額	\$ 906,911	686,978	1,593,889
民國110年12月31日餘額	\$ <b>906,911</b>	<b>686,978</b>	<b>1,593,889</b>
民國109年1月1日餘額	\$ 906,911	685,382	1,592,293
增 添	-	1,596	1,596
民國109年12月31日餘額	\$ <b>906,911</b>	<b>686,978</b>	<b>1,593,889</b>
<b>折舊及減損損失：</b>			
民國110年1月1日餘額	\$ -	78,638	78,638
折 舊	-	15,366	15,366
民國110年12月31日餘額	\$ -	<b>94,004</b>	<b>94,004</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	63,312	63,312
折 舊	-	15,326	15,326
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>78,638</u>	<u>78,638</u>
<b>帳面金額：</b>			
民國110年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>592,974</u>	<u>1,499,885</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>608,340</u>	<u>1,515,251</u>
<b>公允價值：</b>			
民國110年12月31日			<u>\$ 2,786,212</u>
民國109年12月31日			<u>\$ 1,887,654</u>

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。

合併公司之投資性不動產已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十一)短期借款

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,256,000	537,000
擔保銀行借款	15,323,057	10,617,510
合 計	<u>\$ 16,579,057</u>	<u>11,154,510</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,362,958</u>	<u>2,086,127</u>
利率區間	<u>1.21%~4.61%</u>	<u>1.45%~4.61%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>110.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~1.54%	\$ 753,700
	中華票券	0.25%	100,000
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.70%~1.30%	1,595,400
	合庫票券	1.15%	88,000
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.00%~1.35%	319,200
合 計			<u>\$ 3,350,300</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	大慶票券	0.85%~1.38%	\$ 621,600
	中華票券	0.25%~0.28%	285,000
	兆豐票券	1.05%~1.17%	642,200
	國際票券	0.70%	384,000
	萬通票券	0.85%~1.08%	763,800
合 計			<u>\$ 2,696,600</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	110.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	台幣	1.85%~2.10%	112-114	\$ 31,389
擔保銀行借款	台幣	1.00%~1.77%	112-124	4,822,686
減：一年內到期部分				(186,109)
合 計				<u>\$ 4,667,966</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	109.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	台幣	1.85%~2.10%	112~114	\$ 40,667
擔保銀行借款	台幣	1.00%~2.22%	112~124	4,882,009
減：一年內到期部分				(258,884)
合 計				<u>\$ 4,663,792</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

- 1.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。
- 2.民國一〇九年十二月三十一日新增無擔保銀行借款45,000千元，係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	2,900,000	1,200,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(21,200)	(35,154)
累積已轉換金額	(12,900)	-
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 3,865,900</u>	<u>2,164,846</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 1,875</u>	<u>800</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 38,694</u>	<u>39,200</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	<u>\$ 1,075</u>	<u>200</u>
利息費用	<u>\$ 22,916</u>	<u>14,615</u>

合併公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

項 目	一一〇年有擔保普通公司債		
	第一次	第二次	第三次
發行總額	500,000千元	700,000千元	500,000千元
發行日	110.5.7	110.5.7	110.12.14
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7	110.12.14~113.12.14
票面利率	0.6%	0.58%	0.6%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行	彰化商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行	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三年及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。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，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	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
3.發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於債券到期時以債券面額之100.7523%(實質年收益為0.15%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
贖回辦法	公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券：  本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國109年5月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國114年1月15日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司並於債券收回基準日後五個營業日，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
轉換辦法	轉換期間 債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之次日(民國109年5月25日)起，至到期日(民國114年2月24日)止，依公司法轉換辦法規定轉換為本公司普通股。
轉換價格	自民國110年8月3日起，轉換價格將由新台幣16.89元調整為新台幣15.45元。

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發 行 日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	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。

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)營業租賃

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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
低於一年	\$ 44,218	35,236
一至二年	36,593	27,965
二至三年	25,581	23,297
三至四年	9,569	15,230
四至五年	1,982	3,953
五年以上	-	540
未折現租賃給付總額	<u>\$ 117,943</u>	<u>106,221</u>

(十六)所得稅

1.合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	\$ -	1,898
土地增值稅	61,587	52,593
調整前期之當期所得稅	(387)	167
	<u>61,200</u>	<u>54,658</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	892
所得稅費用	<u>\$ 61,200</u>	<u>55,550</u>

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ 322,774	653,585
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 64,555	130,717
外國轄區稅率差異影響數	4,667	802
不可扣抵之費用	234	5,356
免稅所得	(820)	(31,415)
採權益法認列之投資損失	(8,535)	21,534
土地免稅所得	(19,619)	(137,336)
利息資本化	1,965	6,455
土地增值稅	61,587	52,593
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	11,028	19,336
認列前期未認列之課稅損失	(51,594)	(24,264)
未分配盈餘加徵	-	1,898
未認列暫時性差異之變動	(5,390)	14,130
前期(高)低估	(387)	167
其他	3,509	(4,423)
所得稅費用	<u>\$ 61,200</u>	<u>55,550</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
可減除暫時性差異	\$ 6,108	14,150
課稅損失	172,588	156,925
	<b>\$ 178,696</b>	<b>171,075</b>

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

民國一一〇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

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇一年度	\$ 424	民國一一一年度
民國一〇二年度	471	民國一一二年度
民國一〇三年度	624	民國一一三年度
民國一〇四年度	108,187	民國一一四年度
民國一〇五年度	151,339	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	194,378	民國一一七年度
民國一〇八年度	86,120	民國一一八年度
民國一〇九年度	155,812	民國一一九年度
民國一一〇年度	55,141	民國一二〇年度
	<b>\$ 819,490</b>	

馬來西亞子公司

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
西元二〇一八年	\$ 21,811	西元二〇二五年
西元二〇一九年	6,850	西元二〇二六年
西元二〇二〇年	7,246	西元二〇二七年
西元二〇二一年	301	西元二〇二八年
	<b>\$ 36,208</b>	

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債		
	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110年1月1日餘額：	\$ 12,655	2,422	15,077	(59,750)	(18,909)	(78,659)
重分類至待出售資產	-	-	-	(59,750)	-	59,750
<b>民國110年12月31日餘額</b>	<b>\$ 12,655</b>	<b>2,422</b>	<b>15,077</b>	<b>-</b>	<b>(18,909)</b>	<b>(18,909)</b>
民國109年1月1日餘額	\$ 13,278	2,691	15,969	-	(18,909)	(18,909)
借記(貸記)損益表	(623)	(269)	(892)	-	-	-
自至待出售資產轉入	-	-	-	(59,750)	-	(59,750)
<b>民國109年12月31日</b>	<b>\$ 12,655</b>	<b>2,422</b>	<b>15,077</b>	<b>(59,750)</b>	<b>(18,909)</b>	<b>(78,659)</b>

3.所得稅核定情形

(1)本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇八年度	本公司
民國一〇八年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一〇八年度	昕境股份有限公司
民國一〇八年度	全虹建設(股)公司

(2)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一〇九年度。

(十七)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為346,959千股及346,196千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一〇九年因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股764千股，以面額發行，總金額為7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.12.31	109.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,549	400,092
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	32,722	-
發行可轉換公司債	38,694	39,200
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	<b>\$ 2,196,123</b>	<b>2,158,450</b>



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

另依金管會規定，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(民國一〇九年度分配民國一〇八年度盈餘時自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積，民國一一〇年度分配民國一〇九年度盈餘時自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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；本公司分別於民國一一〇年七月一日及民國一〇九年六月十六日經股東常會決議提列特別盈餘公積86,624千元及69,403千元。

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)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年七月一日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案及民國一〇九年六月十六日經股東常會決議民國一〇八年度不分配盈餘。有關分配予業主之股利如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>692,391</u>	<u>-</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	非控制 權益	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ (86,025)	(127,870)	(19,401)	(233,296)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(65,721)	-	(18,654)	(84,375)
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	-	(12,967)	-	(12,967)
民國110年12月31日餘額	\$ <u>(151,746)</u>	<u>(140,837)</u>	<u>(38,055)</u>	<u>(330,638)</u>
民國109年1月1日餘額	\$ (80,477)	(46,795)	(15,739)	(143,011)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(5,548)	-	(3,662)	(9,210)
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	-	(81,075)	-	(81,075)
民國109年12月31日餘額	\$ <u>(86,025)</u>	<u>(127,870)</u>	<u>(19,401)</u>	<u>(233,296)</u>

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>253,144</u>	<u>609,404</u>
期初已發行普通股	346,196	346,196
可轉換公司債轉換之影響	561	-
普通股加權平均流通在外股數	<u>346,757</u>	<u>346,196</u>
<b>基本每股盈餘(元)</b>	\$ <u>0.73</u>	<u>1.76</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司之淨利	\$ 253,144	609,404
可轉換公司債轉換之影響	5,432	5,229
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>258,576</u>	<u>614,633</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,757	346,196
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	58,646	50,447
員工股票紅利之影響	<u>725</u>	<u>940</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>406,128</u>	<u>397,583</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.64</u>	<u>1.55</u>

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>110年度</u>			合 計
	<u>營建事業部</u>	<u>百貨商場 事業部</u>	<u>觀光旅館 事業部</u>	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 2,888,948	37,259	122,863	3,049,070
馬來西亞	<u>374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>374</u>
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,825,197	-	-	2,825,197
租賃收入(註)	20,635	33,885	-	54,520
飯店客房及餐飲	-	-	122,863	122,863
佣金收入	10,157	-	-	10,157
其他	<u>33,333</u>	<u>3,374</u>	<u>-</u>	<u>36,707</u>
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 20,635	33,885	-	54,520
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>2,868,687</u>	<u>3,374</u>	<u>122,863</u>	<u>2,994,924</u>
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109年度			合 計
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 5,412,252	43,140	129,346	5,584,738
馬來西亞	226	-	-	226
	<u>\$ 5,412,478</u>	<u>43,140</u>	<u>129,346</u>	<u>5,584,964</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 5,351,561	-	-	5,351,561
租賃收入(註)	14,192	38,074	-	52,266
飯店客房及餐飲	-	-	129,346	129,346
佣金收入	46,725	-	-	46,725
其他	-	5,066	-	5,066
	<u>\$ 5,412,478</u>	<u>43,140</u>	<u>129,346</u>	<u>5,584,964</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 14,192	38,074	-	52,266
於某一時點移轉之商品及勞務	5,398,286	5,066	129,346	5,532,698
	<u>\$ 5,412,478</u>	<u>43,140</u>	<u>129,346</u>	<u>5,584,964</u>

註：合併公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據及帳款	\$ 111,208	1,282,138	69,589
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 111,208</u>	<u>1,282,138</u>	<u>69,589</u>
合約負債—銷售房地	\$ 3,289,286	1,967,256	1,458,685
合約負債—客房及餐飲訂金	13,384	12,974	7,885
合 計	<u>\$ 3,302,670</u>	<u>1,980,230</u>	<u>1,466,570</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 757,790</u>	<u>469,238</u>	<u>446,731</u>

3. 應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4. 民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為473,112千元及282,308千元。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72,838千元及2,982千元。

5. 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，民國一一〇年度及一〇九年度並無其他重大變動。

## 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)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。

本公司民國一一〇年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為12,246千元及10,098千元，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，並列報為民國一一〇年度之營業成本及營業費用。

本公司民國一〇九年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際配發員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列金額差異視為會計估計變動處理，並認列為民國一一〇年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (廿一)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 3,356	5,829
其他利息收入	8,863	15,284
	\$ 12,219	21,113

#### 2.其他收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	110年度	109年度
股利收入	\$ 5,302	7,073
退戶違約金收入	72,838	6,625
股權交易取消違約金	-	21,895
其他	8,637	17,634
	\$ 86,777	53,227

## 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.其他利益及損失

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 245	(3,845)
租賃修改(損失)利益	(26)	230
外幣兌換利益(損失)	19,034	(6,233)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(損)益	29,504	(18,074)
政府補助收入	6,057	8,755
其他損失	(716)	(1,302)
	<b>\$ 54,098</b>	<b>(20,469)</b>

### 4.財務成本

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
銀行借款利息	\$ 335,648	284,515
可轉換公司債利息	8,134	6,787
普通公司債利息	14,782	7,828
租賃負債利息	203	421
減：利息資本化	(235,432)	(149,020)
	<b>\$ 123,335</b>	<b>150,531</b>
資本化利率	<b>0.70%~4.6%</b>	<b>1.35%~4.6%</b>

## (廿二)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)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，民國一一〇年度及一〇九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))。

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.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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 21,433,132	22,664,316	1,416,808	4,086,275	12,973,276	4,187,957
固定利率工具	7,216,200	7,339,720	3,397,892	19,885	3,921,943	-
無附息負債	1,638,999	1,638,999	1,638,999	-	-	-
租賃負債	17,219	17,845	5,966	4,540	7,339	-
	<b>\$ 30,305,550</b>	<b>31,660,880</b>	<b>6,459,665</b>	<b>4,110,700</b>	<b>16,902,558</b>	<b>4,187,957</b>
<b>109年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 16,077,186	16,591,226	883,305	2,534,609	8,826,159	4,347,153
固定利率工具	4,861,446	4,971,826	2,718,901	9,825	2,243,100	-
無附息負債	3,582,630	3,582,630	3,582,630	-	-	-
租賃負債	11,271	11,459	8,939	2,026	494	-
	<b>\$ 24,532,533</b>	<b>25,157,141</b>	<b>7,193,775</b>	<b>2,546,460</b>	<b>11,069,753</b>	<b>4,347,153</b>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.市場風險

(1)匯率風險：

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	110.12.31			109.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<b>金融資產</b>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 599	27.680	16,580	719	28.480	20,477
人 民 幣	61,518	4.344	267,234	55,741	4.377	243,978
<b>金融負債</b>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	4,366	27.680	120,851	4,639	28.480	132,119

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一〇年度及一〇九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，民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將分別增加或減少1,630千元及1,323千元。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，民國一一〇年度及一〇九年度外幣兌換(損)益(含已實現及未實現)分別為19,034千元及(6,233)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，合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將減少或增加183,978千元及143,205千元，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：

報導日證券價格	110年度		109年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 7,241	14,206	8,538	10,892
下跌10%	\$ (7,241)	(14,206)	(8,538)	(10,892)

## 4. 公允價值資訊





## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

### (3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，合併公司嵌入式衍生金融工具係採用二元樹可轉債評價模型評價。

(4) 第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5) 第三等級之變動明細表

	<u>透過損益按公允價值 衡量</u>	
	<u>嵌入式衍生金融工具</u>	
民國110年1月1日	\$	800
總利益或損失		
認列於(損)益		<u>1,075</u>
民國110年12月31日	\$	<u><u>1,875</u></u>
總利益或損失		
發行	\$	600
認列於(損)益		<u>200</u>
民國109年12月31日	\$	<u><u>800</u></u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	\$ <u><u>1,075</u></u>	<u><u>200</u></u>

(6) 重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係嵌入式衍生金融工具，公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

## 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)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
嵌入式衍生金融工具—贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(110.12.31及109.12.31分別為23.22%及29.12%)	• 波動度愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益	
			有利變動	不利變動
<b>110年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	1,382	(987)
<b>109年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	500	(300)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (廿三)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。

## 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.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。

## 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.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。

### (廿四)資本管理

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

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司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。

民國一一〇年度合併公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，即維持負債資本比率。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
負債總額	\$ 34,018,003	26,717,350
減：現金及約當現金	<u>(1,280,878)</u>	<u>(1,116,386)</u>
淨負債	<u>\$ 32,737,125</u>	<u>25,600,964</u>
權益總額	8,906,588	8,443,992
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 41,643,713</u>	<u>34,044,956</u>
負債資本比率	<u>78.61%</u>	<u>75.20%</u>

民國一一〇年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係本期為開發新案及購買土地而增加之銀行借款及公司債，且各開發中建案資金持續投入，以致淨負債增加。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿五)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.1.1	現金流量	非現金之變動					110.12.31
			重分類	公司債 轉換	匯率變動	公司債 攤銷	其他(註)	
短期借款	\$ 11,154,510	5,433,154	-	-	(8,607)	-	-	16,579,057
應付短期票券	2,696,600	653,700	-	-	-	-	-	3,350,300
長期借款	4,922,676	(68,601)	-	-	-	-	-	4,854,075
租賃負債	11,271	(5,998)	-	-	(128)	-	12,074	17,219
應付公司債	2,164,846	1,700,000	6,991	(12,565)	-	6,628	-	3,865,900
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,949,903</u>	<u>7,712,255</u>	<u>6,991</u>	<u>(12,565)</u>	<u>(8,735)</u>	<u>6,628</u>	<u>12,074</u>	<u>28,666,551</u>

註：係本期新增使用權資產14,673千元、提前解約減少2,625千元及租約修改損失26千元。

	109.1.1	現金流量	非現金之變動					109.12.31
			產生資 本公積	產生金 融資產	匯率變動	公司債 攤銷	其他(註)	
短期借款	\$ 8,853,351	2,305,232	-	-	(4,073)	-	-	11,154,510
應付短期票券	1,691,800	1,004,800	-	-	-	-	-	2,696,600
長期借款	4,573,167	349,509	-	-	-	-	-	4,922,676
租賃負債	13,103	(13,288)	-	-	(126)	-	11,582	11,271
應付公司債	1,000,000	1,196,646	(39,200)	600	-	6,800	-	2,164,846
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,131,421</u>	<u>4,842,899</u>	<u>(39,200)</u>	<u>600</u>	<u>(4,199)</u>	<u>6,800</u>	<u>11,582</u>	<u>20,949,903</u>

註：係本期新增使用權資產14,840千元、提前解約減少3,028千元及租約修改利益230千元。

## 七、關係人交易

### (一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
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(註1)	其董事與本公司董事長係二親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
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(註2)	其負責人為子公司董事
財團法人亞昕環境保護基金會	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
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同

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)

關係人名稱	與合併公司之關係
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚彭欣	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

註1：本公司董事長之二親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非合併公司之關係人。

註2：該公司負責人已於民國一一〇年十一月辭任子公司董事，故自該日起非合併公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地

(1)合併公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31
其他關係人	\$ 42,680	62,060	1,382	1,370

(2)合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
銷售房地	佳穎精密	\$ -	1,375,000
銷售房地	璞利投資	-	16,673
銷售房地	國原營造	220,950	-
佣金收入	佳穎精密	932	26,046
其他營業收入	國原營造	33,333	-
		\$ 255,215	1,417,719
應收帳款	佳穎精密	\$ -	1,102,319
應收帳款	璞利投資	-	15,195
		\$ -	1,117,514

註1：合併公司於民國一〇九年十一月二十五日經董事會決議出售台北市大安區學府段280地號予關係人佳穎精密企業(股)公司，合約總價為1,375,000千元，業已完成產權移轉程序，相關款項已於民國一一〇年度收回。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註2：合併公司於民國一一〇年四月三十日與關係人國原營造(股)公司簽訂新北市板橋區板翠段67及68地號地主合建權利讓渡協議，轉讓合併公司已取得之合建權利予國原營造(股)公司，合約總價為33,333千元，相關款項已全數收取完畢。

註3：合併公司於民國一一〇年五月二十六日經董事會決議出售新北市板橋區板翠段67及68地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為220,950千元，扣除土地成本211,271千元後，處分利益計9,679千元，並於民國一一〇年六月十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取完畢。

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.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
發包工程－國原營造	\$ 2,083,055	1,074,277
其他工程－寬衍室內裝修	6,558	68,377
	<u>\$ 2,089,613</u>	<u>1,142,654</u>

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	<u>已簽訂之合約(未稅)</u>		<u>已支付價款</u>	
	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
國原營造	\$ 11,529,898	5,227,389	3,106,685	1,512,534
寬衍室內裝修	註	41,415	註	37,966
	<u>\$ 11,529,898</u>	<u>5,268,804</u>	<u>3,106,685</u>	<u>1,550,500</u>

註：已非屬合併公司關係人。

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.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應付票據	國原營造	\$ 504,131	194,100
應付帳款	國原營造	144,276	97,806
應付帳款	其他關係人	-	5,800
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	43,907	-
		<u>\$ 692,314</u>	<u>297,706</u>



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.其他

- (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租賃合約，民國一一〇年度及一〇九年度租金收入金額分別為3,384千元及710千元，另因租賃而收取之存入保證金分別為140千元及120千元。
- (2)合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建築案，請詳附註九。
- (3)合併公司與其他關係人簽訂馬來西亞地區代銷契約，銷售佣金為6%~14%，於民國一〇九年十二月三十一日取得合約之增額成本金額計150,493千元。
- (4)合併公司分別與其他關係人一昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為157,622千元及零千元。另民國一一〇年度及一〇九年度認列之佣金支出金額分別為10,162千元及零千元。
- (5)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一一〇年度及一〇九年度之推銷費用分別為6,122千元及9,361千元。
- (6)合併公司為其他關係人代收同投資興建建築案房地款，民國一一〇年十二月三十一日代收款金額為25,220千元，帳列其他流動負債。
- (7)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用，於民國一一〇年度及一〇九年度合併公司支付前述關係人管理費分別為1,500千元及4,512千元。另合併公司分別於民國一一〇年度及一〇九年度委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，並存入該專戶中。截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日該專戶餘額分別為267,375千元及243,917千元，帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及現金及約當現金。
- (8)合併公司因業務往來為其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
提供融資背書保證	\$ 466,370	268,370
收取之存入保證票據	72,163	28,531

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
短期員工福利	\$ 12,265	12,525

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.12.31	109.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 1,281,549	435,587
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	782,242	308,444
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	137,212	108,921
待售房地	銀行借款及應付短期票券	682,205	1,124,171
營建用地	"	10,144,235	11,005,031
在建房地	"	20,029,508	11,019,736
不動產、廠房及設備	"	1,884,044	1,910,060
投資性不動產	"	1,499,885	1,515,251
		<u>\$ 36,642,380</u>	<u>27,628,701</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司未認列之合約承諾如下：

	110.12.31	109.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 26,628,415	12,522,779
建案開發活動發包工程合約	13,936,345	7,848,838
購置營建用地	779,853	507,421
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	\$ 3,289,286	1,967,256
建案開發活動發包工程	3,867,390	1,961,109
購置營建用地	156,338	68,056

2.合併公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證及發包工程而收取之存入保證票據之情形如下：

	110.12.31	109.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,055,285	857,285
收取之存入保證票據	72,163	28,531

3.合併公司於民國一〇五年三月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd.簽訂經營服務協議、系統許可協議、聘請該酒店集團以品牌經營林口亞昕福朋喜來登酒店，合約期間為15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。

## 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.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15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)於民國一一〇年十二月三十一日，合併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、B-005、C-003、C-004、C-005、G-002、J-002
合建分屋	A-012、C-01、F-001、F-003

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

(三)重大或有負債：

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，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司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23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

合併公司於民國一〇九年八月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土地業於民國一〇九年十二月九日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國一一〇年三月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚待該署為開庭通知。

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產—流動)，並向法院提出強制執行之聲請，經台北地方法院110年度執全字第212號受理在案，目前前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一一年一月十九日經董事會決議通過，向非關係人購買新北市林口區力行段175~177地號等3筆土地，交易價格為673,992千元。

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	110年度			109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	39,960	97,898	137,858	43,985	131,887	175,872
勞健保費用	4,550	8,755	13,305	4,568	8,905	13,473
退休金費用	1,856	4,497	6,353	2,063	4,905	6,968
其他員工福利費用	254	7,311	7,565	264	8,400	8,664
折舊費用	65,890	54,271	120,161	63,667	68,175	131,842
攤銷費用	-	1,676	1,676	-	1,427	1,427

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇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：無。
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	11,462,943	310,000	310,000	185,370	-	4.06 %	11,462,943	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	11,462,943	110,443	110,443	89,298	-	1.45 %	11,462,943	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企 業股份有限 公司	1	1,048,605	466,370	466,370	294,790	268,370	6.10 %	11,462,943	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	282,572	-	7.71 %	11,462,943	N	N	N

