股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司

公開說明書

(一一一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

三、本次現金增資發行新股概要

(一)來源：現金增資發行新股。

(二)種類：記名式普通股，每股面額新台幣10元整。

(三)股數：44,000,000股。

(四)發行金額：新臺幣440,000,000元整。

(五)發行條件：

1.本次現金增資發行普通股44,000仟股，每股面額新台幣10元整，發行價格為每股新台幣23.5元，募集資金總額為新台幣1,034,000仟元。

2.本次現金增資發行新股，除依公司法第267 條規定，保留發行新股總額之10%，計4,400仟股由員工認購，並依證券交易法第28 條之1規定，提撥發行新股總額之10%，計4,400仟股，採公開申購方式對外公開承銷；其餘發行新股總額之80%，計35,200仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之股東及其持有股份比例分別認購之。原股東認購不足1股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購。原股東及員工放棄認購之股份或拼湊不足1股之畸零股，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：採餘額包銷，並以公開申購配售方式對外公開銷售。

四、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 73 頁。

五、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：包括會計師、律師等其他費用約新台幣9萬元。

六、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。

七、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。

八、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 7～8 頁。

九、本公司普通股股票面額為新臺幣壹拾元整。

十、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站：mops.twse.com.tw

(二)本公司網址：www.abonmax.com.tw

亞昕國際開發股份有限公司　　編製

中華民國一一一年五月三十七日　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	0.86%
現金增資	696,492	20.08%
私募現金增資	955,000	27.52%
資本公積轉增資	108,038	3.11%
盈餘轉增資	1,923,388	55.44%
合併增資	6	0.00%
轉換公司債轉換普通股	1,132,882	32.65%
減資	(1,161,542)	(33.48)%
庫藏股註銷減資	(214,543)	(6.18)%
合　　計	3,469,721	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：台中銀證券股份有限公司　　網址：https://www.tcbs.com.tw

地址：台北市忠孝東路一段 85 號 9 樓　　電話：(02)2396-9955

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：https://www.emeag.com.tw

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：張淑瑩、黃欣婷會計師　　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：https://www.kpmg.com/tw

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：邱士芳律師　　網址：http://www.derkai.com.tw

事務所名稱：德凱法律事務所　　電話：(02)2757-6237

地址：臺北市信義區基隆路一段333號13樓1308室

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)2578-9393	(02) 2578-9393
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：3,469,721,320千元	公司地址：台北市松山區敦化南路一段25號12樓	電話：(02)2578-9393
設立日期：84年1月16日	網址：www.blgroup.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 職稱：管理部副總經理 代理發言人：萬書吟 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：台中銀證券股份有限公司	電話：(02)2396-9955	網址: www.tcbs.com.tw
	地址：台北市忠孝東路一段85號9樓	
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 張淑瑩、黃欣婷會計師	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：德凱法律事務所 邱士芳律師	電話：(02)2757-6237	網址：http://www.derkai.com.tw
	地址：臺北市信義區基隆路一段333號	
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☑； 有□，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☑； 有□，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：38.95% (111年4月4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：(111年4月4日)

職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	上億投資(股)公司 代表人：姚連地	17.07 %	獨立董事	張閔凱	0.00%
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	12.00%	獨立董事	張弓弼	0.00%
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	9.46%	大股東	上億投資(股)公司	17.07%
董事	展騰投資(股)公司 代表人：林孟慧	0.42%	大股東	益昕投資(股)公司	12.00%
獨立董事	洪全	0.00%	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：(110年度)內銷99.99% 外銷0.01%		參閱本文之頁次 第 45 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(110)年度	營業收入：3,049,444仟元 稅前純益(損)：322,774仟元 每股盈餘：0.73元	第 95 頁
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 73 頁	
本次公開說明書刊印日期：民國111年5月27日	刊印目的：辦理111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 11
(四)其他重要事項 11
三、公司組織 12
(一)組織系統 12
(二)關係企業圖 13
(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管 15
(四)董事及監察人 17
(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 32
(五)公司股利政策及執行狀況 33
(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 33
(七)員工、董事及監察人酬勞 33
(八)公司買回本公司股份情形 34
五、 公司債(含海外公司債)辦理情形 34
(一)尚未償還及辦理中之公司債 34
(二)一年內到期之公司債 37
(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 37
(四) 已發行交換公司債之情形 37
(五) 公司採總括申報方式募集與發行普通公司債之情形 37
(六) 已發行附認股權公司債之情形 37
(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 37
六、 特別股辦理情形 37
七、 參與發行海外存託憑證之辦理情形 37
八、 員工認股權憑證辦理情形 37
(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 37
(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 38
(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 38
九、限制員工權利新股辦理情形 38
十、併購辦理情形 38
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形 38
貳、營運概況 39
一、公司之經營 39
(一)業務內容 39
(二)市場及產銷概況 46
(三)最近二年度從業員工人數 56
(四)環保支出資訊 56
(五)勞資關係 57
(六)資通安全管理 59
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產 60
(一)自有資產 60
(二)使用權資產 60
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 60
三、轉投資事業 60
(一)轉投資事業概況 60
(二)綜合持股比例 61
(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 61
(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 61
參、發行計畫及執行情形 64
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 64
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 73
(一)資金來源 73
(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 73
(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 73

(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 73
(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 73
(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 73
(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 73
(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 73
(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 83
(十)資金運用概算及可能產生之效益 83
肆、財務概況 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 105
(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 105
(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 105
(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 105
三、財務概況及其他重要事項應記載事項 105
(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 105
(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 105
(三)期後事項 105
(四)其他 105
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項 105
(一)財務狀況 105
(二)財務績效 106
(三)現金流量 106
(四)最近年度(109年度)重大資本支出對財務業務之影響 107

(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 107
(六)其他重要事項 108
伍、特別記載事項 109
一、內部控制制度執行狀況 109
(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議 109
(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形 109
(三)內部控制聲明書 109
(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 109
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 109
三、證券承銷商評估總結意見 109
四、律師法律意見書 109
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 109
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 109
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 109
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 118
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 118
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 118
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 119
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 119
十三、其他必要補充說明事項 119
十四、上市上櫃公司治理運作情形 120
(一)董事會運作情形 120
(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 126
(四)薪酬委員會組成、職責及運作情形 129
(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差異情形及原因 131
(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 138
(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 140
(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 140
(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:..... 140
陸、重要決議..... 140
一、與本次發行有關之決議文..... 140

附件一、與本次發行有關之決議文
附件二、公司章程及章程新舊條文對照表
附件三、盈餘分配表
附件四、內部控制聲明書
附件五、證券承銷商評估總結意見
附件六、律師法律意見書
附件七、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
附件八、109 年度國內第七次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
附件九、現金增資股票承銷價格計算書
附件十、109 年度合併財務報告暨會計師查核報告
附件十一、110 年度合併財務報告暨會計師核閱報告
附件十二、109 年度個體財務報告暨會計師查核報告
附件十三、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

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

(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佰萬陸千元整
90年5月	公司盈餘及資本公積轉增資至新臺幣貳億伍千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

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)對陳峻郎、陳峻忠返還借款事件

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，惟前述15筆土地屬黃君遺產，依法各該繼承人應於繳納遺產稅後始可辦理繼承而後出售予本公司以完成交易。本公司為使交易順利完成先代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰該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；嗣後陳峻郎、陳峻忠之債權人黃世昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經高等法院102年度重上字第347號判決之所有權移轉登記，故代位陳峻郎、陳峻忠要求本公司限期起訴，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109年8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，該案已於民國110年12月10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46,251千元暨其利息，該案並於民國111年1月7日判決確定。

本公司於民國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，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土