## 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)

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	以資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										
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	9,390,385	960,000	960,000	480,000	14,493	51.12 %	9,390,385	N	Y	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 $7,641,962 \text{ 千元} \times 150\% = 11,462,943 \text{ 千元}$   
對單一企業背書保證限額： $7,641,962 \text{ 千元} \times 150\% = 11,462,943 \text{ 千元}$   
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額 $3,495,350 \text{ 千元} \times 30\% = 1,048,605 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。  
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

- (1)與本公司有業務往來關係之公司。
- (2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：

- (1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。
- (2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

### 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	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,661,400	142,062	7.28 %	142,062	7.28 %	部分質押
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	59,003	7.12 %	59,003	7.12 %	
昕境廣場(股)公司	"	-	"	1,691,032	13,410	1.62 %	13,410	1.61 %	

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	台中市北屯區洲際段452地號等3筆土地	110.03.18	357,704	357,704	自然人等6人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區仁平段358-360地號等3筆土地	110.06.03	382,185	313,755	自然人等3人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	林口區力行段227地號土地	110.08.04	478,335	478,335	自然人等7人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	台中市北區乾溝子段79-4-80地號等22筆土地	110.07.01	1,315,194	1,315,194	連明加油站(有)公司及自然人等7人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	台中市西區後壠子段103-4等2筆地號土地	110.08.26	441,474	88,295	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	新莊區副都心段一小段445地號土地	110.09.15	826,232	826,232	自然人等4人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	新莊區副都心段一小段446地號土地	110.10.26	1,336,297	1,336,297	自然人	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：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係	進貨	2,083,055	90.50 %		-	-	648,407	62.36 %	
本公司	國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係	銷貨	254,283	9.15 %		-	-	-	- %	

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：無。

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十四)。

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	昕境廣場(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	租約修改利益	11,543	與一般交易相當	0.38 %
0	亞昕國際飯店(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	租約修改利益	28,571	與一般交易相當	0.94 %
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	17,314	與一般交易相當	0.57 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	14,286	與一般交易相當	0.47 %

註一、編號之填寫方式如下：

## 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)

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)：

民國一一〇年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,608	100.00 %	3,939	3,727	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	21,311	44,000	88.00 %	255,614	88.00 %	(12,110)	(10,617)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	350,000	253,000	30,000,000	100.00 %	69,846	100.00 %	(54,598)	(51,233)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	1,080,305 (馬幣148,682)	750,406 (馬幣100,554)	148,681,651	83.35 %	951,595	83.35 %	76,541	63,234	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	382,909 (馬幣54,523)	381,776 (馬幣54,359)	54,523,198	75.72 %	305,435	75.72 %	(293)	(222)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租賃業	909,000	380,000	75,000,000	50.00 %	939,039	100.00 %	34,577	37,817	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	149,971	100.00 %	(7,442)	(7,442)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	461	100.00 %	(30)	(30)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資損失6,678千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：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(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)	27,680 (美金100萬元)	註	26,582 (美金960,344)	-	-	26,582 (美金960,344)	(7,348)	87.12 %	87.12 %	(7,275)	149,775	322,676

註：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司經台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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
26,582 USD960,344	38,376 USD1,386,412	4,585,177 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,641,962千元×60%=NTD4,585,177千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

### 3.重大交易事項：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司		59,214,057	17.06 %
益昕投資股份有限公司		41,627,511	11.99 %
永翊開發股份有限公司		32,808,146	9.45 %
德陽投資股份有限公司		28,872,959	8.32 %
國原營造股份有限公司		25,840,546	7.44 %
今勛企業股份有限公司		20,969,866	6.04 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

## 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。



## 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)地區別資訊

合併公司地區別資訊其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，請詳附註六(十九)，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類如下：

地 區 別	110.12.31	109.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,822,014	3,904,044
中 國	-	117,106
馬來西亞	122,694	123,659
	<b>\$ 3,944,708</b>	<b>4,144,809</b>

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。

### (三)主要客戶資訊

	110年度	109年度
來自營建部門之A客戶	\$ 254,283	-
來自營建部門之B客戶	-	1,401,046
	<b>\$ 254,283</b>	<b>1,401,046</b>

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1110885 號

會員姓名： (1) 張淑瑩  
 (2) 黃欣婷

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所



事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓  
 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666  
 委託人統一編號： 89961389

會員證字號： (1) 北市會證字第 2191 號  
 (2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 亞昕國際開發股份有限公司

110 年度 (自民國 110 年 01 月 01 日 至  
 110 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	張 淑 瑩	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	黃 欣 婷	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



附件三

111 年度合併財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：新北市新莊區思源路555號30樓  
電話：(02)8522-9722

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26~54
(七)關係人交易	54~57
(八)質押之資產	58
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	58~60
(十)重大之災害損失	60
(十一)重大之期後事項	60
(十二)其 他	60
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	60~63
2.轉投資事業相關資訊	63~64
3.大陸投資資訊	64
4.主要股東資訊	64~65
(十四)部門資訊	65

## 聲 明 書

本公司民國一一一年度(自一一一年一月一日至一一一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  有限公司

董 事 長：姚連地 

日 期：民國一一二年三月三日



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.)

電話 Tel + 886 2 8101 8666  
傳真 Fax + 886 2 8101 8667  
網址 Web 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)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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，對亞昕集團民國一一一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、銷售房地收入認列

有關銷售房地收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十九)客戶合約之收入。

#### 關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，銷售房地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流程之控制進行瞭解，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

#### 關鍵查核事項之說明：

亞昕集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約77%；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一一一年度及一一〇年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。



### 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

亞昕集團之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存在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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一一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：

潘俊名



陳泉哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號  
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號  
民國一一二年三月三日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
合併資產負債表  
民國一十一年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31		
	金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>					
<b>流動資產：</b>					
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	\$ 1,243,768	2	1,280,878	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註六(二)、(十四)及八)	177,656	-	143,937	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十九))	39,639	-	84,120	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十九))	25,733	-	27,088	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	38,565,688	77	33,355,023	78
1460	待出售非流動資產(附註六(六))	426,834	1	460,753	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(九)、八及九)	1,746,877	4	1,419,769	4
1479	其他流動資產	1,544,209	3	342,767	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	<u>1,489,512</u>	<u>3</u>	<u>779,318</u>	<u>2</u>
	<b>流動資產合計</b>	<u>45,259,916</u>	<u>90</u>	<u>37,893,653</u>	<u>90</u>
<b>非流動資產：</b>					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六 (三))	68,213	-	72,413	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	2,115,716	4	2,276,171	5
1755	使用權資產	45,502	-	17,085	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,484,519	3	1,499,885	3
1780	無形資產	109,930	-	110,281	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	15,077	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	1,291,906	3	998,740	2
1990	其他非流動資產	<u>18,284</u>	<u>-</u>	<u>41,286</u>	<u>-</u>
	<b>非流動資產合計</b>	<u>5,149,147</u>	<u>10</u>	<u>5,030,938</u>	<u>10</u>
	<b>資產總計</b>	<u>\$ 50,409,063</u>	<u>100</u>	<u>42,924,591</u>	<u>100</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
 合併資產負債表(續)  
 民國一十一年及十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
2100 短期借款(附註六(十一))	\$ 20,280,138	40	16,579,057	39
2110 應付短期票券(附註六(十二))	3,221,000	6	3,350,300	8
2130 合約負債-流動(附註六(十九)及七)	5,438,946	12	3,302,670	8
2150 應付票據(附註七)	638,874	1	505,653	1
2170 應付帳款(附註七)	576,514	1	534,061	1
2250 負債準備-流動	11,667	-	13,368	-
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(六))	82,496	-	82,833	-
2280 租賃負債-流動	15,437	-	5,669	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	512,622	1	186,109	-
2399 其他流動負債(附註六(六)、(七)、(二十)及七)	610,933	1	883,923	2
<b>流動負債合計</b>	<u>31,388,627</u>	<u>62</u>	<u>25,443,643</u>	<u>59</u>
<b>非流動負債：</b>				
2530 應付公司債(附註六(十四))	4,848,630	10	3,865,900	9
2540 長期借款(附註六(十三))	4,242,322	8	4,667,966	11
2570 遞延所得稅負債(附註六(十六))	18,909	-	18,909	-
2580 租賃負債-非流動	32,550	-	11,550	-
2645 存入保證金	10,836	-	10,035	-
<b>非流動負債合計</b>	<u>9,153,247</u>	<u>18</u>	<u>8,574,360</u>	<u>20</u>
<b>負債總計</b>				
	<u>40,541,874</u>	<u>80</u>	<u>34,018,003</u>	<u>79</u>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十四)及(十七))：</b>				
3110 股本	4,257,060	8	3,469,592	8
3200 資本公積	2,443,345	5	2,196,123	5
3310 法定盈餘公積	856,691	2	832,864	2
3320 特別盈餘公積	292,583	1	213,895	-
3350 未分配盈餘	1,039,657	2	1,222,071	3
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(78,914)	-	(151,746)	-
3420 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	(145,037)	-	(140,837)	-
3500 庫藏股票	(31,810)	-	-	-
<b>歸屬母公司業主之權益合計</b>	<u>8,633,575</u>	<u>18</u>	<u>7,641,962</u>	<u>18</u>
36XX 非控制權益(附註六(八))	1,233,614	2	1,264,626	3
<b>權益總計</b>	<u>9,867,189</u>	<u>20</u>	<u>8,906,588</u>	<u>21</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 50,409,063</u>	<u>100</u>	<u>42,924,591</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



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

民國一十一年及一十( )年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 2,933,881	100	3,049,444	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	2,173,959	74	2,237,540	73
營業毛利	759,922	26	811,904	27
6000 營業費用(附註六(二十)及七)：				
6100 推銷費用	151,813	5	138,688	5
6200 管理費用	343,630	12	380,201	12
	495,443	17	518,889	17
營業淨利	264,479	9	293,015	10
營業外收入及支出：(附註六(九)、(十四)、(十九)及(二十一))				
7100 利息收入	12,058	-	12,219	-
7010 其他收入	18,355	1	86,777	3
7020 其他利益及損失	202,237	6	54,098	2
7050 財務成本	(243,656)	(8)	(123,335)	(4)
	(11,006)	(1)	29,759	1
繼續營業部門稅前淨利	253,473	8	322,774	11
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	28,957	1	61,200	2
本期淨利	224,516	7	261,574	9
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(4,200)	-	(12,967)	-
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	(4,200)	-	(12,967)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	89,262	3	(84,375)	(3)
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	89,262	3	(84,375)	(3)
8300 本期其他綜合損益	85,062	3	(97,342)	(3)
本期綜合損益總額	\$ 309,578	10	164,232	6
本期淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 268,475	8	253,144	9
8620 非控制權益(附註六(八))	(43,959)	(1)	8,430	-
	\$ 224,516	7	261,574	9
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 337,107	11	174,456	6
8720 非控制權益(附註六(八))	(27,529)	(1)	(10,224)	-
	\$ 309,578	10	164,232	6
每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 0.67		0.66	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.59		0.58	

(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

合併資產負債表

民國一十一年及一十二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			國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目		庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計	
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		合計	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
民國一十一年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	-	253,144	253,144	-	-	-	-	253,144	8,430	261,574
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	(78,688)	(18,654)	(97,342)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	253,144	253,144	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	174,456	(10,224)	164,232
盈餘分配及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	60,078	-	(60,078)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	86,624	(86,624)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)	-	(692,391)
可轉換公司債轉換	7,637	4,951	-	-	-	-	-	-	-	-	12,588	-	12,588
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	32,722	-	-	(14,879)	(14,879)	-	-	-	-	17,843	960,324	978,167
民國一十一年十二月三十一日餘額	3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962	1,264,626	8,906,588
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475	(43,959)	224,516
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632	16,430	85,062
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107	(27,529)	309,578
盈餘分配及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)	(15,000)	(361,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)	-	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)	11,517	10,115
民國一十一年十二月三十一日餘額	\$ 4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575	1,233,614	9,867,189

(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

~7~



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

民國一十一年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 253,473	322,774
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	104,870	120,161
攤銷費用	1,666	1,676
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(16,705)	(29,504)
利息費用	243,656	123,335
利息收入	(12,058)	(12,219)
股利收入	(7,930)	(5,302)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(204,375)	(245)
租賃修改損失	-	26
收益費損項目合計	<u>109,124</u>	<u>197,928</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,014)	231,004
應收票據	44,481	57,469
應收帳款	1,506	1,113,407
存貨	(4,695,409)	(7,219,312)
其他金融資產	(24,554)	40,925
其他流動資產	(1,200,320)	(893,947)
取得合約之增額成本	(696,050)	(290,853)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(6,587,360)</u>	<u>(6,961,307)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	2,080,403	1,385,192
應付票據	133,221	302,009
應付帳款	37,251	(2,238,966)
負債準備	(1,947)	(1,282)
其他流動負債	(290,761)	233,225
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>1,958,167</u>	<u>(319,822)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(4,629,193)</u>	<u>(7,281,129)</u>
調整項目合計	<u>(4,520,069)</u>	<u>(7,083,201)</u>
營運產生之現金流出	(4,266,596)	(6,760,427)
收取之利息	12,058	12,219
收取之股利	7,930	5,302
支付之利息	(614,155)	(345,676)
支付之所得稅	(28,957)	(62,956)
營業活動之淨現金流出	<u>(4,889,720)</u>	<u>(7,151,538)</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表(續)

民國一十一年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	-	(150,000)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	150,000
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(18,860)
取得不動產、廠房及設備	(33,837)	(16,134)
處分不動產、廠房及設備	66,132	517
取得無形資產	(1,315)	(2,135)
其他金融資產增加	(323,682)	(473,798)
其他非流動資產減少	27,527	5,312
投資活動之淨現金流出	<u>(265,175)</u>	<u>(505,098)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,683,227	5,433,154
應付短期票券(減少)增加	(129,300)	653,700
發行公司債	976,775	1,700,000
償還長期借款	(99,131)	(68,601)
存入保證金增加(減少)	754	(4,642)
租賃本金償還	(12,350)	(5,998)
發放現金股利	(361,972)	(692,391)
現金增資	1,034,000	-
庫藏股票買回成本	(31,810)	-
非控制權益變動	10,115	978,167
籌資活動之淨現金流入	<u>5,070,308</u>	<u>7,993,389</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	16,353	(7,196)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(68,234)	329,557
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	1,445,943	1,116,386
期末現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	<u>\$ 1,377,709</u>	<u>1,445,943</u>
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	\$ 1,243,768	1,280,878
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	133,941	165,065
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,377,709</u>	<u>1,445,943</u>

(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**  
**民國一一一年度及一一〇年度**  
(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一一二年三月三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

合併公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	現行IAS 1規定，企業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應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。  修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。  企業在報導日後須遵循的合約條款(即未來的條款)並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險	2024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。

合併公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

### 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，除另有說明者外，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。

## 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)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。

#### 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，新臺幣表達。所有以新臺幣表達之財務資訊均以新臺幣千元為單位。

### (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。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

## 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. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			111.12.31	110.12.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境廣場(股)公司	零售業、不動產租售業	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
本公司	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	房地產開發經營	83.60 %	83.35 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	75.74 %	75.72 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%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
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (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。

## 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)

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

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

### (五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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。

## 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. 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。

#### (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

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。

權益工具投資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。

## 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)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、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)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

## 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)

• 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。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期九十天時沖銷總帳面金額。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) 庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價（包括可直歸屬成本）認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘（若資本公積不足沖抵）。

### (4) 複合金融工具

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債（以新臺幣計價），其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

### (5)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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。

### (6)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。

### (7)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。

## 3.衍生金融工具及避險會計

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。嵌入式衍生工具於符合特定條件且該主合約非屬金融資產時，其與主合約分離處理。

衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

## (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。

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

### 觀光零售部門

存貨包括商品存貨。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常營業下之估計售價減除需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算係採加權平均法。

### (九)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。

### (十一)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。

## 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.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.重分類至投資性不動產

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

## (十二)租 賃

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。

### 1.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：

## 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)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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，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。

針對部份房屋及建築及其他設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，合併公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

### 2. 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。

## 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)

合併公司之租金收益於租賃期間按直線基礎認列，所給予之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線基礎認列為租金收入之減項。部份租賃合約約定之租金給付除固定給付外另包含依據所承租專櫃之銷售金額計算之變動給付，於每月發生時認列租金收入。

### (十三)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 1~6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。

### (十四)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、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。

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。

## 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)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。

### (十六)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)客房及餐飲收入

合併公司提供餐飲服務、客房住宿等相關服務予客戶。收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。對於已提供勞務超過支付款時，認列合約資產；支付超過已提供之勞務，則認列為合約負債。

## 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)

### (3)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。

### (十七)政府補助

合併公司係於可收到與公司營運相關之政府補助時，將已遵循附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

### (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)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

## 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.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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。

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。

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。

### (二十)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

### (二十一)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)

### (二十二)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。各營運部門均具單獨之財務資訊。

### 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。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

#### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

#### 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、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。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)，評價小組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：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。

#### 衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十二)，金融工具

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)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
零用金及現金	\$ 994	751
支票存款	1,201	167
活期存款	1,241,573	971,518
定期存款	-	308,442
現金及約當現金	<u>\$ 1,243,768</u>	<u>1,280,878</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
<b>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：</b>		
嵌入式衍生性金融工具		
可轉換公司債贖回權	\$ -	1,875
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	10,000	-
上市(櫃)公司股票	167,656	142,062
合  計	<u>\$ 177,656</u>	<u>143,937</u>

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
<b>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：</b>		
國內上市公司股票	<u>\$ 68,213</u>	<u>72,413</u>

1.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。

2.合併公司民國一一一年度及一一〇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。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

4.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 39,639	84,120
應收帳款—按攤銷後成本衡量	25,733	27,088
	<u>\$ 65,372</u>	<u>111,208</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司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：

	<b>111.12.31</b>		
	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	\$ <b>65,372</b>	-	-
	<b>110.12.31</b>		
	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	\$ <b>111,208</b>	-	-

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

### (五)存 貨

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
待售房地	\$ 531,828	700,820
營建用地	10,307,101	10,806,946
在建房屋	27,316,091	21,357,645
預付土地款	58,781	156,338
土地使用權	351,887	333,274
合計	\$ <b>38,565,688</b>	<b>33,355,023</b>
預計於一年內實現之存貨	\$ <b>7,714,248</b>	<b>6,731,172</b>

營業成本明細如下：

	<b>111年度</b>	<b>110年度</b>
房地銷售成本	\$ 1,994,356	2,089,968
租賃及折舊成本	76,558	65,890
其他營業成本	103,045	81,682
	\$ <b>2,173,959</b>	<b>2,237,540</b>

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，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)

### (六)待出售非流動資產

合併公司於民國一一〇年十二月二十四日與非關係人簽訂股權轉讓意向書，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)100%股權，處分價款計人民幣105,000千元，並於民國一一〇年十二月二十九日收取訂金人民幣5,000千元(帳列其他流動負債)，雙方已開始處理相關出售事宜，該等資產及負債予以列報於待出售群組。

民國一一年十二月三十一日該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

	111.12.31	110.12.31
現金及約當現金	\$ 133,941	\$ 165,065
存貨	194,338	193,371
其他金融資產－流動	267	263
不動產、廠房及設備	51,945	51,190
其他非流動資產	46,343	50,864
待出售群組之資產	<b>\$ 426,834</b>	<b>460,753</b>
應付帳款	\$ 12	11
負債準備－流動	22,718	22,630
其他流動負債	16	442
遞延所得稅負債	59,750	59,750
待出售群組之負債	<b>\$ 82,496</b>	<b>82,833</b>

### (七)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一年及一一〇年十二月三十一日，尚未支付之款項皆為340,000千元。

### (八)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	
		111.12.31	110.12.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	16.40 %	16.65 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.26 %	24.28 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	50.00 %

## 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)

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係以合併公司間交易尚未銷除前之金額：

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

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
流動資產	\$ 172,347	172,293
非流動資產	197,139	200,835
流動負債	(21,720)	(21,720)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
淨資產	<b>\$ 288,016</b>	<b>291,658</b>
非控制權益期末帳面金額	<b>\$ 35,568</b>	<b>36,045</b>
	<b>111年度</b>	<b>110年度</b>
營業收入	\$ -	-
本期淨損	\$ (5,851)	(12,111)
其他綜合損益	2,209	(1,194)
綜合損益總額	<b>\$ (3,642)</b>	<b>(13,305)</b>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<b>\$ (742)</b>	<b>(1,494)</b>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<b>\$ (477)</b>	<b>(1,637)</b>
營業活動現金流量	\$ (7,104)	980
投資活動現金流量	-	21,720
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,534	(1,126)
現金及約當現金(減少)增加數	<b>\$ (4,570)</b>	<b>21,574</b>

### 2.YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.公司之彙總性財務資訊：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
流動資產	\$ 2,842,132	2,228,424
非流動資產	151,140	132,010
流動負債	(1,735,579)	(1,217,913)
非流動負債	(900)	(836)
淨資產	<b>\$ 1,256,793</b>	<b>1,141,685</b>
非控制權益期末帳面金額	<b>\$ 206,114</b>	<b>190,090</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
營業收入	\$ <u>389</u>	<u>374</u>
本期淨(損)利	(35,551)	76,541
其他綜合損益	<u>64,468</u>	<u>(54,902)</u>
綜合損益總額	\$ <u>28,917</u>	<u>21,639</u>
歸屬於非控制權益之本期淨(損)利	\$ <u>(5,914)</u>	<u>13,307</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>4,756</u>	<u>1,666</u>
營業活動現金流量	\$ (526,059)	(280,831)
投資活動現金流量	(61,267)	230
籌資活動現金流量	441,342	321,553
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>19,759</u>	<u>(32,880)</u>
現金及約當現金(減少)增加數	\$ <u>(126,225)</u>	<u>8,072</u>

3. YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD. 彙總性財務資訊：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
流動資產	\$ 427,169	403,497
非流動資產	-	-
流動負債	(126)	(123)
非流動負債	-	-
淨資產	\$ <u>427,043</u>	<u>403,374</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>103,601</u>	<u>97,939</u>
	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨損	\$ (250)	(293)
其他綜合損益	<u>22,548</u>	<u>(28,232)</u>
綜合損益總額	\$ <u>22,298</u>	<u>(28,525)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ <u>(60)</u>	<u>(71)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>5,413</u>	<u>(6,929)</u>
營業活動現金流量	\$ (1,043)	(1,222)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	1,370	1,324
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>35</u>	<u>(26)</u>
現金及約當現金增加數	\$ <u>362</u>	<u>76</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
流動資產	\$ 4,861,453	4,326,167
非流動資產	-	-
流動負債	(3,087,837)	(2,448,090)
非流動負債	-	-
淨資產	<u>\$ 1,773,616</u>	<u>1,878,077</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 886,808</u>	<u>939,039</u>
	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
營業收入	<u>\$ 171,318</u>	<u>141,483</u>
本期淨(損)利	(74,462)	34,577
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (74,462)</u>	<u>34,577</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (37,231)</u>	<u>(3,239)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (37,231)</u>	<u>(3,239)</u>
營業活動現金流量	\$ (936,032)	(3,462,998)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	754,740	3,691,790
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ (181,292)</u>	<u>228,792</u>

(九)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國111年1月1日餘額	\$ 788,545	1,274,363	535,535	93,402	2,691,845
增 添	-	-	31,728	2,109	33,837
處 分	(112,175)	(31,639)	(53,304)	-	(197,118)
重 分 類	-	-	247	(247)	-
匯率變動之影響	-	1,483	1,067	5,272	7,822
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 676,370</u>	<u>1,244,207</u>	<u>515,273</u>	<u>100,536</u>	<u>2,536,386</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 788,545	1,378,804	535,162	86,581	2,789,092
增 添	-	4,465	6,896	1,172	12,533
處 分	-	-	(2,669)	-	(2,669)
自存貨轉入	-	-	-	11,810	11,810
重分類至待出售資產	-	(106,236)	(2,715)	-	(108,951)
重 分 類	-	-	223	(223)	-
匯率變動之影響	-	(2,670)	(1,362)	(5,938)	(9,970)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,274,363</u>	<u>535,535</u>	<u>93,402</u>	<u>2,691,845</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
折舊及減損損失：					
民國111年1月1日餘額	\$ -	178,865	236,809	-	415,674
折 舊	-	23,996	50,809	-	74,805
處 分	-	(17,746)	(53,088)	-	(70,834)
匯率變動之影響	-	74	951	-	1,025
民國111年12月31日餘額	\$ -	<b>185,189</b>	<b>235,481</b>	-	<b>420,670</b>
民國110年1月1日餘額	\$ -	187,349	190,997	-	378,346
折 舊	-	47,277	51,602	-	98,879
處 分	-	-	(2,397)	-	(2,397)
重分類至待出售資產	-	(55,317)	(2,444)	-	(57,761)
匯率變動之影響	-	(444)	(949)	-	(1,393)
民國110年12月31日餘額	\$ -	<b>178,865</b>	<b>236,809</b>	-	<b>415,674</b>
帳面價值：					
民國111年12月31日	\$ <b>676,370</b>	<b>1,059,018</b>	<b>279,792</b>	<b>100,536</b>	<b>2,115,716</b>
民國110年1月1日	\$ <b>788,545</b>	<b>1,191,455</b>	<b>344,164</b>	<b>86,582</b>	<b>2,410,746</b>
民國110年12月31日	\$ <b>788,545</b>	<b>1,095,498</b>	<b>298,726</b>	<b>93,402</b>	<b>2,276,171</b>

1. 合併公司決定將馬來西亞部分在建房地規劃作為未來經營飯店使用，故於民國一一〇年度將其自存貨重分類至不動產、廠房及設備。
2. 合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。
3. 合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十)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111年1月1日餘額	\$ 906,911	686,978	1,593,889
民國111年12月31日餘額	\$ <b>906,911</b>	<b>686,978</b>	<b>1,593,889</b>
民國110年1月1日餘額	\$ 906,911	686,978	1,593,889
民國110年12月31日餘額	\$ <b>906,911</b>	<b>686,978</b>	<b>1,593,889</b>



亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
<b>折舊及減損損失：</b>			
民國111年1月1日餘額	\$ -	94,004	94,004
折 舊	-	15,366	15,366
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>109,370</u>	<u>109,370</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	78,638	78,638
折 舊	-	15,366	15,366
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>94,004</u>	<u>94,004</u>
<b>帳面金額：</b>			
民國111年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>577,608</u>	<u>1,484,519</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 906,911</u>	<u>608,340</u>	<u>1,515,251</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>592,974</u>	<u>1,499,885</u>
<b>公允價值：</b>			
民國111年12月31日		\$ <u>2,675,072</u>	
民國110年12月31日		\$ <u>2,786,212</u>	

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。

合併公司之投資性不動產已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十一)短期借款

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,246,591	1,256,000
擔保銀行借款	19,033,547	15,323,057
合 計	<u>\$ 20,280,138</u>	<u>16,579,057</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,262,223</u>	<u>4,362,958</u>
利率區間	<u>1.75%~7.29%</u>	<u>1.21%~4.61%</u>

1. 子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.於民國一一一年度與台中銀行簽訂借款合同，依據借款合同由母公司出具反面承諾書，另約定前貸款銀行抵押權塗銷後，將不再提供土地及建物與他人辦理抵押權設定。

2. 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)

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

<b>111.12.31</b>			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~2.34%	\$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.80%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合 計			<u>\$ 3,221,000</u>

<b>110.12.31</b>			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~1.54%	\$ 753,700
	中華票券	0.25%	100,000
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.7%~1.30%	1,595,400
	合庫票券	1.15%	88,000
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.0%~1.35%	319,200
合 計			<u>\$ 3,350,300</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<b>111.12.31</b>				
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
無擔保銀行借款	台幣	2.35%~2.72%	112-114	\$ 21,497
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.38%	112-124	4,733,447
減：一年內到期部分				(512,622)
合 計				<u>\$ 4,242,322</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

110.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	台幣	1.85%~2.10%	112-114	\$ 31,389
擔保銀行借款	台幣	1.0%~1.77%	112-124	4,822,686
減：一年內到期部分				(186,109)
合 計				<u>\$ 4,667,966</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1. 合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。
2. 民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十四) 應付公司債

自民國一一一年八月七日起，合併公司轉換公司債轉換價格由新台幣15.44元調整為新台幣13.63元。

合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	3,900,000	2,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,770)	(21,200)
累積已轉換金額	(13,600)	(12,900)
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 4,848,630</u>	<u>3,865,900</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ -</u>	<u>1,875</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	<u>\$ 38,667</u>	<u>38,694</u>
	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	<u>\$ (1,875)</u>	<u>1,075</u>
利息費用	<u>\$ (37,289)</u>	<u>(22,916)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

項 目	一一一年有擔保普通公司債	一一〇年有擔保普通公司債
	第一次	第三次
發行總額	1,000,000千元	500,000千元
發 行 日	111.7.11	110.12.14
發行期間	111.7.11~114.7.11	110.12.14~113.12.14
票面利率	1.85%	0.6%
保證機構	台中商業銀行	彰化商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項 目	一一〇年有擔保普通公司債	
	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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三年及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。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項 目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	日盛國際商業銀行

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	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於債券到期時以債券面額之100.7523%(實質年收益為0.15%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
贖回辦法	公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券： 本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國109年5月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國114年1月15日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司並於債券收回基準日後五個營業日，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
轉換辦法	轉換期間 債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之次日(民國109年5月25日)起，至到期日(民國114年2月24日)止，依公司法轉換辦法規定轉換為本公司普通股。
轉換價格	新台幣13.63元。

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發行日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
3.發行價格	按票面價格之101%發行	按票面價格之101%發行
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	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。

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)營業租賃

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：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
低於一年	\$ 48,799	44,218
一至二年	37,210	36,593
二至三年	23,335	25,581
三至四年	13,280	9,569
四至五年	3,516	1,982
五年以上	6,456	-
未折現租賃給付總額	<u>\$ 132,596</u>	<u>117,943</u>

(十六)所得稅

1.合併公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 25,391	61,587
調整前期之當期所得稅	3,566	(387)
所得稅費用	<u>\$ 28,957</u>	<u>61,200</u>

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ 253,473	322,774
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 50,694	64,555
外國轄區稅率差異影響數	(961)	4,667
不可扣抵之費用	136	234
免稅所得	(1,586)	(820)
採權益法認列之投資損失	(2,686)	(8,535)
土地免稅所得	(34,209)	(19,619)
利息資本化	13,180	1,965
土地增值稅	25,391	61,587
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	9,919	11,028
認列前期未認列之課稅損失	(29,143)	(51,594)
未認列暫時性差異之變動	(3,736)	(5,390)
前期低(高)估	3,566	(387)
其他	(1,608)	3,509
所得稅費用	<u>\$ 28,957</u>	<u>61,200</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 128	6,108
課稅損失	<u>132,305</u>	<u>172,588</u>
	<u>\$ 132,433</u>	<u>178,696</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。另依馬來西亞地區子公司所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前七年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一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

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇二年度	\$ 471	民國一一二年度
民國一〇三年度	624	民國一一三年度
民國一〇四年度	555	民國一一四年度
民國一〇五年度	966	民國一一五年度
民國一〇六年度	14,236	民國一一六年度
民國一〇七年度	194,378	民國一一七年度
民國一〇八年度	84,355	民國一一八年度
民國一〇九年度	210,386	民國一一九年度
民國一一〇年度	57,984	民國一二〇年度
民國一一一年度	<u>49,596</u>	民國一二一年度
	<u>\$ 613,551</u>	

馬來西亞子公司

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
西元二〇一八年	\$ 30,189	西元二〇二五年
西元二〇一九年	6,851	西元二〇二六年
西元二〇二〇年	2,487	西元二〇二七年
西元二〇二一年	241	西元二〇二八年
西元二〇二二年	<u>211</u>	西元二〇二九年
	<u>\$ 39,979</u>	

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債		
	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111年1月1日餘額	\$ 12,655	2,422	15,077	-	(18,909)	(18,909)
民國111年12月31日餘額	\$ 12,655	2,422	15,077	-	(18,909)	(18,909)
民國110年1月1日餘額	\$ 12,655	2,422	15,077	(59,750)	(18,909)	(78,659)
自至待出售資產轉入	-	-	-	59,750	-	59,750
民國110年12月31日	\$ 12,655	2,422	15,077	-	(18,909)	(18,909)

3.所得稅核定情形

(1)本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇九年度	本公司
民國一〇九年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一〇九年度	昕境廣場(股)公司
民國一〇九年度	全虹建設(股)公司

(2)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一一〇年度。

(十七)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為10,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，股數分別為1,000,000千股及500,000千股。實收股份分別為425,706千股及346,959千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為50千股及764千股，以面額發行，總金額分別為496千元及7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
發行股票溢價	\$ 1,938,012	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,770	405,549
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	32,722	32,722
發行可轉換公司債	38,667	38,694
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	<b>\$ 2,443,345</b>	<b>2,196,123</b>

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。

本公司於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

### 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，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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」，依金管會規定提列相同數額之特別盈餘公積，並於使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

另依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額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；本公司分別於民國一一年六月二日及民國一〇年七月一日經股東常會決議提列特別盈餘公積78,688千元及86,624千元。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一年六月二日經股東會決議民國一〇年度盈餘分配案及民國一〇年七月一日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>346,972</u>	<u>692,391</u>

### 4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一年十月十四日經董事會決議以每股20~23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

### 5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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	非控制 權益	合 計
民國111年1月1日餘額	\$ (151,746)	(140,837)	(38,055)	(330,638)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	72,832	-	16,430	89,262
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	-	(4,200)	-	(4,200)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ (78,914)</u>	<u>(145,037)</u>	<u>(21,625)</u>	<u>(245,576)</u>
民國110年1月1日餘額	\$ (86,025)	(127,870)	(19,401)	(233,296)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(65,721)	-	(18,654)	(84,375)
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	-	(12,967)	-	(12,967)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ (151,746)</u>	<u>(140,837)</u>	<u>(38,055)</u>	<u>(330,638)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 268,475	253,144
普通股加權平均流通在外股數	403,564	381,433
<b>基本每股盈餘(元)</b>	<b>\$ 0.67</b>	<b>0.66</b>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司之淨利	268,475	253,144
可轉換公司債轉換之影響	8,398	5,432
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ 276,873	258,576
普通股加權平均流通在外股數(基本)	403,564	381,433
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	67,046	64,511
員工股票酬勞之影響	238	798
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	470,848	446,742
<b>稀釋每股盈餘(元)</b>	<b>\$ 0.59</b>	<b>0.58</b>

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度			合 計
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 2,675,132	47,766	210,594	2,933,492
馬來西亞	389	-	-	389
	<b>\$ 2,675,521</b>	<b>47,766</b>	<b>210,594</b>	<b>2,933,881</b>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,648,274	-	-	2,648,274
租賃收入(註)	25,264	43,841	-	69,105
飯店客房及餐飲	-	-	210,594	210,594
佣金收入	1,983	-	-	1,983
其他	-	3,925	-	3,925
	<b>\$ 2,675,521</b>	<b>47,766</b>	<b>210,594</b>	<b>2,933,881</b>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 25,264	43,841	-	69,105
於某一時點移轉之商品及勞務	2,650,257	3,925	210,594	2,864,776
	<b>\$ 2,675,521</b>	<b>47,766</b>	<b>210,594</b>	<b>2,933,881</b>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	110年度			合 計
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ 2,888,948	37,259	122,863	3,049,070
馬來西亞	374	-	-	374
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,825,197	-	-	2,825,197
租賃收入(註)	20,635	33,885	-	54,520
飯店客房及餐飲	-	-	122,863	122,863
佣金收入	10,157	-	-	10,157
其他	33,333	3,374	-	36,707
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 20,635	33,885	-	54,520
於某一時點移轉之商品及勞務	2,868,687	3,374	122,863	2,994,924
	<u>\$ 2,889,322</u>	<u>37,259</u>	<u>122,863</u>	<u>3,049,444</u>

註：合併公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2. 合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據及帳款	\$ 65,372	111,208	1,282,138
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 65,372</u>	<u>111,208</u>	<u>1,282,138</u>
合約負債—銷售房地	\$ 5,426,314	3,289,286	1,967,256
合約負債—客房及餐飲訂金	12,632	13,384	12,974
合 計	<u>\$ 5,438,946</u>	<u>3,302,670</u>	<u>1,980,230</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 1,032,635</u>	<u>757,790</u>	<u>469,238</u>

3. 應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4. 民國一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為361,366千元及473,112千元。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4,781千元及72,838千元。

5. 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，民國一一年度及一一〇年度並無其他重大變動。

## 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)員工及董事酬勞

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%分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,071千元及12,246千元，董事酬勞估列金額分別為及9,199千元10,098千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞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，並列報為民國一一一年度及一一〇年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際分派員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，民國一〇九年度員工及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際分派員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (二十一)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 6,182	3,356
其他利息收入	5,876	8,863
	\$ 12,058	12,219

#### 2.其他收入

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
股利收入	\$ 7,930	5,302
退戶違約金收入	4,781	72,838
其他	5,644	8,637
	\$ 18,355	86,777

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.其他利益及損失

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 204,375	245
租賃修改損失	-	(26)
外幣兌換(損失)利益	(18,446)	19,034
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	16,705	29,504
政府補助收入	122	6,057
其他損失	(519)	(716)
	<u>\$ 202,237</u>	<u>54,098</u>

4.財務成本

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
銀行借款利息	\$ 585,020	335,648
可轉換公司債利息	8,154	8,134
普通公司債利息	29,135	14,782
租賃負債利息	10,797	203
減：利息資本化	(389,450)	(235,432)
	<u>\$ 243,656</u>	<u>123,335</u>
資本化利率	<u>1.20%~7.29%</u>	<u>0.70%~4.6%</u>

(二十二)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)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，民國一一一年度及一一〇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))。

## 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. 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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>111年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 25,035,082	26,254,608	4,164,909	6,193,195	11,778,021	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,226,224	1,226,224	1,226,224	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	<b>\$ 34,378,923</b>	<b>35,764,935</b>	<b>8,703,966</b>	<b>8,643,089</b>	<b>14,299,397</b>	<b>4,118,483</b>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 21,433,132	22,664,316	1,416,808	4,086,275	12,973,276	4,187,957
固定利率工具	7,216,200	7,339,720	3,397,892	19,885	3,921,943	-
無附息負債	1,049,749	1,049,749	1,049,749	-	-	-
租賃負債	17,219	17,845	5,966	4,540	7,339	-
	<b>\$ 29,716,300</b>	<b>31,071,630</b>	<b>5,870,415</b>	<b>4,110,700</b>	<b>16,902,558</b>	<b>4,187,957</b>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3. 市場風險

#### (1) 匯率風險：

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	111.12.31			110.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 2,478	30.710	76,099	599	27.680	16,580
人 民 幣	55,875	4.408	246,297	61,518	4.344	267,234
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	15,499	30.710	475,974	4,366	27.680	120,851

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一一年度及一一〇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，民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將分別減少或增加1,536千元及增加或減少1,630千元。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，民國一一一年度及一一〇年度外幣兌換(損)益(含已實現及未實現)分別為(18,446)千元及19,034千元。

### (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，合併公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加213,839千元及183,978千元，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：

報導日證券價格	111年度		110年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
	上漲10%	\$ 6,821	17,766	7,241
下跌10%	\$ (6,821)	(17,766)	(7,241)	(14,206)

## 4. 公允價值資訊

### (1) 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)

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過	\$ 177,656	167,656	-	10,000	177,656
損益按公允價值衡量之金融資產					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之	\$ 68,213	-	68,213	-	68,213
金融資產					
	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過	\$ 142,062	142,062	-	-	142,062
損益按公允價值衡量之金融資產					
嵌入式衍生金融工具	1,875	-	-	1,875	1,875
小計	\$ 143,937	142,062	-	1,875	143,937
透過其他綜合損益按公允價值衡量之	\$ 72,413	-	72,413	-	72,413
金融資產					

(2)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：

(2.1)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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### (3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，合併公司嵌入式衍生金融工具係採用二元樹可轉債評價模型評價。

(4) 第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5) 第三等級之變動明細表

	<u>透過損益按 公允價值衡量</u>
民國111年1月1日	\$ 1,875
總利益或損失	
購買	10,000
認列於(損)益	<u>(1,875)</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 10,000</u>
民國110年1月1日	\$ 800
總利益或損失	
認列於(損)益	<u>1,075</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 1,875</u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	<u>\$ (1,875)</u>	<u>1,075</u>

(6) 重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係嵌入式衍生金融工具，公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

## 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)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
嵌入式衍生金融工具—贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(111.12.31及110.12.31分別為13.85%及23.22%)	• 波動度愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益	
			有利變動	不利變動
<b>111年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	-	-
<b>110年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	1,382	(987)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

### (二十三)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。

## 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.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。

## 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.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，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。

### (二十四)資本管理

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

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司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。

民國一一一年度合併公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持負債資本比率。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
負債總額	\$ 40,541,874	34,018,003
減：現金及約當現金	<u>(1,243,768)</u>	<u>(1,280,878)</u>
淨負債	<u>\$ 39,298,106</u>	<u>32,737,125</u>
權益總額	9,867,189	8,906,588
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 49,165,295</u>	<u>41,643,713</u>
負債資本比率	<u>79.93%</u>	<u>78.61%</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十五)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	非現金之變動					<u>111.12.31</u>
			<u>重分類</u>	<u>公司債 轉換</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公司債 攤銷</u>	<u>其他(註)</u>	
短期借款	\$ 16,579,057	3,683,227	-	-	17,854	-	-	20,280,138
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,854,075	(99,131)	-	-	-	-	-	4,754,944
租賃負債	17,219	(12,350)	-	-	21	-	43,097	47,987
應付公司債	<u>3,865,900</u>	<u>976,775</u>	-	(689)	-	6,644	-	<u>4,848,630</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 28,666,551</u>	<u>4,419,221</u>	-	<u>(689)</u>	<u>17,875</u>	<u>6,644</u>	<u>43,097</u>	<u>33,152,699</u>

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	非現金之變動					<u>110.12.31</u>
			<u>重分類</u>	<u>公司債 轉換</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公司債 攤銷</u>	<u>其他(註)</u>	
短期借款	\$ 11,154,510	5,433,154	-	-	(8,607)	-	-	16,579,057
應付短期票券	2,696,600	653,700	-	-	-	-	-	3,350,300
長期借款	4,922,676	(68,601)	-	-	-	-	-	4,854,075
租賃負債	11,271	(5,998)	-	-	(128)	-	12,074	17,219
應付公司債	<u>2,164,846</u>	<u>1,700,000</u>	6,991	(12,565)	-	6,628	-	<u>3,865,900</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,949,903</u>	<u>7,712,255</u>	<u>6,991</u>	<u>(12,565)</u>	<u>(8,735)</u>	<u>6,628</u>	<u>12,074</u>	<u>28,666,551</u>

註：係本期新增使用權資產14,673千元、提前解約減少2,625千元及租約修改損失26千元。

## 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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司(註1)	其董事與本公司董事長係一親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
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(註2)	其負責人為子公司董事
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同

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)

關係人名稱	與合併公司之關係
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚彭欣	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註1：本公司董事長之一親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非合併公司之關係人。

註2：該公司負責人已於民國一一〇年十一月辭任子公司董事，故自該日起非合併公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地

(1)合併公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
其他關係人	\$ <u>143,200</u>	<u>42,680</u>	<u>5,353</u>	<u>1,382</u>

(2)合併公司對其他關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人名稱	111年度	110年度
銷售房地	國原營造	\$ 370,080	220,950
佣金收入	佳穎精密	-	932
其他營業收入	國原營造	-	33,333
		<u>\$ 370,080</u>	<u>255,215</u>

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。

註1：合併公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

註2：合併公司於民國一一〇年四月三十日與關係人國原營造(股)公司簽訂新北市板橋區板翠段67及68地號地主合建權利讓渡協議，轉讓合併公司已取得之合建權利予國原營造(股)公司，合約總價為33,333千元(未稅)，相關款項已全數收取。

## 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)

註3：合併公司於民國一一〇年五月二十六日經董事會決議出售新北市板橋區板翠段67及68地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為220,950千元，扣除土地成本211,271千元後，處分利益計9,679千元，並於民國一一〇年六月十六日完成產移轉程序，相關款項已全數收取。

### 2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
發包工程－國原營造	\$ 3,302,523	2,083,055
其他工程－寬衍室內裝修	註	6,558
	<u>\$ 3,302,523</u>	<u>2,089,613</u>

註：已非屬合併公司關係人。

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	<u>已簽訂之合約(未稅)</u>		<u>已支付價款</u>	
	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
國原營造	<u>\$ 13,852,028</u>	<u>11,529,898</u>	<u>5,697,964</u>	<u>3,106,685</u>

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.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應付票據	國原營造	\$ 607,047	504,131
應付帳款	國原營造	316,402	144,276
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	7,861	43,907
		<u>\$ 931,310</u>	<u>692,314</u>

### 4.其他

(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租賃合約，民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,988千元及3,384千元，另民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因租賃而收取之存入保證金分別為644千元及140千元。

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



亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (3)合併公司分別與其他關係人—昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為455,814千元及157,622千元。另民國一一一年度及一一〇年度認列之佣金支出金額分別為1,752千元及10,162千元。
- (4)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一一〇年之推銷費用為6,122千元。
- (5)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日代收款金額分別為12,174千元及25,220千元，帳列其他流動負債。
- (6)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另合併公司分別於民國一一〇年及一一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中。截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日該專戶餘額分別為245,819千元及267,375千元，帳列現金及約當現金。
- (7)合併公司因業務往來為其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 1,136,370	466,370
發包工程	58,317	72,163

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
短期員工福利	\$ <u>12,595</u>	<u>12,265</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、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	111.12.31	110.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 1,303,669	1,281,549
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	1,105,924	782,242
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	155,071	137,212
待售房地	銀行借款及應付短期票券	524,162	682,205
營建用地	"	9,691,195	10,144,235
在建房地	"	25,132,261	20,029,508
不動產、廠房及設備	"	1,735,389	1,884,044
投資性不動產	"	1,484,519	1,499,885
		<u>\$ 41,333,690</u>	<u>36,642,380</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司未認列之合約承諾如下：

	111.12.31	110.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 35,632,435	26,628,415
建案開發活動發包工程	16,817,812	13,936,345
購置營建用地	441,031	779,853
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	\$ 5,426,314	3,289,286
建案開發活動發包工程	7,177,810	3,867,390
購置營建用地	58,781	156,338

2.合併公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證及發包工程而收取之存入保證票據之情形如下：

	111.12.31	110.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,725,285	1,055,285
發包工程	58,317	72,163

3.合併公司於民國一〇五年三月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd.簽訂經營服務協議、系統許可協議、聘請該酒店集團以品牌經營林口亞昕福朋喜來登酒店，合約期間為15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。

## 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.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15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)於民國一〇一年十二月三十一日，合併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、A-014、B-005、C-003、C-004、C-005、G-002、J-002、F-003、J-003、J-004
合建分屋	F-002

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

(三)重大或有事項：

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，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司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23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

合併公司於民國一〇九年八月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土地業於民國一〇九年十二月九日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國一一〇年三月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚待該署審理中。

## 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)

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公司共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，目前由台北地方法院以111年度重訴字第393號受理在案，目前尚待法院之開庭通知。因前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	111年度			110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	51,998	100,529	152,527	39,960	97,898	137,858
勞健保費用	5,469	9,288	14,757	4,550	8,755	13,305
退休金費用	2,043	4,305	6,348	1,856	4,497	6,353
其他員工福利費用	1,574	6,182	7,756	254	7,311	7,565
折舊費用	76,558	28,312	104,870	65,890	54,271	120,161
攤銷費用	-	1,666	1,666	-	1,676	1,676

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一一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：無。
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	12,950,363	310,000	280,000	139,028	-	3.24 %	12,950,363	Y	N	N