地業於民國109年12月9日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國110年3月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，本案最近一次開庭為110年12月8日，目前尚待該署為下一次開庭通知。

本公司為避免台北地方法院110年度重訴字第75號案件勝訴後不能執行或甚難執行，並經查詢陳峻郎及陳峻忠名下尚有台北市萬華區華中段三小段167地號土地，故向台北地方法院為假扣押之聲請，經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；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。

(2)對祭祀公業福德爺代位求償案

本公司與游淑容、宋鴻甲前於101年3月23日簽訂中和區南山段預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，乃於101年11月16日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之土地款4,300千元，並於102年4月25日針對上開4,300千元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發102年度促字第17640號支付命令確定證明書。台灣新北地方法院後於104年2月26日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於本公司。又游淑容前有代祭祀公業福德爺清償所積欠之稅款，惟遲未請求祭祀公業福德爺償還，顯見游淑容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，本公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之1,864千元予游淑容並由本公司代為受領，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付1,864千元予游淑容，並由本公司代為受領；餘2,436千元本公司已提列足額呆帳損失。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償節久之本金、利息等費用，就此本公司以結算債權總金額為2,124千元，並連同匯款帳號呈報執行處，已於106年11月2日收回，本公司遂於106年11月26日撤回本件強制執行。經本件執行後，游淑容、宋鴻甲所積欠之債務尚剩餘2,436千元，後續本公司將持債權憑證定期清查其名下財產，若有併予以聲請強制執行，以確保公司權益。

(3)與巫美娟返還價金案

本公司與巫美娟前有於102年10月23日向本公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該建案辦理交屋後，巫美娟主張因品質問題等，於107年2月14日來函本公司提出解除契約之要求，巫美娟遂提起訴訟主張雙方買賣契約既經解除，要求本公司應返還已繳價款5,880千元，另備位聲明應酌減違約金為房地總價之百分之三，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，巫美娟就其所主張瑕疵乙節聲請鑑定，法院委請台中市土木技師公會辦理鑑定事宜，已於108年3月19日至系爭建物進行初勘、108年6月13日進行會勘，因鑑定需花費相當之時間，為避免訴訟延滯，雙方業已合意停止訴訟至108年8月12

日，然原告未於108年8月12日前聲請續訟，依民事訴訟法第190條規定視為撤回其訴。其後，原告巫美娟乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。本案於109年6月11日宣判，判決主文為原告之訴駁回，原告巫美娟於高等法院提起上訴，經該院以109年度上字第1118號受理在案，並於110年5月18日宣判亞昕公司應給付巫美娟670千元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，其餘上訴均駁回，全案於110年6月22日判決確定。

(4)林瑋玲請求賠償案件

林瑋玲於109年9月25日購買本公司與璞園開發、李忠恕共同興建之「天地昕」房地。嗣後林瑋玲就品質問題提起訴訟請求本公司與璞園開發、李忠恕賠償2,149千元，經台北新北地方法院以108年度訴字第44號受理在案，林瑋玲就前述爭議聲請法院囑託台北市土木技師公會辦理鑑定事宜，經鑑定結果並無設計施工不良瑕疵。本案於109年5月27日宣判，原告林瑋玲對本公司之請求遭駁回，本件因雙方均未上訴而確定。

(5)周淑媛案件

本公司與周淑媛等前於100年2月22日簽訂新北市林口區建林段495號土地之合建契約書，於該案完成興建後，周淑媛主張該案逾合建契約書第十一條所約定之完工期限共315天，應依合建契約每日給付10千元與周淑媛共3,150千元，另，周淑媛於驗收依合建契約所約定之分配房屋時，發現該結構樑柱與原先申請建照之設計圖或使用執照之竣工圖中不同，使房屋價值貶損達3,060千元，然本公司認為工期之計算方式與周淑媛主張的天數有所不同，爰僅表示願意協助負擔移除樑柱之費用，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案，經承審法官諭知兩造協調二根結構樑柱之移除事宜，就此本公司已取得國立台灣大學工學院地震工程研究中心之函覆，得以確保系爭半柱拆除工程之安全性，且拆除後於原主體結構安全無虞，仍待原告周淑媛等出具同意書後，即可進行二根結構樑柱之移除作業，該二根結構樑柱並已於108年7月19日拆除完畢，雙方於109年3月27日達成和解，由亞昕公司給付周淑媛等共計新台幣1,250千元。