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)

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	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,950,363	736,733	635,697	475,967	-	7.36 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企 業股份有限 公司	1	1,048,605	466,370	466,370	327,850	268,370	5.40 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	上億投資股 份有限公司	1	12,950,363	670,000	670,000	438,500	670,000	7.76 %	12,950,363	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	350,484	-	6.82 %	12,950,363	N	N	N
1	全虹建設 (股)公司	本公司	2	8,868,080	1,077,500	877,500	597,090	14,493	49.48 %	8,868,080	N	Y	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 $8,633,575 \text{ 千元} \times 150\% = 12,950,363 \text{ 千元}$   
對單一企業背書保證限額： $8,633,575 \text{ 千元} \times 150\% = 12,950,363 \text{ 千元}$   
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額 $3,495,350 \text{ 千元} \times 30\% = 1,048,605 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。  
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。
- 註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一：  
(1)與本公司有業務往來關係之公司。  
(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。  
(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。  
(4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。  
本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。
- 註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：  
(1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。  
(2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。  
背書保證最高限額 $1,773,616 \text{ 千元} \times 500\% = 8,868,080 \text{ 千元}$   
對單一企業背書保證限額： $1,773,616 \text{ 千元} \times 500\% = 8,868,080 \text{ 千元}$

## 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)

### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票—佳穎精密 企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量 之金融資產-流動	3,823,400	167,656	6.99 %	167,656	6.99 %	部分質 押
本公司	臺企一號創投有 限合夥私募基金	-	"	-	10,000	1.12 %	10,000	1.12 %	
本公司	股票—寶得利國 際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產-非 流動	7,440,543	55,581	5.53 %	55,581	7.12 %	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國 際(股)公司	-	"	1,691,032	12,632	1.26 %	12,632	1.62 %	

### 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： 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	林口區力行 段175-177 地號土地	111.01.19	673,992	673,992	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區平田段 953等6筆土 地	111.02.10	331,158	331,158	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區崇德段 416地號土 地	111.07.18	455,964	455,964	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區平田段 913-7地號 等13筆土地	111.07.18	426,375	383,737	自然人等2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 (含稅)	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	新北市林口區力 行段890地號持 分土地	111.08.17	102.07.20	244,664	370,080	370,080	125,416	國原營造 (股)公司	其負責 人與本 公司董 事長係 一親等 關係	活化公 司土地 之運用	鑑價報 告	-
本公司	台北市松山區延 吉路三小段土地 及其建物	111.11.10	97.05.21	126,068	332,400	66,480	204,591	永恆暉投 資(股)公 司	非關係 人	活化公 司資產 之運用	鑑價報 告	註

註：截至民國一十一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(含稅)(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一十二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

## 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)

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	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,302,523	52.77 %		-	-	(923,449)	(85.34) %	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	(銷貨)	(370,080)	(14.10)%		-	-	-	- %	

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：無。

9. 從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十四)。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	22,857	與一般交易相當	0.78 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	21,429	與一般交易相當	0.73 %
1	全虹建設(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	營業收入	76,363	與一般交易相當	2.60 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一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			期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,652	100.00 %	3,248	4,422	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	21,311	44,000	88.00 %	252,448	88.00 %	(1,329)	(5,109)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	350,000	32,000,000	100.00 %	64,359	100.00 %	(42,835)	(25,502)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	1,156,591 (馬幣159,651)	1,080,305 (馬幣148,682)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	83.60 %	(35,551)	(29,638)	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	384,070 (馬幣54,687)	382,909 (馬幣54,523)	54,687,056	75.74 %	323,442	75.74 %	(250)	(190)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租賃業	909,000	909,000	75,000,000	50.00 %	886,808	100.00 %	(74,462)	(37,231)	

## 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	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				
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	150,797	100.00 %	(1,382)	(1,382)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	422	100.00 %	(54)	(54)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係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：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(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)	30,710 (美金100萬元)	註1	29,492 (美金960,344元)	-	-	29,492 (美金960,344元)	(1,234)	87.12 %	87.12 %	(1,075)	132,670	322,676

註1：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表認列。

註2：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

#### 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
29,492 USD960,344元	42,577 USD1,386,412元	5,180,145 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,633,575千元×60%=NTD5,180,145千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

#### 3.重大交易事項：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司		72,719,127	17.08 %
益昕投資股份有限公司		48,411,255	11.37 %
永翊開發股份有限公司		40,262,857	9.45 %
德陽投資股份有限公司		35,562,703	8.35 %
國原營造股份有限公司		32,628,964	7.66 %
今勛企業股份有限公司		22,830,857	5.36 %
兆權投資有限公司		21,769,314	5.11 %



## 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)

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 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)地區別資訊

合併公司地區別資訊其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，請詳附註六(十九)，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類如下：

地 區 別	111.12.31	110.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,645,504	3,822,014
馬來西亞	128,447	122,694
	<u>\$ 3,773,951</u>	<u>3,944,708</u>

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。

#### (三)主要客戶資訊

來自營建部門之A客戶	111年度	110年度
	<u>\$ 370,080</u>	<u>254,283</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120360 號

會員姓名：(1) 潘俊名  
 (2) 陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區信義路五段7號08樓

事務所電話：(02)81010000

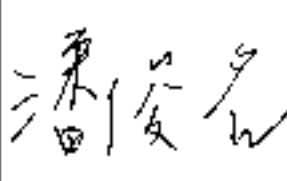

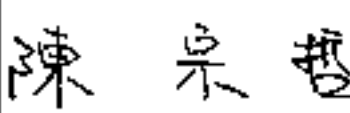

會員書字號：(1) 北市會證字第 4399 號  
 (2) 北市會證字第 3325 號

事務所統一編號：04016001

委託人統一編號：89961389

印鑑證明書用途：辦理 亞昕國際開發股份有限公司

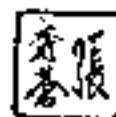
111 年 01 月 01 日 至  
 111 年度 (自民國 111 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 112 年 01 月 18 日

附件四

110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一〇九年度及一〇八年度

公司地址：台北市敦化南路一段25號12樓  
電話：(02)2578-9393

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)所發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	22~43
(七)關係人交易	43~47
(八)質押之資產	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47~48
(十)重大之災害損失	48
(十一)重大之期後事項	49
(十二)其 他	49
(十三)與註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	50~52
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52
4.主要股東資訊	53
(十四)部門資訊	53
九、重要會計項目明細表	54~58



## 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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web 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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所討論審計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一一〇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(十七)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差。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷售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(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約73%；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、在運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。

### 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在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。舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，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一一〇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。

安侯達業聯合會計師事務所

會計師：

張淑瑩

黃欣婷



證券主管機關：金管證六字第0940100754號  
核發簽證文號：金管證審字第1100333824號  
民國一一一年三月二日

亞新國際商業銀行有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元



資 產	110.12.31		109.12.31		負債及權益	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 576,444	2	303,967	2	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 14,215,447	18	11,004,197	31
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 流動 (附註六(二)(十二)及七)	143,937	-	114,710	-	2110 應計短期票券(附註六(十))	4,450,309	9	2,696,680	8
1150 應收票據淨額(附註六(四)(五)(六)(七)(八))	84,120	-	141,549	-	2120 合約負債 - 流動(附註六(十七)及七)	2,296,418	6	4,023,062	3
1160 應收帳款淨額(附註六(四)(十七)及七)	23,000	-	1,137,315	3	2150 應計票據(附註六)	505,647	1	201,977	1
1320 存出保證金(附註六(五)(六)及八)	27,359,888	77	24,052,631	71	2170 應計匯款(附註六)	182,990	-	2,621,462	8
1470 其他金融資產 - 流動(附註六(九))	1,394,879	3	439,291	2	2220 本期內存帳項	-	-	1,756	-
1479 其他流動資產	303,799	1	334,367	1	2250 負債淨額 - 流動	13,368	-	44,172	-
1480 聯誼合約之增設成本 - 流動(附註七)	531,505	1	251,167	1	2350 租賃負債 - 流動	4,710	-	3,428	-
流動資產合計	30,412,078	82	27,509,235	82	2122 一年或一年以下定期存款(附註六(十一))	129,866	-	276,448	1
非流動資產：					2199 其他放款資產(附註六(十八)及七)	729,333	1	373,498	2
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(三))	59,303	-	69,509	-	流動負債合計	17,498,181	56	18,271,110	56
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	2,535,137	7	1,820,128	5	非流動負債：				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	787,361	-	191,851	1	2570 應付公司債(附註六(十二))	3,865,900	10	2,164,646	7
1700 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,182,508	8	3,120,521	10	2590 長期借款(附註六(十一))	4,537,450	13	4,447,019	12
1755 採用權益法	16,163	-	8,776	-	2670 遞延所得稅負債(附註六(十四))	18,904	-	13,909	-
1780 無形資產	100,281	-	109,877	-	2680 租賃負債 - 非流動	11,550	-	1,491	-
1840 其他所得稅資產(附註六(十四))	45,077	-	18,207	-	2695 存入保證金(附註七)	5,050	-	8,132	-
1980 其他金融資產 - 非流動(附註六)	987,007	3	489,595	1	非流動負債合計	8,407,859	23	6,680,277	19
1990 其他非流動資產	41,187	-	42,525	-	負債總計	29,906,040	29	25,013,487	15
非流動資產合計	7,129,934	18	5,775,894	17	權益(附註六(十二)及(十五))：				
資產總計	\$ 37,542,012	100	33,285,129	100	3110 普通股股本	3,469,492	9	3,461,955	10
					3200 資本公積	2,198,123	6	2,158,450	7
					3310 法定盈餘公積	812,664	2	792,786	3
					3320 特別盈餘公積	213,695	1	127,271	-
					3350 未分配盈餘	1,233,671	3	1,802,899	6
					3410 國外幣項的換匯損益及匯兌兌換	(151,745)	-	(60,025)	-
					3420 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之未實現 損益	(740,832)	-	(127,870)	-
					權益總計	7,241,962	21	5,129,466	25
					負債及權益總計	\$ 37,542,012	100	33,285,129	100

董事長：姚達雄



(請詳閱後附附註財務報告附註)

經理人：姚政勇



會計主管：黃書吟



亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 2,779,067	100	5,471,437	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	2,028,196	73	4,127,479	75
營業毛利	750,871	27	1,343,958	25
6000 營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100 推銷費用	128,470	5	166,687	3
6200 管理費用	283,808	10	274,102	5
	412,278	15	440,789	8
營業淨利	338,593	12	903,169	17
營業外收入及支出(附註六(十二)、(十七)及(十九))：				
7100 利息收入	2,370	-	10,155	-
7010 其他收入	13,877	-	20,682	-
7020 其他利益及損失	31,995	1	(21,148)	-
7050 財務成本	(115,545)	(4)	(140,564)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	42,306	2	(107,519)	(2)
	(24,397)	(1)	(238,394)	(5)
7000 稅前淨利	313,996	11	664,775	12
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	60,852	2	55,371	1
本期淨利	253,144	9	609,404	11
8000 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	(10,566)	-	(66,061)	(1)
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	(2,401)	-	(15,014)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(12,967)	-	(81,075)	(1)
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	(65,721)	(2)	(5,548)	-
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	(65,721)	(2)	(5,548)	-
8300 本期其他綜合損益	(78,688)	(3)	(86,623)	(2)
本期綜合損益總額	\$ 174,456	7	\$ 522,781	10
每股盈餘(附註六(十六))				
基本每股盈餘(元)	\$	0.73	\$	1.76
稀釋每股盈餘(元)	\$	0.64	\$	1.55

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚遠地



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

民國一〇九年及一〇九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			國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目		合計	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		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(負債)	未實現外幣兌換		
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 1,461,935	2,119,256	769,856	37,868	1,163,453	1,172,122	(69,472)	466,795	(177,272)	3,978,110
本期淨利	-	-	-	-	698,363	698,363	-	-	-	698,363
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(3,598)	38,173	(89,623)	(89,623)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	698,363	698,363	(3,598)	38,173	(89,623)	522,781
其他權益項目分配：										
特別法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-
特別特別盈餘公積	-	-	-	68,463	(68,463)	-	-	-	-	-
對合併子期間公司間對銷及轉帳項目-認購權再行出售	-	18,207	-	-	-	-	-	-	-	18,207
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	1,461,935	2,137,463	781,786	106,331	1,222,891	1,222,891	(66,070)	412,567	(121,895)	4,129,362
本期淨利	-	-	-	-	253,144	253,144	-	-	-	253,144
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(63,321)	412,567	(178,688)	(178,688)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	253,144	253,144	(63,321)	412,567	(178,688)	17,456
其他權益項目分配：										
特別法定盈餘公積	-	-	60,078	-	(60,078)	-	-	-	-	-
特別特別盈餘公積	-	-	-	86,623	(86,623)	-	-	-	-	-
未分配盈餘	-	-	-	-	(62,391)	(62,391)	-	-	-	(62,391)
可轉換公司債轉換	7,617	4,951	-	-	-	-	-	-	-	12,568
實際取得或處分子公司投資淨增加或減損之項	-	12,737	-	-	14,876	14,876	-	-	-	27,653
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,469,552	2,155,151	841,864	213,895	1,222,071	1,222,071	(109,391)	412,567	(292,563)	4,141,962

董事長：姚達地



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：姚啟岳



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 313,996	664,775
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	62,779	66,810
攤銷費用	1,676	1,427
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(29,504)	18,073
利息費用	115,545	140,564
利息收入	(3,370)	(10,155)
股利收入	(5,302)	(7,073)
採用權益法認列之子公司(利益)損失之份額	(42,706)	107,519
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	422
租賃修改損失(利益)	26	(2)
收益費損項目合計	100,144	312,582
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	277	(5,050)
應收票據	57,469	(124,773)
應收帳款	1,316,969	(1,090,114)
存貨	(3,076,014)	16,973,202
其他流動資產	37,699	(68,167)
其他金融資產	(886,581)	123,615
取得合約之增補成本	(279,438)	(102,493)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,029,519)	(8,240,184)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,271,356	345,732
應付票據	302,010	32,909
應付帳款	(2,458,542)	2,272,063
負債準備	(904)	(1,843)
其他流動負債	240,457	66,569
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(625,663)	2,715,430
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,655,282)	(5,524,754)
調整項目合計	(3,555,138)	(5,207,169)
營運產生之現金流出	(3,241,142)	(4,542,394)
收取之利息	2,370	10,155
支付之利息	(333,677)	(275,763)
支付之所得稅	(62,608)	(153,093)
營業活動之淨現金流出	(3,635,057)	(4,861,093)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年度一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(975,892)	(363,277)
取得不動產、廠房及設備	(10,935)	(50,225)
處分不動產、廠房及設備	-	45
取得無形資產	(2,135)	(697)
取得投資性不動產	-	(1,596)
其他金融資產增加	(477,417)	(223,828)
其他非流動資產減少(增加)	1,238	(29,915)
收取之股利	45,802	7,073
投資活動之淨現金流出	(1,419,339)	(662,420)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,210,520	2,579,931
應付短期票據增加	653,700	1,034,800
發行公司債	1,700,000	1,696,646
償還公司債	-	(500,000)
舉借長期借款	-	396,000
償還長期借款	(36,151)	(68,200)
存入保證金減少	(4,062)	(6,747)
租賃本金償還	(4,743)	(1,153)
發放現金股利	(692,391)	-
籌資活動之淨現金流入	4,826,873	5,121,283
本期現金及約當現金減少數	(217,523)	(402,230)
期初現金及約當現金餘額	803,967	1,206,197
期末現金及約當現金餘額	\$ 576,444	803,967

(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**  
**民國一一〇年度及一〇九年度**  
(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一一一年三月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

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

本公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際會計準則第1號之修正 「將負債分類為流動或非 流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正 「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	2023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。

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

### 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，除另有說明者外，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。

##### 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，新臺幣表達。所有以新臺幣表達之財務資訊均以新臺幣千元為單位。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

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

### (五)現金及約當現金

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

### (六)金融工具

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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。

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、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)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期九十天時沖銷總帳面金額。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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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。
- 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (八)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。

### (九)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)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	1~5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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

### (十一)租 賃

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。

#### 1.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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，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。

針對部份房屋及建築及其他設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

民國一一〇年一月一日開始，因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，合併公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

### 2. 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。

本公司之租金收益於租賃期間按直線基礎認列，所給予之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線基礎認列為租金收入之減項。部份租賃合約約定之租金給付除固定給付外另包含依據所承租專櫃之銷售金額計算之變動給付，於每月發生時認列租金收入。

## (十二) 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。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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 1~6年

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。

### (十三)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、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。

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。

### (十四)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。

### (十五)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：

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

## (十六)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)

### (十七)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。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

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。

### (十八)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。

### (十九)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

#### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

#### 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、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。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)，評價小組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：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。

#### 衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)，金融工具

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
零用金及現金	\$ 100	300
支票存款	83	4
活期存款	<u>576,261</u>	<u>803,663</u>
現金及約當現金	<u>\$ 576,444</u>	<u>803,967</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
<b>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：</b>		
嵌入式衍生性金融工具		
可轉換公司債贖回權	\$ 1,875	800
非衍生性金融資產		
開放型基金	-	4,989
上市(櫃)公司股票	<u>142,062</u>	<u>108,921</u>
合  計	<u>\$ 143,937</u>	<u>114,710</u>

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	<u>\$ 59,003</u>	<u>69,569</u>

1.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。

2.本公司民國一一〇年度及一〇九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。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。

4.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 84,120	141,589
應收帳款—按攤銷後成本衡量	20,406	1,137,375
	<u>\$ 104,526</u>	<u>1,278,964</u>

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：

	<u>110.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>104,526</u>	-	-
	<u>109.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>1,278,964</u>	-	-

本公司於民國一一〇年度及一〇九年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
待售房地	\$ 700,820	1,145,999
營建用地	6,661,518	11,585,771
在建房屋	19,929,507	11,252,825
預付土地款	68,043	68,056
合計	<u>\$ 27,359,888</u>	<u>24,052,651</u>
預計於一年內實現之存貨	<u>\$ 6,731,172</u>	<u>3,467,861</u>

營業成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
存貨出售轉列	\$ 1,990,483	4,089,806
租賃及折舊成本	37,713	37,673
	<u>\$ 2,028,196</u>	<u>4,127,479</u>

本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

子公司	<u>110.12.31</u> \$ <u>2,535,137</u>	<u>109.12.31</u> <u>1,626,178</u>
-----	-----------------------------------------	--------------------------------------

1.子公司

請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

2.擔保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
<b>成本或認定成本：</b>				
民國110年1月1日餘額	\$ 146,825	125,948	54,495	327,268
增 添	-	4,465	6,470	10,935
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 146,825</u>	<u>130,413</u>	<u>60,965</u>	<u>338,203</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	54,256	277,773
增 添	34,650	14,606	969	50,225
處 分	-	-	(730)	(730)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 146,825</u>	<u>125,948</u>	<u>54,495</u>	<u>327,268</u>
<b>折舊及減損損失：</b>				
民國110年1月1日餘額	\$ -	82,028	53,409	135,437
折 舊	-	19,258	1,147	20,405
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>101,286</u>	<u>54,556</u>	<u>155,842</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	64,676	53,034	117,710
折 舊	-	17,352	638	17,990
處 分	-	-	(263)	(263)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>82,028</u>	<u>53,409</u>	<u>135,437</u>
<b>帳面價值：</b>				
民國110年12月31日	<u>\$ 146,825</u>	<u>29,127</u>	<u>6,409</u>	<u>182,361</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>46,666</u>	<u>1,222</u>	<u>160,063</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 146,825</u>	<u>43,920</u>	<u>1,086</u>	<u>191,831</u>

本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
<b>成本或認定成本：</b>			
民國110年1月1日餘額	\$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 1,548,631</u>	<u>1,804,379</u>	<u>3,353,010</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 1,548,631	1,802,783	3,351,414
增 添	-	1,596	1,596
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,548,631</u>	<u>1,804,379</u>	<u>3,353,010</u>
<b>折舊及減損損失：</b>			
民國110年1月1日餘額	\$ -	132,689	132,689
折 舊	-	37,713	37,713
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>170,402</u>	<u>170,402</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	95,016	95,016
折 舊	-	37,673	37,673
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>132,689</u>	<u>132,689</u>
<b>帳面金額：</b>			
民國110年12月31日	<u>\$ 1,548,631</u>	<u>1,633,977</u>	<u>3,182,608</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 1,548,631</u>	<u>1,671,690</u>	<u>3,220,321</u>
<b>公允價值：</b>			
民國110年12月31日			<u>\$ 5,645,312</u>
民國109年12月31日			<u>\$ 4,655,937</u>

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。

本公司之投資性不動產已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,242,000	520,000
擔保銀行借款	12,973,917	10,485,397
合 計	<u>\$ 14,215,917</u>	<u>11,005,397</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,319,138</u>	<u>2,053,127</u>
利率區間	<u>1.38%~2.00%</u>	<u>1.50%~2.01%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

		<b>110.12.31</b>		
		<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	大慶票券		0.85%~1.54%	\$ 753,700
	中華票券		0.25%	100,000
	台灣票券		0.85%	294,000
	兆豐票券		0.70%~1.30%	1,595,400
	合庫票券		1.15%	88,000
	國際票券		0.85%	200,000
	萬通票券		1.00%~1.35%	319,200
	合 計			<u>\$ 3,350,300</u>
		<b>109.12.31</b>		
		<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	大慶票券		0.85%~1.38%	\$ 621,600
	中華票券		0.25%~0.28%	285,000
	兆豐票券		1.05%~1.17%	642,200
	國際票券		0.70%	384,000
	萬通票券		0.85%~1.08%	763,800
合 計			<u>\$ 2,696,600</u>	

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

		<b>110.12.31</b>			
		<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣		1.40%~1.77%	112~124	\$ 4,637,316
減：一年內到期部分					(129,866)
合 計					<u>\$ 4,507,450</u>
尚未使用額度					<u>\$ -</u>
		<b>109.12.31</b>			
		<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
無擔保銀行借款	台幣		1.35%~1.98%	112~124	\$ 4,673,467
減：一年內到期部分					(226,448)
合 計					<u>\$ 4,447,019</u>
尚未使用額度					<u>\$ -</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	2,900,000	1,200,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(21,200)	(35,154)
累積已轉換金額	(12,900)	-
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 3,865,900</u>	<u>2,164,846</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 1,875</u>	<u>800</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 38,694</u>	<u>39,200</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	<u>\$ 1,075</u>	<u>200</u>
利息費用	<u>\$ 22,916</u>	<u>14,615</u>

本公司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	一一〇年有擔保普通公司債		
	第一次	第二次	第三次
發行總額	500,000千元	700,000千元	500,000千元
發行日	110.5.7	110.5.7	110.12.14
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7	110.12.14~113.12.14
票面利率	0.6%	0.58%	0.6%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行	彰化商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行	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三年及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。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
3.發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於債券到期時以債券面額之100.7523%(實質年收益為0.15%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
贖回辦法	<p>公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券：</p> <p>本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國109年5月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國114年1月15日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司並於債券收回基準日後五個營業日，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</p>
轉換辦法	<p>轉換期間</p> <p>債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之次日(民國109年5月25日)起，至到期日(民國114年2月24日)止，依公司法轉換辦法規定轉換為本公司普通股。</p>
轉換價格	自民國110年8月3日起，轉換價格將由新台幣16.89元調整為新台幣15.45元。

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發 行 日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)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。

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：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
低於一年	\$ 59,407	61,006
一至二年	53,370	47,551
二至三年	26,465	45,005
三至四年	25,755	42,862
四至五年	22,871	42,857
五年以上	<u>150,000</u>	<u>342,857</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 337,868</u>	<u>582,138</u>

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	\$ -	1,898
土地增值稅	61,587	52,593
調整前期之當期所得稅	<u>(735)</u>	<u>(12)</u>
	<u>60,852</u>	<u>54,479</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>-</u>	<u>892</u>
所得稅費用	<u>\$ 60,852</u>	<u>55,371</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ 313,996	664,775
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 62,799	132,955
不可扣抵之費用	26	-
免稅所得	(1,060)	(1,415)
採權益法認列之投資(利益)損失	(8,541)	21,504
土地免稅所得	(19,619)	(137,336)
利息資本化	1,439	6,456
土地增值稅	61,587	52,593
認列前期未認列之課稅損失	(32,353)	(24,264)
未分配盈餘加徵	-	1,898
未認列暫時性差異之變動	2,293	-
前期高估	(735)	(12)
其他	(4,984)	2,992
所得稅費用	<u>\$ 60,852</u>	<u>55,371</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
課稅損失	\$ <u>101,358</u>	<u>93,214</u>

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

民國一一〇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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇四年度	\$ 107,632	民國一一四年度
民國一〇五年度	150,373	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	137,170	民國一一七年度
民國一〇九年度	50,233	民國一一九年度
	<u>\$ 506,788</u>	

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一〇年度及一〇九年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債
	遞延費用	其他	合計	未實現 投資利益
民國110年1月1日餘額：	\$ 12,655	2,422	15,077	(18,909)
<b>民國110年12月31日餘額</b>	<b>\$ 12,655</b>	<b>2,422</b>	<b>15,077</b>	<b>(18,909)</b>
民國109年1月1日餘額	\$ 13,278	2,691	15,969	(18,909)
借記(貸記)損益表	(623)	(269)	(892)	-
<b>民國109年12月31日</b>	<b>\$ 12,655</b>	<b>2,422</b>	<b>15,077</b>	<b>(18,909)</b>

### 3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

### (十五)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為346,959千股及346,196千股，所有已發行股份之股款均已收取。

#### 1.普通股之發行

本公司民國一一〇年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股764千股，以面額發行，總金額為7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

#### 2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.12.31	109.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,549	400,092
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	32,722	-
發行可轉換公司債	38,694	39,200
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	<b>\$ 2,196,123</b>	<b>2,158,450</b>

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

另依金管會規定，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(民國一〇九年度分配民國一〇八年度盈餘時自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積，民國一一〇年度分配民國一〇九年度盈餘時自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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；本公司分別於民國一一〇年七月一日及民國一〇九年六月十六日經股東常會決議提列特別盈餘公積86,624千元及69,403千元。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年七月一日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案及民國一〇九年六月十六日經股東常會決議民國一〇八年度不分配盈餘。有關分配予業主之股利如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>692,391</u>	<u>-</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ (86,025)	(127,870)	(213,895)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(65,721)	-	(65,721)
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	-	(10,566)	(10,566)
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金 融資產未實現損益之份額	-	(2,401)	(2,401)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ (151,746)</u>	<u>(140,837)</u>	<u>(292,583)</u>
民國109年1月1日餘額	\$ (80,477)	(46,795)	(127,272)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(5,548)	-	(5,548)
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	-	(66,061)	(66,061)
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金 融資產未實現損益之份額	-	(15,014)	(15,014)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ (86,025)</u>	<u>(127,870)</u>	<u>(213,895)</u>

(十六)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	110年度	109年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>253,144</u>	<u>609,404</u>
期初已發行普通股	346,196	346,196
可轉換公司債轉換之影響	561	-
普通股加權平均流通在外股數	<u>346,757</u>	<u>346,196</u>
<b>基本每股盈餘(元)</b>	<u>\$ 0.73</u>	<u>1.76</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司之淨利	\$ 253,144	609,404
可轉換公司債轉換之影響	5,432	5,229
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 258,576</u>	<u>614,633</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,757	346,196
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	58,646	50,447
員工股票紅利之影響	725	940
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>406,128</u>	<u>397,582</u>
<b>稀釋每股盈餘(元)</b>	<u>\$ 0.64</u>	<u>1.55</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>2,779,067</u>	<u>5,471,437</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 2,683,715	5,351,561
租賃收入(註)	51,862	73,151
佣金收入	10,157	46,725
其他	33,333	-
	<u>\$ 2,779,067</u>	<u>5,471,437</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 51,862	73,151
於某一時點移轉之商品及勞務	2,727,205	5,398,286
	<u>\$ 2,779,067</u>	<u>5,471,437</u>

註：本公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2.合約餘額

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.1.1</u>
應收票據及帳款	\$ 104,526	1,278,964	64,077
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 104,526</u>	<u>1,278,964</u>	<u>64,077</u>
合約負債—銷售房地	<u>\$ 2,296,418</u>	<u>1,025,062</u>	<u>679,330</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 744,406</u>	<u>469,238</u>	<u>446,731</u>

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為470,291千元及277,051千元。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685千元及2,982千元。

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間點與客戶付款時間之差異，民國一一〇年度及一〇九年度並無其他重大變動。

(十八)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為12,246千元及10,098千元，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，並列報為民國一一〇年度之營業成本及營業費用。

本公司民國一〇九年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際配發員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列金額差異視為會計估計變動處理，並認列為民國一一〇年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,020	2,838
其他利息收入	1,350	7,317
	\$ 2,370	10,155

#### 2.其他收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	110年度	109年度
股利收入	\$ 5,302	7,073
退戶違約金收入	685	2,982
管理顧問服務收入	5,525	8,667
其他	2,365	1,960
	\$ 13,877	20,682

#### 3.其他利益及損失

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	110年度	109年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$ -	(422)
租賃修改(損失)利益	(26)	2
外幣兌換利益(損失)	3,170	(1,404)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(損)益	29,504	(18,073)
其他損失	(653)	(1,251)
	\$ 31,995	(21,148)

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
銀行借款利息	\$ 323,726	268,887
可轉換公司債利息	8,134	6,787
普通公司債利息	14,782	7,828
租賃負債利息	126	249
減：利息資本化	<u>(231,223)</u>	<u>(143,187)</u>
	<u>\$ 115,545</u>	<u>140,564</u>
資本化利率	<u>0.70%~2.00%</u>	<u>1.35%~2.01%</u>

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)，民國一一〇年度及一〇九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。

	合 約					
	<u>帳面金額</u>	<u>現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 18,853,233	19,937,624	1,338,923	3,875,835	10,559,514	4,163,352
固定利率工具	7,216,200	7,339,720	3,397,892	19,885	3,921,943	-
無附息負債	1,220,421	1,220,421	1,220,421	-	-	-
租賃負債	<u>16,260</u>	<u>16,868</u>	<u>4,989</u>	<u>4,540</u>	<u>7,339</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 27,306,114</u>	<u>28,514,633</u>	<u>5,962,225</u>	<u>3,900,260</u>	<u>14,488,796</u>	<u>4,163,352</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

109年12月31日	帳面金額	合 約				
		現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 15,678,864	16,160,198	825,623	2,469,395	8,543,037	4,322,143
固定利率工具	4,861,446	4,971,826	2,718,901	9,825	2,243,100	-
無附息負債	3,325,671	3,325,671	3,325,671	-	-	-
租賃負債	8,929	9,058	7,544	1,020	494	-
	<b>\$ 23,874,910</b>	<b>24,466,753</b>	<b>6,877,739</b>	<b>2,480,240</b>	<b>10,786,631</b>	<b>4,322,143</b>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.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，本公司民國一一〇年度及一〇九年度之稅前淨利將減少或增加162,221千元及141,418千元，主因係本公司之變動利率之存款及借款。

### 4.其他價格風險

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

報導日證券價格	110年度		109年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ <u>5,900</u>	<u>14,206</u>	<u>6,957</u>	<u>10,892</u>
下跌10%	\$ <u>(5,900)</u>	<u>(14,206)</u>	<u>(6,957)</u>	<u>(10,892)</u>



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本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。

### (3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，本公司嵌入式衍生金融工具係採用二元樹可轉債評價模型評價。

(4) 第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5) 第三等級之變動明細表

	<u>透過損益按公允價值衡量</u>	
	<u>嵌入式衍生金融工具</u>	
民國110年1月1日	\$	800
總利益或損失		
認列於損益		1,075
民國110年12月31日	\$	<u>1,875</u>
總利益或損失		
發行		600
認列於損益		200
民國109年12月31日	\$	<u>800</u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	\$ <u>1,075</u>	<u>200</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (6) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級係嵌入式衍生金融工具，公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
嵌入式衍生金融工具—贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(110.12.31及109.12.31分別為23.22%及29.12%)	• 波動度愈高，公允價值愈低

### (7) 對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益	
			有利變動	不利變動
<b>110年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	1,382	(987)
<b>109年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	500	(300)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

## (廿一) 財務風險管理

### 1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.風險管理架構

董事會全權負責建立及監督本公司風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。本公司並未以投機為目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易，本公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

由於本公司以預售房地為主要業務，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。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.流動性風險

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

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

### 5.市場風險

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

#### (1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等銀行存款主要之計價貨幣有人民幣及美元。

#### (2)利率風險

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

### (廿二)資本管理

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

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一一〇年度本公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，即維持負債資本比率。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>110.12.31</b>	<b>109.12.31</b>
負債總額	\$ 29,906,040	25,013,487
減：現金及約當現金	(576,444)	(803,967)
淨負債	<b>\$ 29,329,596</b>	<b>24,209,520</b>
權益總額	\$ 7,641,962	8,129,466
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<b>\$ 36,971,558</b>	<b>32,338,986</b>
負債資本比率	<b>79.33%</b>	<b>74.86%</b>

民國一一〇年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係本期為開發新案及購置土地而增加之銀行借款及公司債，且各開發中建案資金持續投入，以致淨負債增加。

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一〇年度及一〇九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(十二)。

## 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
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	本公司持股50%以上之子公司
全虹建設股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
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(註)	其董事與本公司董事長係二親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
姚彭欣	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

註：本公司董事長之二親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地

(1)本公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31
其他關係人	\$ 42,680	62,060	1,382	1,370

(2)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
銷售房地	佳穎精密	\$ -	1,375,000
銷售房地	璞利投資	-	16,673
銷售房地	國原營造	220,950	-
佣金收入	佳穎精密	932	26,046
其他營業收入	國原營造	33,333	-
		\$ 255,215	1,417,719

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
應收帳款	佳穎精密	\$ -	1,102,319
應收帳款	璞利投資	-	15,195
		\$ -	1,117,514

註1：本公司於民國一〇九年十一月二十五日經董事會決議出售台北市大安區學府段280地號予關係人佳穎精密企業(股)公司，合約總價為1,375,000千元，業已完成產權移轉程序，相關款項已於民國一一〇年度收回。

註2：本公司於民國一一〇年四月三十日與關係人國原營造(股)公司簽訂新北市板橋區板翠段67及68地號地主合建權利讓渡協議，轉讓本公司已取得之合建權利予國原營造(股)公司，合約總價為33,333千元，相關款項已全數收取完畢。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註3：本公司於民國一一〇年五月二十六日經董事會決議出售新北市板橋區板翠段67及68地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為220,950千元，扣除土地成本211,271千元後，處分利益計9,679千元，並於民國一一〇年六月十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取完畢。

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.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	<b>110年度</b>	<b>109年度</b>
發包工程－國原營造	\$ 2,083,055	1,074,277
其他工程－寬衍室內裝修	6,558	68,377
	<b>\$ 2,089,613</b>	<b>1,142,654</b>

(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	
	110.12.31	109.12.31	110.12.31	109.12.31
國原營造	\$ 11,529,898	5,227,389	3,106,685	1,512,534
寬衍室內裝修	註	41,415	註	37,966
	<b>\$ 11,529,898</b>	<b>5,268,804</b>	<b>3,106,685</b>	<b>1,550,500</b>

註：非屬本公司關係人。

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

### 3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
應付票據	國原營造	\$ 504,131	194,100
應付帳款	國原營造	144,276	97,806
應付帳款	其他關係人	-	5,800
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	43,907	-
		<b>\$ 692,314</b>	<b>297,706</b>

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.租賃

- (1)本公司出租予子公司亞昕飯店房屋及建築供其經營觀光旅館使用並簽訂16年期租賃合約，每月租金3,750千元(含稅)，民國一一〇年度及一〇九年度租金收入分別為14,286千元及33,214千元。另因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一〇年度及一〇九年度租金收入金額分別為28,571千元及9,643千元。另民國一一〇年度因租賃而收取之存入保證票據金額為10,000千元。
- (2)本公司出租予子公司昕境廣場商場建築並簽定1~2年期租賃合約，每月租金2,525千元(含稅)，民國一一〇年度及一〇九年度租金收入分別為17,314千元及25,971千元。另因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一〇年度及一〇九年度租金收入金額分別為11,543千元及2,886千元。另因租賃而收取之存入保證票據均為5,000千元。
- (3)本公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一〇年度及一〇九年度租金收入金額分別為3,384千元及710千元，另因租賃而收取之存入保證金分別為140千元及120千元。

### 5.其他

- (1)本公司子公司及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)本公司向子公司提供管理顧問服務而收取之顧問收入及本公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(十九)。
- (3)本公司分別與其他關係人一昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為157,622千元及零千元，另民國一一〇年度及一〇九年度分別認列之佣金支出金額分別為10,162千元及零千元。
- (4)其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，民國一一〇年度及一〇九年度之推銷費用分別為6,122千元及9,361千元。
- (5)本公司為馬來西亞子公司及其他關係人代收台灣地區房地款，於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日代收款金額分別30,758千元及1,166千元，帳列其他流動負債。
- (6)於民國一一〇年度及一〇九年度，本公司為營運及業務需求支付子公司及其他關係人交際費及其他業務支出分別為3,362千元及4,972千元。
- (7)民國一一〇年度及一〇九年度因預售建案而支付子公司及其他關係人佣金及購買禮券之金額分別為4,344千元及2,906千元，帳列取得合約之增額成本。
- (8)民國一一〇年度及一〇九年度子公司為本公司提供銀行融資之背書保證之餘額分別為960,000千元及760,000千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(9)本公司因業務往來為其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 886,813	692,005
收取之存入保證票據	87,163	33,531

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
短期員工福利	\$ <u>12,265</u>	<u>12,525</u>

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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
其他金融資產	信託專戶款	\$ 1,279,614	435,587
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	775,250	297,833
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	137,212	108,921
待售房地	銀行借款及應付短期票券	682,205	1,124,171
營建用地	"	6,434,501	10,990,538
在建房地	"	19,838,189	10,814,989
不動產、廠房及設備	"	175,952	177,461
投資性不動產	"	<u>3,182,608</u>	<u>3,220,321</u>
		<u>\$ 32,707,031</u>	<u>27,371,321</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 24,524,841	10,172,002
建案開發活動發包工程合約	11,567,133	5,268,804
購置營建用地	338,380	507,421
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	\$ 2,296,418	1,025,062
建案開發活動發包工程	3,124,964	1,550,500
購置營建用地	68,043	68,056

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司為他人提供銀行融資之背書保證及開立保證票據之情形如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 1,476,728	1,280,920
收取之存入保證票據	87,163	33,531

(二)本公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

<u>合建方式</u>	<u>工程名稱</u>
共同投資興建、合建分售	A-009、A-012、A-013、B-005、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、J-002
合建分屋	A-012、F-001

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：F-003係與子公司全虹建設簽訂。

(三)重大或有負債：

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，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，本公司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23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，本公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。本公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

本公司於民國一〇九年八月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土地業於民國一〇九年十二月九日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國一一〇年三月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚待該署為開庭通知。

本公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；本公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產—流動)，並向法院提出強制執行之聲請，經台北地方法院110年度執全字第212號受理在案，目前前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年一月十九日經董事會決議通過，向非關係人購買新北市林口區力行段175~177地號等3筆土地，交易價格為673,992千元。

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	110年度			109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	-	69,793	69,793	-	87,084	87,084
勞健保費用	-	6,964	6,964	-	6,987	6,987
退休金費用	-	3,022	3,022	-	3,326	3,326
董事酬金	-	10,098	10,098	-	17,562	17,562
其他員工福利費用	-	5,866	5,866	-	6,194	6,194
折舊費用	37,713	25,066	62,779	37,673	29,137	66,810
攤銷費用	-	1,676	1,676	-	1,427	1,427

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	<u>77</u>	<u>86</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,190</u>	<u>1,279</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 969</u>	<u>1,075</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(9.86)%</u>	<u>19.98 %</u>
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

以當年度獲利狀況，以百分之一為下限百分之十為上限（1%~10%）分派員工酬勞及不高於百分之三分派董事酬勞。

- A.員工酬勞：依公司營運狀況提撥部分作為員工酬勞，依員工職位、績效及任職年資之考量分配。
- B.年終獎金：依公司營運狀況提撥年終獎金，並依員工績效考核成績為年終獎金發給之參考依據。
- C.年度調薪：依公司營運狀況、參酌國內經濟成長率、物價指數、產業界調薪狀況等因素，再依個人考績分數設定年度薪資調整幅度，視公司營運狀況進行年度調薪作業。



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇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：無。
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	11,462,943	310,000	310,000	185,370	-	4.06%	11,462,943	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	11,462,943	110,443	110,443	89,298	-	1.45%	11,462,943	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	1,048,605	466,370	466,370	294,790	268,370	6.10%	11,462,943	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	282,572	-	7.71%	11,462,943	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	9,390,385	960,000	960,000	480,000	14,493	51.12%	9,390,385	N	Y	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 $7,641,962 \text{ 千元} \times 150\% = 11,462,943 \text{ 千元}$   
對單一企業背書保證限額： $7,641,962 \text{ 千元} \times 150\% = 11,462,943 \text{ 千元}$   
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額 $3,495,350 \text{ 千元} \times 30\% = 1,048,605 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。  
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

- (1)與本公司有業務往來關係之公司。
- (2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：

- (1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。
- (2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,661,400	142,062	7.28 %	142,062	部分質押
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	59,003	7.12 %	59,003	
昕境廣場(股)公司	"	-	"	1,691,032	13,410	1.62 %	13,410	

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	台中市北屯區洲際段452地號等3筆土地	110.03.18	357,704	357,704	自然人等6人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區仁平段358-360地號等3筆土地	110.06.03	382,185	313,755	自然人等3人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	林口區力行段227地號土地	110.08.04	478,335	478,335	自然人等7人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	台中市北區乾溝子段79-4-80地號等22筆土地	110.07.01	1,315,194	1,315,194	連明加油站(有)公司及自然人等7人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	台中市西區後壠子段103-4等2筆地號土地	110.08.26	441,474	88,295	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	新莊區副都心段一小段445地號土地	110.09.15	826,232	826,232	自然人等4人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
全虹建設(股)公司	新莊區副都心段一小段446地號土地	110.10.26	1,336,297	1,336,297	自然人	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：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長徐二親等關係	進貨	2,083,055	90.50 %		-	-	648,407	62.36 %	
本公司	國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長徐二親等關係	銷貨	254,283	9.15 %		-	-	-	- %	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：無。

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十二)。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一〇年度本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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,608	3,939	3,727	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	21,311	44,000	88.00 %	255,614	(12,110)	(10,617)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	350,000	253,000	30,000,000	100.00 %	69,846	(54,598)	(51,233)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	1,080,305	750,406	148,681,651	83.35 %	951,595	76,541	63,234	
本公司	Yeashin International Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	382,909	381,776	54,523,198	75.72 %	305,435	(293)	(222)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租賃業	909,000	380,000	75,000,000	50.00 %	939,039	34,577	37,817	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	149,971	(7,442)	(7,442)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN. BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	461	(30)	(30)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資損失6,678千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。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益(註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	27,680 (美金100萬元)	註	26,582 (美金960,344)	-	-	26,582 (美金960,344)	(7,348)	87.12 %	(7,275)	149,775	322,676

註：大陸被投資公司之投資利益，係依據被投資公司經台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

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
26,582 USD960,344	38,376 USD1,386,412	4,585,177 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,641,962千元×60%=NTD4,585,177千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

3.重大交易事項：無。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司		59,214,057	17.06 %
益昕投資股份有限公司		41,627,511	11.99 %
永翊開發股份有限公司		32,808,146	9.45 %
德陽投資股份有限公司		28,872,959	8.32 %
國原營造股份有限公司		25,840,546	7.44 %
今勛企業股份有限公司		20,969,866	6.04 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

請詳民國一一〇年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註 (質抵押情形)	淨變現價值 之決定方式		
		成 本	淨變現價值				
營建用地	新北市三重區菜寮段	\$ 621,437	768,152	金融機構L	開發分析法(註) 及最近成交價		
	新北市林口區力行段	1,157,621	1,415,303	金融機構C、S、U及W			
	新北市林口區建林段	150,604	163,111	金融機構T			
	新北市新莊區副都心段 一小段	2,678,988	3,614,131	金融機構B、F、T、U、V及Y			
	新竹市復興段	378,209	492,870	金融機構R			
	新竹市新莊段	187,226	268,926	金融機構R			
	台中市北屯區仁平段	293,769	300,676	金融機構M			
	台中市北屯區洲際段	361,174	363,568	金融機構M			
	台中市北屯區美和段	161,540	213,227	金融機構J			
	台中市北屯區榮德段	134,189	147,878	金融機構J			
	台中市西區麻園頭段	366,322	386,393	金融機構C及J			
	容積移轉用地	170,439	185,760				
	小計	<u>6,661,518</u>	<u>8,319,995</u>				
	在建房地	A-009	1,321,288	1,713,104		金融機構W及T	開發分析法(註)
		A-012	1,103,111	1,241,037		金融機構M	
		A-013	1,492,220	1,512,636		金融機構Q	
		B-005	1,018,755	1,417,237		金融機構W	
C-003		2,819,408	3,096,749	金融機構H			
C-004		2,612,671	3,432,513	金融機構H、I、J、M及W			
C-005		241,875	282,185	金融機構M			
E-001		311,459	471,726	金融機構R			
F-001		1,346,916	1,444,403	金融機構C			
G-001		1,243,559	1,482,676	金融機構C			
G-002		1,154,359	1,420,522	金融機構E			
G-003		4,147,662	5,260,196	金融機構I			
I-001		721,707	913,883	金融機構C			
J-001		394,517	518,893	金融機構J			
小計		<u>19,929,507</u>	<u>24,207,760</u>				
待售房地		A-001	800	2,850		取得之市價	
		A-002	847	2,217			
	A-004	3,055	8,313				
	A-006	43,828	46,477	金融機構B			
	A-007	146,464	159,550	金融機構K及W			
	A-008	121,416	170,380	金融機構D			
	A-010	185,127	284,403	金融機構O、S及U			
	A-011	113,417	157,531	金融機構Q及X			
	C-001	10,949	14,630				
	D-001	2,963	4,314				
	D-002	71,954	80,705	金融機構X			
	小計	<u>700,820</u>	<u>931,370</u>				
	預付土地款	台中市北屯區仁平段	22,810	22,810			最近成交價
		台中市西區麻園頭段	38,580	38,580			
		新北市三重區菜寮段	<u>6,653</u>	<u>6,653</u>			
		小計	<u>68,043</u>	<u>68,043</u>			
	合 計	<u>\$ 27,359,888</u>	<u>33,527,168</u>				

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

亞昕國際開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	單價	總價	
依權益法之長期股權投資：											
昕境廣場(股)公司	3,000,000	\$ 12,282	-	1,326	-	-	3,000,000	13,608	4.54	13,608	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	267,282	-	-	-	(11,668)	44,000	255,614	3,456.27	152,076	
亞昕國際飯店(股)公司	20,300,000	24,113	9,700,000	45,733	-	-	30,000,000	69,846	2.33	69,846	
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	100,554,286	616,513	48,127,365	335,082	-	-	148,681,651	951,595	6.40	951,595	
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	54,359,338	325,988	163,860	1,133	-	(21,686)	54,523,198	305,435	5.60	305,435	
全虹建設(股)公司	33,500,000	380,000	41,500,000	559,039	-	-	75,000,000	939,039	12.52	939,039	
合計		\$ 1,626,178		942,313		(33,354)		2,535,137		2,431,599	