(6)與李元榮等間損害賠償案集體訴訟案

李元榮等為於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，於民國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，李元榮等即據此起本件訴訟請求修復系爭裂縫及損害賠償等。本案現由臺灣新北地方法院以109年度建字第34號受理在案，並定於109年11月10日進行言詞辯論程序，該日庭期預計擇定本件鑑定單位及確認鑑

定事項，本件主要爭點應在於造成系爭裂縫之原因為何？如何修復系爭裂縫？修復費用為若干？原告李元榮等所請求之損害賠償及數額是否有據？此節均應由原告李元榮等舉證以實其說，而原告李元榮等及亞昕公司均有就系爭裂縫之成因、修復方式及修復費用等聲請鑑定，目前尚待法官擇定鑑定單位以及確定鑑定事項及範圍後進行鑑定。

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。

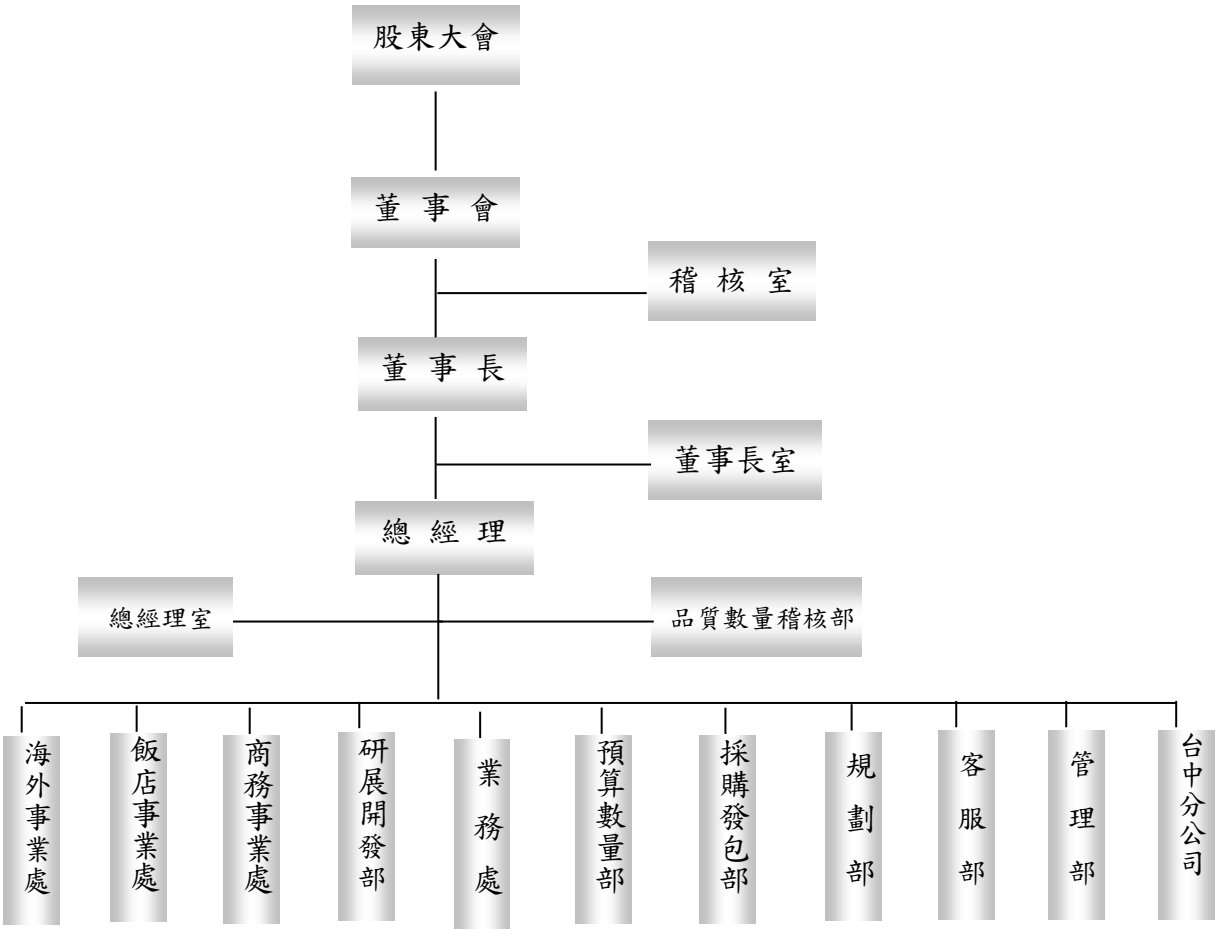
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(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