本公司採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列		國外營運機構		透過其他綜合損		本期增		收取股利		資本公積		合計
	投資(損)益		財務報告換算	之兌換差額	益按公允價值衡	量之金融資產未	(減)實	收	取	股	利	積	
昕境廣場(股)公司	\$ 3,727		-		(2,401)		-	-	-	-	-	-	1,326
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	(10,617)		(1,051)		-		-	-	-	-	-	-	(11,668)
亞昕國際飯店(股)公司	(51,233)		(34)		-		97,000	-	-	-	-	-	45,733
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	63,234		(43,261)		-		329,899	-	-	-	-	-	335,082
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	(222)		(21,375)		-		1,133	-	-	-	-	-	(20,553)
全虹建設(股)公司	37,817		-		-		529,000	(40,500)				32,722	559,039
合計	\$ 42,706		(65,721)		(2,401)		957,032	(40,500)				32,722	908,959

亞昕國際開發股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

短期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

借款機構	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
金融機構A	信用借款	\$ -	109/05/14~110/05/14	1.98%	20,000		
金融機構B	擔保借款	509,400	109/07/16~114/07/16	1.75%	1,062,384	營建用地及待售房地	
金融機構C	擔保借款	2,190,777	100/04/28~114/09/04	1.85%~2.00%	4,020,050	營建用地及在建土地	
金融機構D	擔保借款	65,000	110/08/18~111/08/03	1.75%	70,000	待售房地	
金融機構E	擔保借款	766,910	108/07/30~114/09/17	1.70%~1.95%	1,167,100	營建用地及在建土地	
金融機構F	擔保借款	50,000	110/08/01~111/07/31	1.72%	95,500	營建用地	
金融機構H	擔保借款	2,389,305	107/06/08~114/10/07	1.74%~1.93%	2,837,500	在建土地	
金融機構I	擔保借款	2,686,000	109/11/07~114/12/28	1.65%~1.90%	4,245,500	在建土地	
金融機構I	信用借款	400,000	109/12/21~111/12/21	1.70%	400,000		
金融機構J	擔保借款	1,051,700	109/10/30~125/04/23	1.50%~2.00%	1,604,390	營建用地及在建土地	
金融機構K	擔保借款	28,885	110/05/27~111/05/26	1.60%	83,000	待售房地	
金融機構L	擔保借款	480,000	109/11/30~113/11/17	1.70%	480,000	營建用地	
金融機構M	擔保借款	1,206,440	109/10/23~114/10/07	1.65%~1.90%	1,708,170	在建土地	
金融機構N	擔保借款	-	109/03/05~111/03/05	2.00%	35,000		
金融機構O	擔保借款	67,700	109/04/17~111/04/17	1.98%	771,400	待售房地	
金融機構O	信用借款	50,000	110/12/10~112/12/10	1.58%	50,000		
金融機構Q	擔保借款	927,800	110/03/31~114/11/19	1.78%~1.85%	1,745,800	在建土地及待售房地	
金融機構Q	信用借款	792,000	110/01/15~111/08/12	1.38%~1.90%	793,000		
金融機構R	擔保借款	554,000	108/08/26~115/02/19	1.80%~2.00%	554,000	營建用地	
		<u>\$ 14,215,917</u>					

亞昕國際開發股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十)。

長期借款明細表

<u>借款機構</u>	<u>摘要</u>	<u>契約期限</u>	<u>借款金額</u>	<u>利率</u>	<u>融資額度</u>	<u>抵押或擔保</u>
金融機構B	擔保借款	107/06/14~124/05/06	\$ 228,750	1.55%~1.75%	\$ 228,750	不動產、廠房及設備及 投資性不動產
金融機構E	擔保借款	107/05/31~124/01/10	4,269,566	1.40%	4,300,000	投資性不動產
金融機構I	擔保借款	108/01/30~118/01/30	139,000	1.77%	160,000	不動產、廠房及設備
減：一年內到期之長期借款			(129,866)			
合 計			<u>\$ 4,507,450</u>		<u>\$ 4,688,750</u>	

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十二)。



亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十七)。

營業成本明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

營業費用明細表

項 目	摘 要	推銷費用	管理及總務費用	合 計
員工福利費用	薪資、退休金、勞健保 及其他員工福利費用	\$ 5,596	90,147	95,743
廣告費		17,747	28	17,775
交際費		95	10,521	10,616
稅捐		453	56,797	57,250
折舊		-	25,066	25,066
佣金支出		102,245	-	102,245
財務費用		-	56,730	56,730
雜費		1,507	12,624	14,131
其他		827	31,895	32,722
合 計		<u>\$ 128,470</u>	<u>283,808</u>	<u>412,278</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1110885 號



會員姓名： (1) 張淑瑩  
(2) 黃欣婷  
事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所  
事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓  
事務所電話： (02)81016666

事務所統一編號： 04016004  
委託人統一編號： 89961389

會員證字號： (1) 北市會證字第 2191 號  
(2) 北市會證字第 4299 號

印鑑證明書用途： 辦理 亞昕國際開發股份有限公司

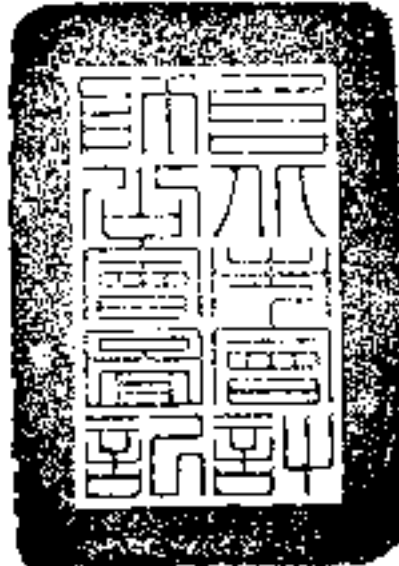
110 年 01 月 01 日 至  
110 年度 (自民國 110 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	張 淑 瑩	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	黃 欣 婷	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



附件五

111 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一一年度及一一〇年度

公司地址：新北市新莊區思源路550號30樓  
電話：(02)8522-9722

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22
(六)重要會計項目之說明	22~43
(七)關係人交易	44~47
(八)質押之資產	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47~49
(十)重大之災害損失	49
(十一)重大之期後事項	49
(十二)其 他	49~54
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	50~52
2.轉投資事業相關資訊	53
3.大陸投資資訊	53
4.主要股東資訊	54
(十四)部門資訊	54
九、重要會計項目明細表	55~60



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流程之控制進行瞭解，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(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約73%；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。

### 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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一一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：

潘俊名



陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號  
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號  
民國一一二年三月三日

民國一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	111.12.31		110.12.31		負債及權益	111.12.31		110.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>					<b>流動負債：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 820,227	2	576,444	2	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 16,776,172	38	14,215,917	38
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註六(二)、(十二)及八)	177,656	-	143,937	-	2110 應付短期債券(附註六(十))	3,221,000	7	3,350,300	9
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	39,252	-	84,120	-	2130 合約負債—流動(附註六(十七)及七)	4,247,696	10	2,296,418	6
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	13,328	-	20,406	-	2150 應付票據(附註七)	638,308	1	505,087	1
1320 存貨(建築業適用)(附註六(五)、七及八)	32,141,967	73	27,359,888	73	2170 應付帳款(附註七)	484,778	1	182,980	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(七)、八及九)	1,688,986	4	1,399,879	5	2250 負債準備—流動	11,667	-	13,368	-
1479 其他流動資產	612,182	1	303,799	1	2280 租賃負債—流動	15,437	-	4,710	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	1,218,703	4	530,605	1	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	457,202	1	129,866	-
流動資產合計	36,712,301	84	30,419,078	82	2399 其他流動負債(附註六(十八)及七)	510,582	1	799,535	2
<b>非流動資產：</b>					流動負債合計	26,362,842	59	21,498,181	56
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(三))	55,581	-	59,003	-	<b>非流動負債：</b>				
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	2,591,388	6	2,535,137	7	2530 應付公司債(附註六(十二))	4,848,630	11	3,865,900	10
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	74,399	-	182,361	-	2540 長期借款(附註六(十一))	4,137,217	10	4,507,450	13
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,144,895	7	3,182,608	8	2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	18,909	-	18,909	-
1755 使用權資產	45,502	-	16,163	-	2580 租賃負債—非流動	32,550	-	11,550	-
1780 無形資產	109,930	-	110,281	-	2645 存入保證金(附註七)	4,651	-	4,050	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	15,077	-	15,077	-	非流動負債合計	9,041,957	21	8,407,859	23
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	1,271,018	3	987,007	3	負債總計	35,404,799	80	29,906,040	79
1990 其他非流動資產	18,283	-	41,287	-	<b>權益(附註六(十二)及(十五))：</b>				
非流動資產合計	7,326,073	16	7,128,924	18	3110 普通股股本	4,257,060	9	3,469,592	9
<b>資產總計</b>	<b>\$ 44,038,374</b>	<b>100</b>	<b>37,548,002</b>	<b>100</b>	3200 資本公積	2,443,345	6	2,196,123	6
					3310 法定盈餘公積	856,691	2	832,864	2
					3320 特別盈餘公積	292,583	1	213,895	1
					3350 未分配盈餘	1,039,657	2	1,222,071	3
					3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(78,914)	-	(151,746)	-
					3420 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	(145,037)	-	(140,837)	-
					3500 庫藏股票	(31,810)	-	-	-
					權益總計	8,633,575	20	7,641,962	21
					負債及權益總計	\$ 44,038,374	100	37,548,002	100

董事長：姚達地



經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟



(附註六(十四)及(十五)個體財務報告附註)

亞昕國際開發股份有限公司

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 2,624,463	100	2,779,067	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	<u>1,905,435</u>	<u>73</u>	<u>2,028,196</u>	<u>73</u>
營業毛利	<u>719,028</u>	<u>27</u>	<u>750,871</u>	<u>27</u>
6000 營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100 推銷費用	142,152	5	128,470	5
6200 管理費用	<u>252,988</u>	<u>10</u>	<u>283,808</u>	<u>10</u>
	<u>395,140</u>	<u>15</u>	<u>412,278</u>	<u>15</u>
營業淨利	<u>323,888</u>	<u>12</u>	<u>338,593</u>	<u>12</u>
營業外收入及支出(附註六(七)、(十二)、(十七)及(十九))：				
7100 利息收入	5,219	-	2,370	-
7010 其他收入	18,558	1	13,877	-
7020 其他利益及損失	221,364	8	31,995	1
7050 財務成本	(181,918)	(7)	(115,545)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(93,248)</u>	<u>(4)</u>	<u>42,706</u>	<u>2</u>
	<u>(30,025)</u>	<u>(2)</u>	<u>(24,597)</u>	<u>(1)</u>
7900 稅前淨利	293,863	10	313,996	11
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	<u>25,388</u>	<u>1</u>	<u>60,852</u>	<u>2</u>
本期淨利	<u>268,475</u>	<u>9</u>	<u>253,144</u>	<u>9</u>
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	(3,422)	-	(10,566)	-
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	(778)	-	(2,401)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	<u>(4,200)</u>	<u>-</u>	<u>(12,967)</u>	<u>-</u>
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	72,832	3	(65,721)	(2)
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	<u>72,832</u>	<u>3</u>	<u>(65,721)</u>	<u>(2)</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>68,632</u>	<u>3</u>	<u>(78,688)</u>	<u>(2)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 337,107</u>	<u>12</u>	<u>\$ 174,456</u>	<u>7</u>
每股盈餘(附註六(十六))				
基本每股盈餘(元)	\$	0.67	\$	0.66
稀釋每股盈餘(元)	\$	0.59	\$	0.58

董事長：姚連地



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

民國一〇一一年及一〇一〇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	庫藏股票	權益總計
							差額	未實現投資(損)益			
民國一〇一〇年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	-	253,144	253,144	-	-	-	-	253,144
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	(78,688)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	253,144	253,144	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	174,456
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	60,078	-	(60,078)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	86,624	(86,624)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)
可轉換公司債轉換	7,637	4,951	-	-	-	-	-	-	-	-	12,588
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	32,722	-	-	(14,879)	(14,879)	-	-	-	-	17,843
民國一〇一〇年十二月三十一日餘額	3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	\$ 4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟



(請詳閱後附個體財務報告附註)

亞昕國際開發股份有限公司



民國一一年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 293,863	313,996
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	56,569	62,779
攤銷費用	1,666	1,676
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(16,705)	(29,504)
利息費用	181,918	115,545
利息收入	(5,219)	(2,370)
股利收入	(7,930)	(5,302)
採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	93,248	(42,706)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(204,591)	-
租賃修改損失	-	26
收益費損項目合計	98,956	100,144
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	(17,014)	277
應收票據	44,868	57,469
應收帳款	7,078	1,116,969
存貨	(4,408,046)	(3,076,014)
其他流動資產	(308,383)	37,699
其他金融資產	(27,049)	(886,581)
取得合約之增額成本	(688,098)	(279,438)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(5,396,644)	(3,029,619)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,951,278	1,271,356
應付票據	133,221	302,010
應付帳款	301,798	(2,438,582)
負債準備	(1,701)	(904)
其他流動負債	(299,711)	240,457
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,084,885	(625,663)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,311,759)	(3,655,282)
調整項目合計	(3,212,803)	(3,555,138)
營運產生之現金流出	(2,918,940)	(3,241,142)
收取之利息	5,219	2,370
支付之利息	(538,548)	(333,677)
支付之所得稅	(25,388)	(62,608)
營業活動之淨現金流出	(3,477,657)	(3,635,057)

亞昕國際開發股份有限公司

(現金流量表續)

民國一十一年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(97,447)	(975,892)
取得不動產、廠房及設備	(23,204)	(10,935)
處分不動產、廠房及設備	66,132	-
取得無形資產	(1,315)	(2,135)
其他金融資產增加	(281,542)	(477,417)
其他非流動資產減少	23,004	1,238
收取之股利	26,530	45,802
投資活動之淨現金流出	<u>(287,842)</u>	<u>(1,419,339)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,560,255	3,210,520
應付短期票券(減少)增加	(129,300)	653,700
發行公司債	976,775	1,700,000
償還長期借款	(42,897)	(36,151)
存入保證金增加(減少)	601	(4,062)
租賃本金償還	(11,370)	(4,743)
發放現金股利	(346,972)	(692,391)
現金增資	1,034,000	-
庫藏股票買回成本	(31,810)	-
籌資活動之淨現金流入	<u>4,009,282</u>	<u>4,826,873</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	243,783	(227,523)
期初現金及約當現金餘額	576,444	803,967
期末現金及約當現金餘額	<u>S 820,227</u>	<u>576,444</u>

(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**  
**民國一一一年度及一一〇年度**  
(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一一二年三月三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

本公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

## 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

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	現行IAS 1規定，企業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應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。  修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。  企業在報導日後須遵循的合約條款(即未來的條款)並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險	2024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。

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

### 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，除另有說明者外，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個體財務報告附註(續)

### 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，新臺幣表達。所有以新臺幣表達之財務資訊均以新臺幣千元為單位。

### (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；

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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。

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、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)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。

若合約款項逾期超過六十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期九十天時沖銷總帳面金額。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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價（包括可直歸屬成本）認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘（若資本公積不足沖抵）。

### (4)複合金融工具

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債（以新臺幣計價），其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

### (5)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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。

### (6)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。

### (7)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3. 衍生金融工具及避險會計

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。嵌入式衍生工具於符合特定條件且該主合約非屬金融資產時，其與主合約分離處理。

衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

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

### (八) 投資子公司

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。

### (九) 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十)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	1~5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改用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

### (十一)租 賃

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。

#### 1.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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，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。

針對部份房屋及建築及其他設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，合併公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

### 2. 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。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

本公司之租金收益於租賃期間按直線基礎認列，所給予之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線基礎認列為租金收入之減項。部份租賃合約約定之租金給付除固定給付外另包含依據所承租專櫃之銷售金額計算之變動給付，於每月發生時認列租金收入。

### (十二)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 1~6年

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。

### (十三)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、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。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (十四)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。

### (十五)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

### (十六)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。

### (十七)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。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

### (十八)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。

### (十九)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。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。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)，評價小組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：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)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)。

### 衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)，金融工具

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
零用金及現金	\$ 200	100
支票存款	1,117	83
活期存款	818,910	576,261
現金及約當現金	<b>\$ 820,227</b>	<b>576,444</b>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
<b>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：</b>		
嵌入式衍生性金融工具		
可轉換公司債贖回權	\$ -	1,875
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	10,000	-
上市(櫃)公司股票	167,656	142,062
合  計	<b>\$ 177,656</b>	<b>143,937</b>

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	\$ <u>55,581</u>	<u>59,003</u>

- 1.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。
- 2.本公司民國一一一年度及一一〇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。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。
- 4.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 39,252	84,120
應收帳款—按攤銷後成本衡量	13,328	20,406
	\$ <u>52,580</u>	<u>104,526</u>

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：

	<u>111.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>52,580</u>	-	<u>-</u>
	<u>110.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>104,526</u>	-	<u>-</u>

本公司於民國一一一年度及一一〇年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
待售房地	\$ 531,828	700,820
營建用地	6,334,857	6,661,518
在建房屋	25,223,587	19,929,507
預付土地款	51,695	68,043
合計	\$ <u>32,141,967</u>	<u>27,359,888</u>
預計於一年內實現之存貨	\$ <u>7,713,629</u>	<u>6,731,172</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

營業成本明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
存貨出售轉列	\$ 1,867,722	1,990,483
租賃及折舊成本	<u>37,713</u>	<u>37,713</u>
	<u><b>\$ 1,905,435</b></u>	<u><b>2,028,196</b></u>

本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
子公司	<u><b>\$ 2,591,388</b></u>	<u><b>2,535,137</b></u>

1.子公司

請參閱民國一一一年度合併財務報告。

2.擔保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一一一年度及一一〇年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
<b>成本或認定成本：</b>				
民國111年1月1日餘額	\$ 146,825	130,413	60,965	338,203
增 添	-	-	23,204	23,204
處 分	<u>(112,175)</u>	<u>(31,639)</u>	<u>(53,088)</u>	<u>(196,902)</u>
民國111年12月31日餘額	<u><b>\$ 34,650</b></u>	<u><b>98,774</b></u>	<u><b>31,081</b></u>	<u><b>164,505</b></u>
民國110年1月1日餘額	\$ 146,825	125,948	54,495	327,268
增 添	<u>-</u>	<u>4,465</u>	<u>6,470</u>	<u>10,935</u>
民國110年12月31日餘額	<u><b>\$ 146,825</b></u>	<u><b>130,413</b></u>	<u><b>60,965</b></u>	<u><b>338,203</b></u>
<b>折舊及減損損失：</b>				
民國111年1月1日餘額	\$ -	101,286	54,556	155,842
折 舊	-	1,408	3,690	5,098
處 分	<u>-</u>	<u>(17,746)</u>	<u>(53,088)</u>	<u>(70,834)</u>
民國111年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>84,948</b></u>	<u><b>5,158</b></u>	<u><b>90,106</b></u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	82,028	53,409	135,437
折 舊	<u>-</u>	<u>19,258</u>	<u>1,147</u>	<u>20,405</u>
民國110年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>101,286</b></u>	<u><b>54,556</b></u>	<u><b>155,842</b></u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：				
民國111年12月31日	\$ 34,650	13,826	25,923	74,399
民國110年1月1日	\$ 146,825	43,920	1,086	191,831
民國110年12月31日	\$ 146,825	29,127	6,409	182,361

- 1.本公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。
- 2.本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國111年1月1日餘額	\$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國111年12月31日餘額	\$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國110年1月1日餘額	\$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國110年12月31日餘額	\$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
折舊及減損損失：			
民國111年1月1日餘額	\$ -	170,402	170,402
折 舊	-	37,713	37,713
民國111年12月31日餘額	\$ -	208,115	208,115
民國110年1月1日餘額	\$ -	132,689	132,689
折 舊	-	37,713	37,713
民國110年12月31日餘額	\$ -	170,402	170,402
帳面金額：			
民國111年12月31日	\$ 1,548,631	1,596,264	3,144,895
民國110年1月1日	\$ 1,548,631	1,671,690	3,220,321
民國110年12月31日	\$ 1,548,631	1,633,977	3,182,608
公允價值：			
民國111年12月31日			\$ 5,611,887
民國110年12月31日			\$ 5,645,312



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

本公司之投資性不動產已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
無擔保銀行借款	\$ 770,970	1,242,000
擔保銀行借款	<u>16,005,202</u>	<u>12,973,917</u>
合 計	<u><b>\$ 16,776,172</b></u>	<u><b>14,215,917</b></u>
尚未使用額度	<u><b>\$ 4,219,403</b></u>	<u><b>4,319,138</b></u>
利率區間	<u><b>1.75%~2.82%</b></u>	<u><b>1.38%~2.00%</b></u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

		<b>111.12.31</b>	
	<b>保證或承兌機構</b>	<b>利率區間</b>	<b>金 額</b>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~2.34%	\$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.80%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	<u>656,600</u>
	合 計		<u><b>\$ 3,221,000</b></u>
		<b>110.12.31</b>	
	<b>保證或承兌機構</b>	<b>利率區間</b>	<b>金 額</b>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~1.54%	\$ 753,700
	中華票券	0.25%	100,000
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.70%~1.30%	1,595,400
	合庫票券	1.15%	88,000
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.00%~1.35%	<u>319,200</u>
合 計		<u><b>\$ 3,350,300</b></u>	

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<b>111.12.31</b>				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	2.03%-2.28%	112~124	\$ 4,594,419
減：一年內到期部分				(457,202)
合 計				<u>\$ 4,137,217</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

<b>110.12.31</b>				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	1.40%~1.77%	112~124	\$ 4,637,316
減：一年內到期部分				(129,866)
合 計				<u>\$ 4,507,450</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	3,900,000	2,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,770)	(21,200)
累積已轉換金額	(13,600)	(12,900)
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 4,848,630</u>	<u>3,865,900</u>
嵌入式衍生金融工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ -</u>	<u>1,875</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 38,667</u>	<u>38,694</u>
	<b>111年度</b>	<b>110年度</b>
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	<u>\$ (1,875)</u>	<u>1,075</u>
利息費用	<u>\$ (37,289)</u>	<u>(22,916)</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

項 目	一一一年有擔保普通公司債	
	第一次	第三次
發行總額	1,000,000千元	500,000千元
發 行 日	111.7.11	110.12.14
發行期間	111.7.11~114.7.11	110.12.14~113.12.14
票面利率	1.85%	0.6%
保證機構	台中商業銀行	彰化商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項 目	一一〇年有擔保普通公司債	
	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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三年及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。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項 目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
3.發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	日盛國際商業銀行

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於債券到期時以債券面額之100.7523%(實質年收益為0.15%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
贖回辦法	公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券： 本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國109年5月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國114年1月15日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司並於債券收回基準日後五個營業日，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
轉換辦法	轉換期間 債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之次日(民國109年5月25日)起，至到期日(民國114年2月24日)止，依公司法轉換辦法規定轉換為本公司普通股。
轉換價格	新台幣13.63元。

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發 行 日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	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二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	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。

(十三)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
低於一年	\$ 88,737	59,407
一至二年	53,541	53,370
二至三年	55,890	26,465
三至四年	53,936	25,755
四至五年	44,973	22,871
五年以上	<u>263,599</u>	<u>150,000</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 560,676</u>	<u>337,868</u>

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 25,388	61,587
調整前期之當期所得稅	<u>-</u>	<u>(735)</u>
所得稅費用	<u>\$ 25,388</u>	<u>60,852</u>

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ 293,863	313,996
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 58,773	62,799
不可扣抵之費用	36	26
免稅所得	(1,586)	(1,060)
採權益法認列之投資損失(利益)	18,650	(8,541)
土地免稅所得	(42,673)	(19,619)
利息資本化	2,235	1,439
土地增值稅	25,388	61,587
認列前期未認列之課稅損失	(36,170)	(32,353)
前期高估	-	(735)
其他	<u>735</u>	<u>(2,691)</u>
所得稅費用	<u>\$ 25,388</u>	<u>60,852</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
課稅損失	<u>\$ 50,336</u>	<u>101,358</u>

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

民國一〇一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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇六年度	\$ 8,622	民國一一六年度
民國一〇七年度	137,170	民國一一七年度
民國一〇九年度	<u>105,889</u>	民國一一九年度
	<u>\$ 251,681</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>遞延所得稅資產</u>			<u>遞延所得稅負債</u>
	<u>遞延費用</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>	<u>未實現 投資利益</u>
民國111年1月1日餘額	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>(18,909)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>(18,909)</u>
民國110年1月1日餘額	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>(18,909)</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>(18,909)</u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇九年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為10,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，股數分別為1,000,000千股及500,000千股。實收股份分別為425,706千股及346,959千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為50千股及764千股，以面額發行，總金額分別為496千元及7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,938,012	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,770	405,549
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	32,722	32,722
發行可轉換公司債	38,667	38,694
其他(認股權失效)	<u>28,158</u>	<u>28,158</u>
	<u>\$ 2,443,345</u>	<u>2,196,123</u>

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

本公司於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

### 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，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

另依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末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，則自前期末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；本公司分別於民國一一年六月二日及民國一〇年七月一日經股東常會決議提列特別盈餘公積78,688千元及86,624千元。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一年六月二日經股東常會決議民國一〇年度盈餘分配案及民國一〇年七月一日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>346,972</u>	<u>692,391</u>

### 4.庫藏股

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一年十月十四日經董事會決議以每股20~23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

### 5.其他權益(稅後淨額)

	<u>國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額</u>	<u>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</u>	<u>合 計</u>
民國111年1月1日餘額	\$ (151,746)	(140,837)	(292,583)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	72,832	-	72,832
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	-	(3,422)	(3,422)
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金融資產未實現損益之份額	-	(778)	(778)
民國111年12月31日餘額	\$ <u>(78,914)</u>	<u>(145,037)</u>	<u>(223,951)</u>



亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ (86,025)	(127,870)	(213,895)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(65,721)	-	(65,721)
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	-	(10,566)	(10,566)
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金 融資產未實現損益之份額	-	(2,401)	(2,401)
民國110年12月31日餘額	\$ <u>(151,746)</u>	<u>(140,837)</u>	<u>(292,583)</u>

(十六)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>268,475</u>	<u>253,144</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>403,564</u>	<u>381,433</u>
<b>基本每股盈餘(元)</b>	\$ <u>0.67</u>	<u>0.66</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司之淨利	\$ 268,475	253,144
可轉換公司債轉換之影響	<u>8,398</u>	<u>5,432</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>276,873</u>	<u>258,576</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	403,564	381,433
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	67,046	64,511
員工股票酬勞之影響	<u>238</u>	<u>798</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>470,848</u>	<u>446,742</u>
<b>稀釋每股盈餘(元)</b>	\$ <u>0.59</u>	<u>0.58</u>

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度	110年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>2,624,463</u>	<u>2,779,067</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 2,553,320	2,683,715
租賃收入(註)	69,160	51,862
佣金收入	1,983	10,157
其他	-	33,333
	\$ <u>2,624,463</u>	<u>2,779,067</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 69,160	51,862
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>2,555,303</u>	<u>2,727,205</u>
	<u>\$ 2,624,463</u>	<u>2,779,067</u>

註：本公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2. 合約餘額

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.1.1</u>
應收票據及帳款	\$ 52,580	104,526	1,278,964
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 52,580</u>	<u>104,526</u>	<u>1,278,964</u>
合約負債—銷售房地	<u>\$ 4,247,696</u>	<u>2,296,418</u>	<u>1,025,062</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 1,032,635</u>	<u>744,406</u>	<u>469,238</u>

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為357,726千元及470,291千元。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2,857千元及685千元。

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，民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動。

(十八) 員工及董事酬勞

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%分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,071千元及12,246千元，董事酬勞估列金額分別為9,199千元及10,098千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞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，並列報為民國一一一年度及一一〇年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際配發員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，民國一〇九年度員工及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際分派員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
銀行存款利息	\$ 4,469	1,020
其他利息收入	750	1,350
	<u>\$ 5,219</u>	<u>2,370</u>

2.其他收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
股利收入	\$ 7,930	5,302
退戶違約金收入	2,857	685
管理顧問服務收入	4,343	5,525
其他	3,428	2,365
	<u>\$ 18,558</u>	<u>13,877</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 204,591	-
租賃修改損失	-	(26)
外幣兌換利益	68	3,170
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	16,705	29,504
其他損失	-	(653)
	<u>\$ 221,364</u>	<u>31,995</u>

4.財務成本

本公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
銀行借款利息	\$ 517,711	323,726
可轉換公司債利息	8,154	8,134
普通公司債利息	29,135	14,782
租賃負債利息	951	126
減：利息資本化	(374,033)	(231,223)
	<u>\$ 181,918</u>	<u>115,545</u>
資本化利率	<u>1.20%~1.78%</u>	<u>0.70%~2.00%</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)，民國一一一年度及一一〇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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>111年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 21,370,591	22,347,396	3,981,764	4,190,658	10,056,491	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,127,737	1,127,737	1,127,737	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	<b>\$ 30,615,945</b>	<b>31,759,236</b>	<b>8,422,334</b>	<b>6,640,552</b>	<b>12,577,867</b>	<b>4,118,483</b>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 18,853,233	19,937,624	1,338,923	3,875,835	10,559,514	4,163,352
固定利率工具	7,216,200	7,339,720	3,397,892	19,885	3,921,943	-
無附息負債	692,117	692,117	692,117	-	-	-
租賃負債	16,260	16,868	4,989	4,540	7,339	-
	<b>\$ 26,777,810</b>	<b>27,986,329</b>	<b>5,433,921</b>	<b>3,900,260</b>	<b>14,488,796</b>	<b>4,163,352</b>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.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，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加181,915千元及162,221千元，主因係本公司之變動利率之存款及借款。

### 4.其他價格風險

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

報導日證券價格	111年度		110年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
	上漲10%	\$ <u>5,558</u>	<u>17,766</u>	<u>5,900</u>
下跌10%	\$ <u>(5,558)</u>	<u>(17,766)</u>	<u>(5,900)</u>	<u>(14,206)</u>

### 5.公允價值資訊

#### (1)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：

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過	\$ <u>177,656</u>	<u>167,656</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>	<u>177,656</u>
損益按公允價值衡量之金融資產					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之	\$ <u>55,581</u>	<u>-</u>	<u>55,581</u>	<u>-</u>	<u>55,581</u>
金融資產					

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過	\$ 142,062	142,062	-	-	142,062
損益按公允價值衡量之金融資產					
嵌入式衍生金融工具	1,875	-	-	1,875	1,875
小計	<u>\$ 143,937</u>	<u>142,062</u>	<u>-</u>	<u>1,875</u>	<u>143,937</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之	\$ 59,003	-	59,003	-	59,003
金融資產					

(2)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：

(2.1)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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

本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。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，本公司嵌入式衍生金融工具係採用二元樹可轉債評價模型評價。

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	<u>透過損益按公允價值衡量</u>	
民國111年1月1日	\$	1,875
總利益或損失		
購買		10,000
認列於損益		<u>(1,875)</u>
民國111年12月31日	<u>\$</u>	<u>10,000</u>
民國110年1月1日	\$	800
總利益或損失		
認列於損益		<u>1,075</u>
民國110年12月31日	<u>\$</u>	<u>1,875</u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	<u>\$ (1,875)</u>	<u>1,075</u>

(6)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級係嵌入式衍生金融工具，公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

<u>項目</u>	<u>評價技術</u>	<u>重大不可觀察輸入值</u>	<u>重大不可觀察輸入值與公允價值關係</u>
嵌入式衍生金融工具—贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(111.12.31及110.12.31分別為13.85%及23.22%)	• 波動度愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益之影響如下：

	<u>輸入值</u>	<u>向上或下變動</u>	<u>公允價值變動反應於本期損益</u>	
			<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>
<b>111年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	-	-

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

110年12月31日	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動 反應於本期損益	
			有利變動	不利變動
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	1,382	(987)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

董事會全權負責建立及監督本公司風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。本公司並未以投機為目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易，本公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

由於本公司以預售房地為主要業務，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。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及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。

## 5. 市場風險

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

### (1) 匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等銀行存款主要之計價貨幣有人民幣及美元。

### (2) 利率風險

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

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十二)資本管理

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

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司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。

民國一一一年度本公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持負債資本比率。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
負債總額	\$ 35,404,799	29,906,040
減：現金及約當現金	(820,227)	(576,444)
淨負債	<u>\$ 34,584,572</u>	<u>29,329,596</u>
權益總額	\$ 8,633,575	7,641,962
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 43,218,147</u>	<u>36,971,558</u>
負債資本比率	<u>80.02%</u>	<u>79.33%</u>

(二十三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>111.12.31</u>
			<u>重分類</u>	<u>公司債 轉換</u>	<u>公司債 攤銷</u>	<u>其他 (註)</u>	
短期借款	\$ 14,215,917	2,560,255	-	-	-	-	16,776,172
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,637,316	(42,897)	-	-	-	-	4,594,419
租賃負債	16,260	(11,370)	-	-	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	-	(689)	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 26,085,693</u>	<u>3,353,463</u>	<u>-</u>	<u>(689)</u>	<u>6,644</u>	<u>43,097</u>	<u>29,488,208</u>

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>				<u>110.12.31</u>
			<u>重分類</u>	<u>公司債 轉換</u>	<u>公司債 攤銷</u>	<u>其他 (註)</u>	
短期借款	\$ 11,005,397	3,210,520	-	-	-	-	14,215,917
應付短期票券	2,696,600	653,700	-	-	-	-	3,350,300
長期借款	4,673,467	(36,151)	-	-	-	-	4,637,316
租賃負債	8,929	(4,743)	-	-	-	12,074	16,260
應付公司債	2,164,846	1,700,000	6,991	(12,565)	6,628	-	3,865,900
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,549,239</u>	<u>5,523,326</u>	<u>6,991</u>	<u>(12,565)</u>	<u>6,628</u>	<u>12,074</u>	<u>26,085,693</u>

註：係本期新增使用權資產14,673千元、提前解約減少2,625千元及租約修改損失26千元。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 七、關係人交易

#### (一)關係人之名稱及關係

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

關係人名稱	與本公司之關係
昕境廣場股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	本公司持股50%以上之子公司
全虹建設股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司(註)	其董事與本公司董事長係一親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚彭欣	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司董事長之一親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非本公司之關係人。

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.銷售房地

(1)本公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
其他關係人	\$ 143,200	42,680	5,353	1,382

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人類別	111年度	110年度
銷售房地	國原營造	\$ 370,080	220,950
佣金收入	佳穎精密	-	932
其他營業收入	國原營造	-	33,333
		<u>\$ 370,080</u>	<u>255,215</u>

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。

註1：本公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

註2：本公司於民國一一〇年四月三十日與關係人國原營造(股)公司簽訂新北市板橋區板翠段67及68地號地主合建權利讓渡協議，轉讓本公司已取得之合建權利予國原營造(股)公司，合約總價為33,333千元，相關款項已全數收取。

註3：本公司於民國一一〇年五月二十六日經董事會決議出售新北市板橋區板翠段67及68地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為220,950千元，扣除土地成本211,271千元後，處分利益計9,679千元，並於民國一一〇年六月十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

2.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	111年度	110年度
發包工程－國原營造	\$ 3,302,523	2,083,055
其他工程－寬衍室內裝修	註	6,558
	<u>\$ 3,302,523</u>	<u>2,089,613</u>

註：非屬本公司關係人。

(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	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
國原營造	<u>\$ 13,852,028</u>	<u>11,529,898</u>	<u>5,697,964</u>	<u>3,106,685</u>

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)本公司於民國一一一年三月二日向子公司全虹建設股份有限公司取得營建用地，合約總價為76,363千元，上述買賣合約價格係採依雙方議訂之價格訂定之，另收款條件與一般交易相當。截至民國一一一年十二月三十一日止，前述款項已全數支付。

### 3.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	111.12.31	110.12.31
應付票據	國原營造	\$ 607,047	504,131
應付帳款	國原營造	316,402	144,276
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	7,861	43,907
		<b>\$ 931,310</b>	<b>692,314</b>

### 4.租賃

(1)本公司出租予子公司亞昕飯店房屋及建築供其經營觀光旅館使用並簽訂16年期租賃合約，每月租金3,750千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為21,428千元及28,571千元，故民國一一一年度及一一〇年度租金收入分別為21,429千元及14,286千元。因租賃而收取之存入保證票據金額為10,000千元。

(2)本公司出租予子公司昕境廣場商場建築並簽定1~2年期租賃合約，每月租金2,525千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,000千元及11,543千元，故民國一一一年度及一一〇年度租金收入分別為22,857千元及17,314千元。租賃而收取之存入保證票據均為5,000千元。

(3)本公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,988千元及3,384千元，另因租賃而收取之存入保證金分別為644千元及140千元。

### 5.其他

(1)本公司與子公司及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)本公司向子公司提供管理顧問服務而收取之顧問收入及本公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(十九)。

(3)本公司分別與其他關係人一昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為455,814千元及157,622千元，另民國一一一年度及一一〇年度分別認列之佣金支出金額分別為1,752千元及10,162千元。

(4)其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，民國一一〇年度之推銷費用為6,122千元。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)本公司為馬來西亞子公司及其他關係人代收台灣地區房地款，於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日代收款金額分別4,709千元及30,758千元，帳列其他流動負債。

(6)民國一一一年度及一一〇年度子公司為本公司提供銀行融資之背書保證之餘額分別為877,500千元及960,000千元。

(7)本公司因業務往來為及子公司其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
提供融資背書保證	\$ 2,052,067	886,813
收取之存入保證票據	73,317	87,163

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<b>111年度</b>	<b>110年度</b>
短期員工福利	\$ 12,595	12,265

## 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	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
其他金融資產	信託專戶款	\$ 1,303,425	1,279,614
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	1,056,792	775,250
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	155,071	137,212
待售房地	銀行借款及應付短期票券	524,162	682,205
營建用地	"	5,937,238	6,434,501
在建房地	"	25,132,261	19,838,189
不動產、廠房及設備	"	48,476	175,952
投資性不動產	"	3,144,895	3,182,608
		<b>\$ 37,503,820</b>	<b>32,707,031</b>

## 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：

	<b>111.12.31</b>	<b>110.12.31</b>
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 33,695,298	24,524,841
建案開發活動發包工程合約	13,879,238	11,567,133
購置營建用地	419,087	338,380

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	\$ 4,247,696	2,296,418
建案開發活動發包工程	5,718,259	3,124,964
購置營建用地	51,695	68,043
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：		
	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 2,640,982	1,476,728
收取之存入保證票據	73,317	87,163

(二)本公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

<u>合建方式</u>	<u>工程名稱</u>
共同投資興建、合建分售	A-009、A-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、 C-004、C-005、F-003、G-002、J-002、J-003、J-004
合建分屋	F-002

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

註5：B-006、F-003係與子公司全虹建設簽訂。

(三)重大或有負債：

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，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，本公司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23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，本公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。本公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，本公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決本公司勝訴，被告應給付本公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

本公司於民國一〇九年八月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土地業於民國一〇九年十二月九日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國一一〇年三月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚待該署審理中。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；本公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產—流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為共同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請本公司代位提起分割遺產訴訟，本公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，目前由台北地方法院以111年度重訴字第393號受理在案，目前尚待法院之開庭通知。因前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	111年度			110年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	68,682	68,682	-	69,793	69,793
勞健保費用	-	6,569	6,569	-	6,964	6,964
退休金費用	-	3,210	3,210	-	3,022	3,022
董事酬金	-	9,199	9,199	-	10,098	10,098
其他員工福利費用	-	5,209	5,209	-	5,866	5,866
折舊費用	37,713	18,856	56,569	37,713	25,066	62,779
攤銷費用	-	1,666	1,666	-	1,676	1,676

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
員工人數	<u>81</u>	<u>77</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,101</u>	\$ <u>1,190</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>904</u>	\$ <u>969</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(6.71)%</u>	<u>(9.86)%</u>
監察人酬金	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

以當年度獲利狀況，以百分之一為下限百分之十為上限（1%~10%）分派員工酬勞及不高於百分之三分派董事酬勞。

- A.員工酬勞：依公司營運狀況提撥部分作為員工酬勞，依員工職位、績效及任職年資之考量分配。
- B.年終獎金：依公司營運狀況提撥年終獎金，並依員工績效考核成績為年終獎金發給之參考依據。
- C.年度調薪：依公司營運狀況、參酌國內經濟成長率、物價指數、產業界調薪狀況等因素，再依個人考績分數設定年度薪資調整幅度，視公司營運狀況進行年度調薪作業。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一一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：無。
- 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	12,950,363	310,000	280,000	139,028	-	3.24 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,950,363	736,733	635,697	475,967	-	7.36 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密金屬股份有限公司	1	1,048,605	466,370	466,370	327,850	268,370	5.40 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	12,950,363	670,000	670,000	438,500	670,000	7.76 %	12,950,363	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	350,484	-	6.82 %	12,950,363	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,868,080	1,077,500	877,500	597,090	14,493	49.48 %	8,868,080	N	Y	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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

背書保證最高限額 $8,633,575 \text{ 千元} \times 150\% = 12,950,363 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $8,633,575 \text{ 千元} \times 150\% = 12,950,363 \text{ 千元}$

佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額 $3,495,350 \text{ 千元} \times 30\% = 1,048,605 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。

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

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一：

- (1)與本公司有業務往來關係之公司。
- (2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：

- (1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。
- (2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

背書保證最高限額 $1,773,616 \text{ 千元} \times 500\% = 8,868,080 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $1,773,616 \text{ 千元} \times 500\% = 8,868,080 \text{ 千元}$

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			公允價值	備註
				股 數	帳面金額	持股比率		
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,823,400	167,656	6.99 %	167,656	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合伙私募基金	-	"	-	10,000	1.12 %	10,000	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	55,581	5.53 %	55,581	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	"	1,691,032	12,632	1.26 %	12,632	

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個體財務報告附註(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
							與發行人 之關係	移轉 日期	金 額	所 有 人			
本公司	林口區力行 段175-177 地號土地	111.01.19	673,992	673,992	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區平田段 953等6筆土 地	111.02.10	331,158	331,158	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區崇德段 416地號土 地	111.07.18	455,964	455,964	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯 區平田段 913-7地號 等13筆土地	111.07.18	426,375	383,737	自然人等2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 (含稅)	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	台北市松山區延 吉路三小段土地 及其建物	111.11.10	97.05.21	126,068	332,400	66,480	204,591	永恆暉投 資(股)公 司	非關係 人	活化公 司資產 之運用	鑑價報 告	註

註：截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(含稅)(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

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	其負責人與本 公司董事長係 一親等關係	進貨	3,302,523	52.77 %		-	-	(923,449)	(85.34) %	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本 公司董事長係 一親等關係	(銷貨)	(370,080)	(14.10)%		-	-	-	- %	

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：無。

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十二)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一年度本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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,652	3,248	4,422	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	21,311	44,000	88.00 %	252,448	(1,329)	(5,109)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	350,000	32,000,000	100.00 %	64,359	(42,835)	(25,502)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	1,156,591 (馬幣159,651)	1,080,305 (馬幣148,682)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	(35,551)	(29,638)	
本公司	Yeashin International Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	384,070 (馬幣54,687)	382,909 (馬幣54,523)	54,687,056	75.74 %	323,442	(250)	(190)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租賃業	909,000	909,000	75,000,000	50.00 %	886,808	(74,462)	(37,231)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	150,797	(1,382)	(1,382)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	422	(54)	(54)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益(註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	30,710 (美金100萬元)	註1	29,492 (美金960,344元)	-	-	29,492 (美金960,344元)	(1,234)	87.12 %	(1,075)	132,670	322,676

註1：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

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
29,492 USD960,344元	42,577 USD1,386,412元	5,180,145 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,633,575千元×60%=NTD5,180,145千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

3.重大交易事項：無。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司		72,719,127	17.08 %
益昕投資股份有限公司		48,411,255	11.37 %
永翊開發股份有限公司		40,262,857	9.45 %
德陽投資股份有限公司		35,562,703	8.35 %
國原營造股份有限公司		32,628,964	7.66 %
今勛企業股份有限公司		22,830,857	5.36 %
兆權投資有限公司		21,769,314	5.11 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

請詳民國一一一年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		淨變現價值 之決定方式
		成 本	淨變現價值	
營建用地	新北市三重區菜寮段	\$ 704,943	890,676	開發分析法(註) 及最近成交價
	新北市林口區力行段	1,602,827	1,822,497	
	新北市林口區建林段	150,604	204,516	
	新北市新莊區副都心段一小段	214,092	299,463	
	新竹市千甲段	21,652	32,895	
	新竹市復興段	456,537	805,458	
	新竹市新莊段	108,897	218,842	
	台中市北屯區仁平段	385,849	493,214	
	台中市北屯區平田段	1,537,627	2,278,109	
	台中市北屯區美和段	161,541	221,240	
	台中市北屯區榮德段	134,189	153,435	
	台中市西區麻園頭段	482,262	566,435	
	容積移轉用地	373,837	384,543	
	小計	<u>6,334,857</u>	<u>8,371,323</u>	
在建房地	A-009	1,631,708	2,486,144	開發分析法(註)
	A-012	1,251,239	1,428,276	
	A-013	1,737,950	1,802,064	
	B-005	2,991,658	4,431,682	
	C-003	2,969,859	3,440,099	
	C-004	2,884,494	4,195,434	
	C-005	340,736	347,787	
	E-001	316,685	412,780	
	F-002	1,323,731	1,973,473	
	G-001	1,567,432	2,098,093	
	G-002	1,349,110	1,838,028	
	G-003	4,750,300	6,138,761	
	I-001	949,757	1,230,204	
	J-001	594,873	698,175	
J-002	564,055	826,022		
小計	<u>25,223,587</u>	<u>33,347,022</u>		
待售房地	A-001	801	2,835	取得之市價
	A-002	847	2,205	
	A-004	3,055	8,269	
	A-007	143,301	151,235	
	A-008	97,087	101,895	
	A-010	170,356	223,195	
	A-011	113,417	115,067	
	D-001	2,964	4,292	
	小計	<u>531,828</u>	<u>608,993</u>	
	預付土地款	新莊區副都心段一小段	10,000	
苗栗縣頭份市中央段		30,821	30,821	
台中市北屯區榮德段		10,874	10,874	
小計		<u>51,695</u>	<u>51,695</u>	
合 計	<u>\$ 32,141,967</u>	<u>42,379,033</u>		

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

亞昕國際開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價	
依權益法之長期股權投資：												
昕境廣場(股)公司	3,000,000	\$ 13,608	-	4,422	-	(4,378)	3,000,000	100.00 %	13,652	4.55	13,652	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	255,614	-	1,943	-	(5,109)	44,000	88.00 %	252,448	3,473.86	152,850	
亞昕國際飯店(股)公司	30,000,000	69,846	2,000,000	20,015	-	(25,502)	32,000,000	100.00 %	64,359	2.01	64,359	
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	148,681,651	951,595	10,969,696	130,085	-	(31,001)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	6.58	1,050,679	
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	54,523,198	305,435	163,858	18,236	-	(229)	54,687,056	75.74 %	323,442	5.91	323,442	
全虹建設(股)公司	75,000,000	939,039	-	-	-	(52,231)	75,000,000	50.00 %	886,808	11.82	886,808	
合計		<u>\$ 2,535,137</u>		<u>174,701</u>		<u>(118,450)</u>			<u>2,591,388</u>		<u>2,491,790</u>	

本公司採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列 投資(損)益	國外營運機構 財務報告換算 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	本期增資	未分配盈餘	收取股利	合計
昕境廣場(股)公司	\$ 4,422	-	(778)	-	-	(3,600)	44
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	(5,109)	1,943	-	-	-	-	(3,166)
亞昕國際飯店(股)公司	(25,502)	15	-	20,000	-	-	(5,487)
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	(29,638)	53,799	-	76,286	(1,363)	-	99,084
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	(190)	17,075	-	1,161	(39)	-	18,007
全虹建設(股)公司	(37,231)	-	-	-	-	(15,000)	(52,231)
合計	<u>\$ (93,248)</u>	<u>72,832</u>	<u>(778)</u>	<u>97,447</u>	<u>(1,402)</u>	<u>(18,600)</u>	<u>56,251</u>