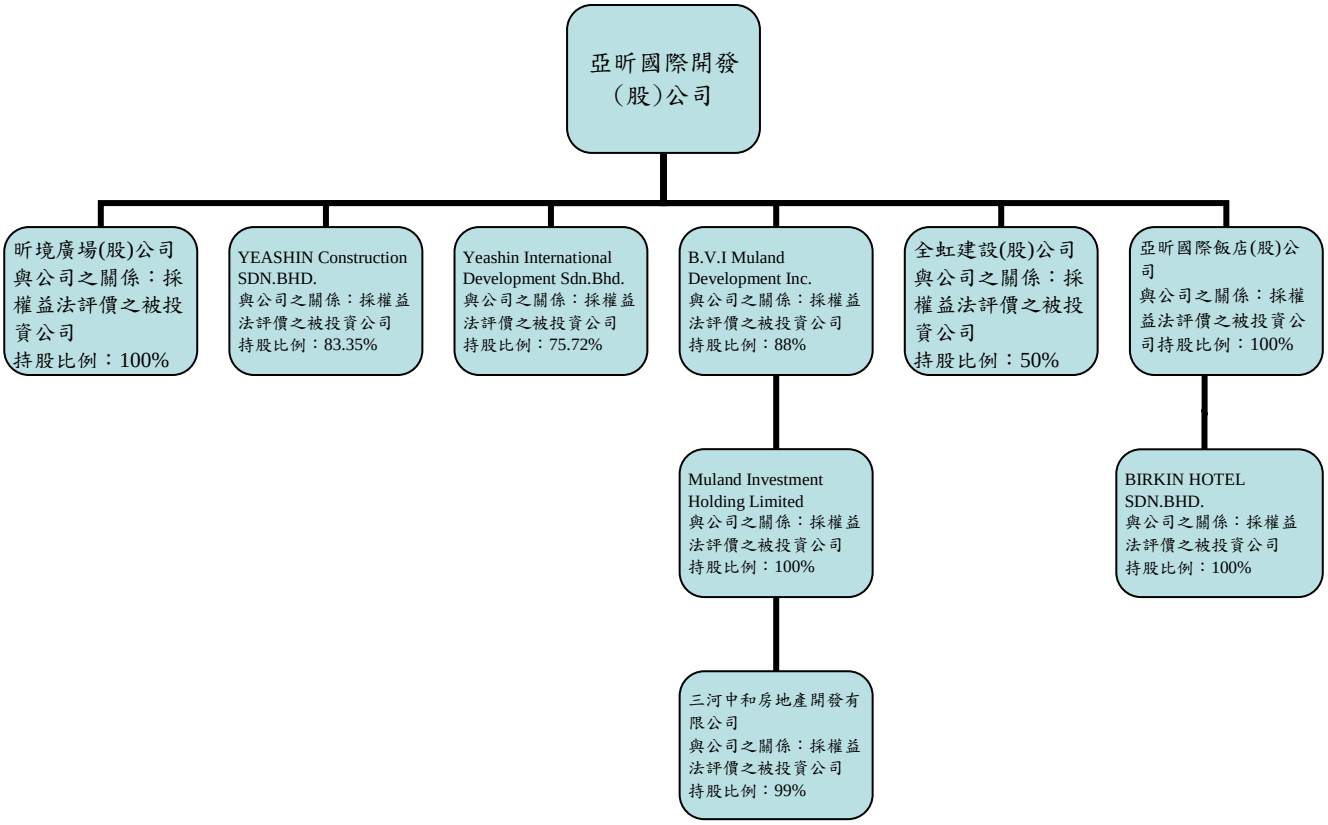
單　　位	職　　掌
稽核室	稽核計劃執行及其他依據法令規定執行事項。
董事長	秉承董事會決議，負責釐定本公司之重大決策。
總經理	綜理公司一切業務及各部門經營績效之管理。
海外事業處	綜理大陸、馬來西亞業務經營績效之管理。
品質數量稽核部	負責公司全面性工程品質查核重點的督導
飯店事業處	飯店業務推動執行。
商務事業處	商場管理業務推動執行。
研展開發部	土地投資開發評估。
業務處	銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。
預算數量部	工程數量計算及成本控管。