亞昕國際開發股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

短期借款明細表

民國一十一年十二月三十一日

借款機構	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
金融機構B	擔保借款	\$ 683,100	109/07/16~114/07/16	2.38%~2.52%	2,488,000	待售房地及在建房地	
金融機構C	擔保借款	1,966,307	108/09/20~116/11/04	2.35%~2.51%	2,502,400	營建用地及在建房地	
金融機構D	擔保借款	55,000	111/12/02~112/03/02	2.60%	55,000	待售房地	
金融機構E	擔保借款	879,430	108/07/30~114/09/17	2.33%~2.58%	1,167,100	在建房地	
金融機構F	擔保借款	65,000	111/11/28~112/2/28	2.59%	65,000	營建用地	
金融機構G	擔保借款	500,000	111/06/14~113/06/14	2.82%	500,000	在建房地	
金融機構H	擔保借款	2,464,205	107/06/08~114/10/07	2.25%~2.6%	3,415,000	在建房地	
金融機構I	擔保借款	3,048,900	109/11/07~114/12/28	2.16%~2.48%	4,143,000	在建房地	
金融機構I	信用借款	400,000	109/12/21~113/12/21	2.21%	400,000		
金融機構J	擔保借款	1,160,860	109/11/07~114/10/07	2.25%~2.53%	2,110,700	營建用地及在建房地	
金融機構J	信用借款	230,970	111/7/20~112/7/20	1.75%	230,970		
金融機構K	擔保借款	28,885	111/07/06~112/01/06	2.39%	28,885	待售房地	
金融機構L	擔保借款	607,070	109/05/25~113/11/17	2.47%~2.63%	607,070	營建用地	
金融機構M	擔保借款	1,635,945	109/10/23~115/06/30	2.28%~2.62%	2,178,090	營建用地及在建房地	
金融機構N	擔保借款	500,000	111/04/01~114/04/08	2.35%	500,000	營建用地	
金融機構O	擔保借款	67,700	111/03/25~113/03/25	2.14%	67,726	待售房地	
金融機構O	信用借款	40,000	110/12/10~112/12/10	2.33%	50,000		
金融機構P	擔保借款	468,600	111/11/18~113/11/18	2.38%~2.41%	670,000	營建用地	
金融機構Q	擔保借款	1,674,200	110/11/19~115/04/25	2.3%~2.4%	2,508,800	營建用地及在建房地	
金融機構Q	信用借款	100,000	111/05/20~112/05/20	2.4%	100,000		
金融機構R	擔保借款	200,000	110/02/19~115/02/19	2.3%	200,000	在建土地	
		<u>\$ 16,776,172</u>					



亞昕國際開發股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十)。

長期借款明細表

<u>借款機構</u>	<u>摘要</u>	<u>契約期限</u>	<u>借款金額</u>	<u>利率</u>	<u>融資額度</u>	<u>抵押或擔保</u>
金融機構B	擔保借款	107/06/14~124/05/06	\$ 226,955	2.18%~2.38%	\$ 226,955	不動產、廠房及設備及 投資性不動產
金融機構E	擔保借款	107/05/31~124/01/10	4,211,664	2.03%	4,211,664	投資性不動產
金融機構I	擔保借款	108/01/30~114/07/20	155,800	2.28%	155,800	不動產、廠房及設備
減：一年內到期之長期借款			(457,202)			
合 計			<u>\$ 4,137,217</u>		<u>\$ 4,594,419</u>	

亞昕國際開發股份有限公司  
 合約負債—流動明細表  
 民國一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	A-009	\$ 432,319	
	A-012	224,453	
	A-013	239,410	
	B-005	190,180	
	C-004	767,722	
	C-005	645	
	F-002	414,330	
	G-001	307,958	
	G-002	305,864	
	G-003	849,201	
	I-001	151,276	
	J-001	135,512	
	J-002	164,457	
	其他	<u>64,369</u>	
		<u>\$ 4,247,696</u>	

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十二)。

亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十七)。

營業成本明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

營業費用明細表

項 目	摘 要	推銷費用	管理費用	合 計
員工福利費用	薪資、退休金、勞健保 及其他員工福利費用	\$ 5,666	87,203	92,869
廣告費		14,481	30	14,511
稅捐		2,011	79,752	81,763
折舊		-	18,856	18,856
佣金支出		117,596	2,201	119,797
捐贈		-	14,824	14,824
勞務費		50	14,559	14,609
其他(註)		2,348	35,563	37,911
合 計		<u>\$ 142,152</u>	<u>252,988</u>	<u>395,140</u>

註：各項目金額未達本科目餘額之5%。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120569 號

會員姓名： (1) 潘俊名  
 (2) 陳宗哲

事務所名稱： 安傑建築聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所電話： (02)81015006



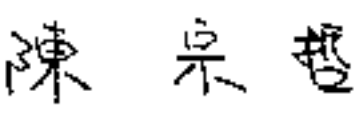

會員證字號： (1) 北市會證字第 4350 號  
 (2) 北市會證字第 3328 號

事務所統一編號： 04016001

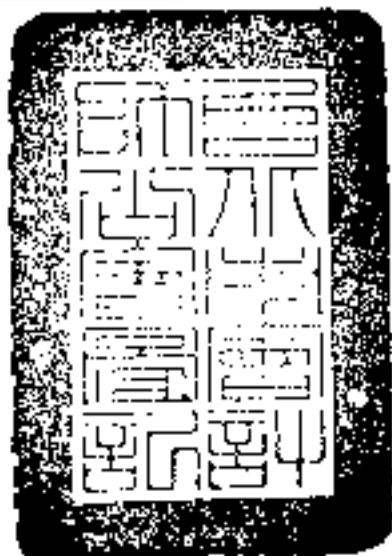
委託人統一編號： 89961085

印鑑證明書用途： 辦理 亞斯國際開發股份有限公司

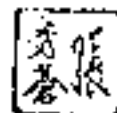
111 年 01 月 01 日 至  
 111 年度 (自民國 111 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 111 年 01 月 18 日

附件六  
內部控制聲明書

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規章部分採全部法令規章均聲明時適用)

亞昕國際開發股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：112年03月03日

本公司民國111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111年12月31日<sup>註1</sup>的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國112年03月03日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

亞昕國際開發股份有限公司

董事長：姚連地

總經理：姚政岳



簽章



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，列舉並說明自行評估所發現之重大缺失，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」。

附件七

證券承銷商評估總結意見

## 承 銷 商 總 結 意 見

亞昕國際開發股份有限公司本次為辦理一一二年度現金增資發行普通股50,000仟股，每股面額新臺幣10元，發行總面額新臺幣500,000仟元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解亞昕國際開發股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，亞昕國際開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

合作金庫證券股份有限公司



負 責 人：謝 政 雄



承銷部門主管：曾 郁 芬



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日



附件八  
律師法律意見書

遠東聯合法律事務所  
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING  
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1  
TAIPEI 100024 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811  
FAX : (02)2321-4414  
E-mail : charles@felo.com.tw

律師法律意見書

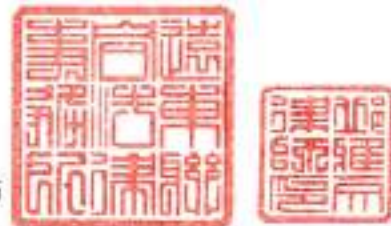
亞昕國際開發股份有限公司本次為募集與發行普通股 50,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，發行總面額新臺幣 500,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，亞昕國際開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

亞昕國際開發股份有限公司

邱雅文律師  
遠東聯合法律事務所



中華民國 112 年 4 月 24 日

附件九

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司



負責人：謝政雄



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺銀綜合證券股份有限公司

負責人：許慈美



中華民國 一 一 二 年 六 月 二 十 九 日

## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

代理人：證券部經理 謝瑞員



中華民國 一 一 二 年 六 月 二十九 日

## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：亞東證券股份有限公司



負責人：杜金森



中華民國 一 一 二 年 八 月 二十九 日

## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：玉山綜合證券股份有限公司



負責人：林晉輝



中華民國一一二 年 八 月 二十九 日



## 聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）委託，擔任亞昕公司募集與發行一一二年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、亞昕公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司



負責人：黃進明




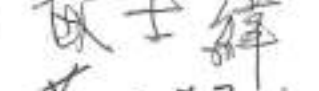

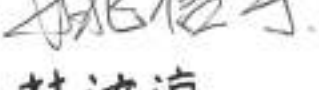





中華民國 一 一 二 年 六 月 二 十 九 日

## 聲明書

本公司、本公司之總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。



發行人：	亞昕國際開發股份有限公司
負責人：	姚連地 
總經理：	姚政岳 
副總經理暨財務主管：	沈政毅 
副總經理：	歐士緯 
協理：	蕭志銘 
協理：	姚信宇 
協理：	林汝涼 
協理：	葉翔生 
會計主管：	萬書吟 

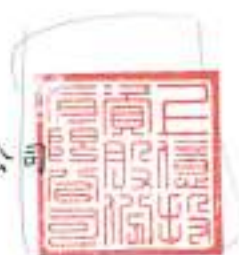
中華民國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本公司上億投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事長，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：上億投資股份有限公司

負責人：姚連地

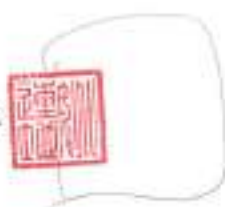


中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人姚連地為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事長代表人，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：姚連地



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本公司益昕投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：益昕投資股份有限公司

負責人：姚連地



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人姚政岳為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：姚政岳



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本公司永翊開發股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：永翊開發股份有限公司

負責人：蘇素真



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人蘇素真為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：蘇素真



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日



## 聲明書

本公司展騰投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：展騰投資股份有限公司

負責人：周銘輝



中華民國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人林孟慧為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：林孟慧



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人洪全為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：洪全

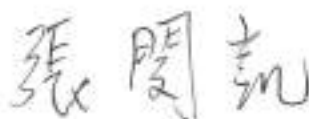


中華民國一一二 年 四 月 二十四 日

## 聲明書

本人張閔凱為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：張閔凱



中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

## 聲明書

本人張弓弼為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一二年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：張弓弼 張弓弼

中 華 民 國 一 一 二 年 四 月 二 十 四 日

附件十

與本次發行有關之決議文

 **亞昕國際開發股份有限公司**

一百一十二年第三次董事會議事錄節錄本

一、開會時間：一百一十二年三月三十日（星期四）下午一時三十分

二、地點：亞昕國際開發股份有限公司會議室

三、出席董事：益昕投資股份有限公司姚政岳、永翊開發股份有限公司蘇素真、展騰投資股份有限公司林孟慧、洪全、張閔凱、張弓弼

列席人員：沈政毅

四、主席：姚連地



紀錄：楊俊



五、報告事項：略

六、討論事項：

第一案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案，提請 審議。

說 明：

一、本公司擬辦理現金增資發行普通股 50,000,000 股，每股面額新台幣(以下同)10 元整，每股發行價格暫定為 23.5 元，預計募集總金額為 1,175,000,000 元，並依下列方式辦理：

(一)本次現金增資發行普通股擬依公司法第 267 條規定，保留發行新股總額之 10%，計 5,000,000 股由本公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次發行新股總額之 10%，計 5,000,000 股採公開申購方式對外公開承銷，其餘發行新股總額之 80%，計 40,000,000 股由原股東按認股基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之時零股，由原股東自停止過戶日首日起前五日內自行拼湊成整股認購；員工及原股東放棄認購或拼湊後仍不足一股之時零股部份，擬請授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

(二)本次現金增資發行普通股之發行價格暫定為每股 23.5 元，係依中華民國證券商業同業公會「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條規定訂定，實際發行價格擬請授權董事長，俟本次現金增資發行普通案經金管會申報生效後，視當時市場狀況及依相關法令規定與證券承銷商議定後辦理。如每股發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，將另以銀行借款或自有資金支應不足之差額，若致募集資金增加時，則作為償還其他金融機構借款之用。

(三)為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次現金增資發行普通股案於呈奉主管機關准後，擬請董事會授權董事長另訂認股基準日、增資基準日，並代表本公司簽署一切有關辦理現金增資之契約及文件，暨辦理與本次增資相關發行事宜。

(四)本次現金增資發行之新股，其權利、義務與原已發行普通股股份相同。

二、本次現金增資之資金用途為償還金融機構借款，其計畫內容包括資金運用計畫項目、資金來源、資金運用預計進度及預計可能產生效益等，請參閱附件二。

三、本次現金增資計畫有關之發行金額、發行股數、發行價格、發行條件、計畫項目、資金運用進度及預計效益暨其他有關本次現金增資之事項，如遇法令變更、經主管機關修正或券商公會指示或要求，或基於營運評估或因應客觀環境需要而須修正或調整時，或有其他未盡事宜，擬請授權董事長得視實際情況全權處理之。

四、本案經 112 年 03 月 30 日審計委員會審議通過。

決議：經主席徵詢出席董事照案通過。

七、臨時動議

八、散會



附件十一

公司章程及新舊條文對照表

# 亞昕國際開發股份有限公司

## 公司章 程

### 第一章 總 則

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

第二條：本公司所營事業如左：

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

第三條：本公司因業務關係得對外背書、保證。

第四條：本公司轉投資總額不受公司法第十三條之限制。

第五條：本公司設總公司於新北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

### 第二章 股 份

第六條：本公司資本總額定為新台幣壹佰億元整，分為壹拾億，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行，部分得為特別股。

第六條之一：本公司得發行特別股，其權利義務及其他重要發行條件如下：

- 一、本特別股股息以年率百分之八為上限，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。
- 二、本公司對本特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。如所發行之特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。

三、本特別股股東除領取本項第一款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。

四、本特別股不得轉換成普通股。

五、本公司以現金發行新股時，特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。

六、本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。

七、本特別股股東於普通股股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。

八、本特別股屬無到期日，本特別股股東不得要求本公司收回其所持有之本特別股，但本公司得於發行屆滿三年之次日得隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之本特別股。未收回之本特別股，仍延續本項各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。

九、本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。

本特別股之名稱、發行日期及具體發行條件，授權董事會於實際發行時，視資本市場狀況及投資人認購意願，依本公司章程及相關法令決定之。

第七條：本公司股票概為記名式，股票應編號，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。本公司發行之股份得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構保管或登錄。

第七條之一：「上市上櫃公司買回本公司股份辦法」第十條之一規定，本公司應有股東會代表已發行股份總數過半數股東之出席，出席股東表決權三分之二以上同意，以低於實際買回股份之平均價格轉讓予員工。

前項買回之庫藏股，轉讓之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。該一定條件授權董事會訂定之。

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

### 第三章 股東會

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

股東會召開，經董事會決議，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方法為之。

採視訊股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，證券主管機關另有規定者從其規定。

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

第十一條：本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權。

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

#### 第四章 董 事

第十三條：本公司設董事七至九人，由股東會就有行為能力之人選任，選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度，任期三年，連選得連任，全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。

第十三條之一：依證券交易法第14條之2及「上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」規定，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一，但董事席次超過十五人者，獨立董事人數不得少於五人。

第十三條之二：依證券交易法第14條之4規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會負責執行公司法、證券交易法、及其他法令規定監察人之職權，以及證券交易法規定審計委員會之職權。

第十四條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，對外代表公司。

第十四條之一：董事會召集時應載明事由，於七日前書面通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之，並得以傳真或電子郵件等方式通知。

第十五條：董事長或董事請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事因故不能出席時，得出具委託書並列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但以受一人之委託為限。董事之代理依公司法第二百零五條規定辦理。

第十六條：全體董事之報酬授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻之價值議定之，不論營業盈虧得依同業水準支給之。  
為降低並分散董事因違法行為而造成公司及股東重大損失之風險，公司得為各董事購買責任保險。

#### 第五章 經 理 人

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

## 第六章 會計

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

第十九條：公司應以當年度獲利狀況，以百分之一為下限百分之十為上限（1%-10%）分派員工酬勞及不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞僅得以現金為之。

第一項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之特別決議行之，並提報股東會。

第十九條之一：本公司每年決算後所得盈餘，除依法繳納一切稅捐及撥補以前年度虧損後，次依法提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條第一項規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

第二十條：本公司之股利分派，係配合當年度之盈餘狀況，以股利穩定為原則，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之十。

## 第七章 附則

第二十一條：本章程未訂事項，悉依公司法及相關法規規定辦理。

第二十二條：本章程訂立於民國八十四年一月十二日

第一次修正於民國八十七年一月九日

第二次修正於民國八十七年十一月十六日

第三次修正於民國八十八年七月十五日

第四次修正於民國八十八年十月七日

第五次修正於民國八十九年七月二十四日

第六次修正於民國九十年四月二十五日

第七次修正於民國九十一年五月二十二日  
第八次修正於民國九十二年六月二十七日  
第九次修正於民國九十二年六月二十七日  
第十次修正於民國九十三年六月七日  
第十一次修正於民國九十四年十二月二十二日  
第十二次修正於民國九十五年五月十六日  
第十三次修正於民國九十五年十月十九日。  
第十四次修正於民國九十六年五月三十日。  
第十五次修正於民國九十七年六月十九日。  
第十六次修正於民國九十八年六月十九日。  
第十七次修正於民國九十九年六月十八日。  
第十八次修正於民國一百年六月九日。  
第十九次修正於民國一百零一年六月十八日。  
第二十次修正於民國一百零二年六月十九日。  
第二十一次修正於民國一百零四年六月十七日。  
第二十二次修正於民國一百零五年六月二日。  
第二十三次修正於民國一百零六年六月十四日。  
第二十四次修正於民國一百零九年六月十六日。  
第二十五次修正於民國一百一十年七月一日。  
第二十六次修正於民國一百一十一年六月二日。



## 【附件四】

## 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/新增條文	原條文	說明
第五條：本公司設總公司於新北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。	第五條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。	依公司需求修訂
第六條：本公司資本總額定為新台幣壹佰億元整，分為壹拾億股，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行，部分得為特別股。	第六條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元整，分為伍億股，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行。	依公司需求修訂
<p>第六條之一：本公司得發行特別股，其權利義務及其他重要發行條件如下：</p> <p>一、本特別股股息以年率百分之七為上限，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。</p> <p>二、本公司對本特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由，如所發行之特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。</p> <p>三、本特別股股東除領取本項第一款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。</p> <p>四、本特別股不得轉換成普通股。</p> <p>五、本公司以現金發行新股時，特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。</p>		依公司需求修訂



修正/新增條文	原條文	說明
<p>六、<u>本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。</u></p> <p>七、<u>本特別股股東於普通股股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。</u></p> <p>八、<u>本特別股屬無到期日，本特別股股東不得要求本公司收回其所持有之本特別股，但本公司得於發行屆滿三年之次日得隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之本特別股。未收回之本特別股，仍延續本項各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。</u></p> <p>九、<u>本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。</u></p> <p><u>本特別股之名稱、發行日期及具體發行條件，授權董事會於實際發行時，視資本市場狀況及投資人認購意願，依本公司章程及相關法令決定之。</u></p>		
<p>第九條：<u>股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開。臨時會於必要時依相關法令召集之。</u></p> <p><u>股東會召開，經董事會決議，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。</u></p> <p><u>採視訊股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，證券主管機關另有規定者從其規定。</u></p>	<p>第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開。臨時會於必要時依相關法令召集之。</p>	依公司需求修訂





修正/新增條文	原條文	說明
第十三條：本公司設董事七至九人，由股東會就有行為能力之人選任，選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度，任期三年，連選得連任，全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。	第十三條：本公司設董事七人，由股東會就有行為能力之人選任，選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度，任期三年，連選得連任，全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。	依公司需求修訂
第十三條之一：依證券交易法第 14 條之 2 及「 <u>上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點</u> 」規定，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一， <u>但董事席次超過十五人者，獨立董事人數不得少於五人。</u>	第十三條之一：依證券交易法第 14 條之 2，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一。	依公司需求修訂
第十九條之一：本公司每年決算後所得盈餘，除依法繳納一切稅捐及撥補以前年度虧損後，次依法提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案， <u>依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條第一項規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。</u>	第十九條之一：本公司每年決算後所得盈餘，除依法繳納一切稅捐及撥補以前年度虧損後，次依法提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案， <u>提請股東會決議分派之。</u>	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) <u>第二十六次修正於民國一百一十一年六月二日。</u>	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六月二十三日。	增列修訂日期。

## 【附件四】

## 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/新增條文	原條文	說明
第五條：本公司設總公司於新北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。	第五條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。	依公司需求修訂
第六條：本公司資本總額定為新台幣壹佰億元整，分為壹拾億股，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行，部分得為特別股。	第六條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元整，分為伍億股，均為普通股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行。	依公司需求修訂
第六條之一：本公司得發行特別股，其權利義務及其他重要發行條件如下： 一、本特別股股息以年率百分之七為上限，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。 二、本公司對本特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。如所發行之特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。 三、本特別股股東除領取本項第一款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。 四、本特別股不得轉換成普通股。 五、本公司以現金發行新股時，特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。		依公司需求修訂

修正/新增條文	原條文	說明
<p>六、<u>本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。</u></p> <p>七、<u>本特別股股東於普通股股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。</u></p> <p>八、<u>本特別股屬無到期日，本特別股股東不得要求本公司收回其所持有之本特別股，但本公司得於發行屆滿三年之次日得隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之本特別股。未收回之本特別股，仍延續本項各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。</u></p> <p>九、<u>本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。</u></p> <p><u>本特別股之名稱、發行日期及具體發行條件，授權董事會於實際發行時，視資本市場狀況及投資人認購意願，依本公司章程及相關法令決定之。</u></p>		
<p>第九條：<u>股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開。臨時會於必要時依相關法令召集之。</u></p> <p><u>股東會召開，經董事會決議，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。</u></p> <p><u>採視訊股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，證券主管機關另有規定者從其規定。</u></p>	<p>第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內召開。臨時會於必要時依相關法令召集之。</p>	<p>依公司需求修訂</p>



修正/新增條文	原條文	說明
第十三條：本公司設董事 <u>七至九人</u> ，由股東會就有行為能力之人選任，選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度，任期三年，連選得連任，全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。	第十三條：本公司設董事 <u>七人</u> ，由股東會就有行為能力之人選任，選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度，任期三年，連選得連任，全體董事合計持股比例，依證券管理機關之規定。	依公司需求修訂
第十三條之一： <u>依證券交易法第 14 條之 2 及「上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」規定，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一，但董事席次超過十五人者，獨立董事人數不得少於五人。</u>	第十三條之一： <u>依證券交易法第 14 條之 2，前條董事名額中，獨立董事人數不得少於三人且不得少於董事席次的五分之一。</u>	依公司需求修訂
第十九條之一： <u>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，依公司法第二百四十條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條第一項規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。</u>	第十九條之一： <u>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。</u>	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) 第二十六次修正於民國一百一十一年六月二日。	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) 第二十五次修正於民國一百一十年六月二十三日。	增列修訂日期。

## 附件十二

### 盈餘分配表

亞昕國際開發股份有限公司

111年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項 目	金 額
1 期初未分配盈餘	772,584,363
2 減：子公司所有權權益變動數	(1,402,023)
3 加：本期稅後淨利	268,475,124
4 可供分配盈餘（#1+#2+#3）	1,039,657,464
5 盈餘提撥及分配	
6 減：法定盈餘公積（（#2+#3）*10%）	(26,707,310)
7 加：特別盈餘公積迴轉	68,631,440
8 減：股東紅利-現金（①*0.73元/股）	(309,728,801)
10 期末未分配盈餘	771,852,793

11 可參與分配之股數①（112.02.28股本） 扣除庫藏股 1,420,000 股	424,286,028
------------------------------------------------	-------------

另由資本公積配發股票股利，每股 0.7 元，配發 29,700,022 股，  
合計 297,000,220 元。

負責人：姚連地



經理人：姚政岳



主辦會計：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

董事長：姚連地