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	土地投資開發評估。

(二)關係企業圖

1.關係企業關聯圖

110.12.31



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

110 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	350,000	30,000	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	1,080,305 (馬幣148,682)	148,682	83.35%	-	-	-
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	本公司直接持股50%以上之子公司	382,909 (馬幣54,523)	54,523	75.72%	-	-	-

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管

111 年 04 月 04 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	151,022	0.04%	0	0	0	0	University of Minnesota Twin-Cities 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 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 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	25,122	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	
財會部協理	萬書吟	女	中華民國	96/09/01	86,412	0.02%	0	0	0	0	文化大學財務金融系	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		
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	0	0	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	

註：本公司董事長與總經理為一親等，係為提高經營效率及貫徹執行力，公司現有 3 席獨立董事提供專業意見及實務經驗，並設有審計委員會及薪資報酬委員會發揮監督職責，未來擬考慮依公司治理原則再增加獨立董事席次。

(四)董事及監察人

1.董事

111年04月04日；單位：股；%

職稱	姓名	性別年齡	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註2)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	上億投資(股)公司	—	中華民國	97/06/19	109/06/16	3年	58,751,057	16.97%	59,214,057	17.07%	0	0	0	0	高中	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 大陸三河中和房地產開發有限公司董事長 財團法人亞昕環境保護基金會董事長 亞昕福朋喜來登酒店董事長 嘉潤建設開發董事	永翊開發(股)負責人 本公司總經理 本公司商務事業處經理	蘇素真 姚政岳 姚念伶	配偶 父子 父女	本公司董事長與總經為一親等，依公司治理原則已增訂1席獨立董事。
	代表人：姚連地	男59					0	0	585,000	0.17%	44,601	0.01%	0	0						
董事	永翊開發(股)公司	—	中華民國	94/12/22	109/06/16	3年	32,808,146	9.48%	32,808,146	9.46%	0	0	0	0	國中 永翊開發(股)董事長	永翊開發(股)董事長 益昕投資(股)董事 德陽投資(股)董事 全虹建設(股)董事長	本公司董事長 本公司總經理 本公司商務事業處經理	姚連地 姚政岳 姚念伶	配偶 母子 母女	
	代表人：蘇素真	女59					44,601	0.01%	44,601	0.01%	0	0	0	0						
董事	益昕投資(股)公司	—	中華民國	94/12/22	109/06/16	3年	37,344,511	10.79%	41,627,511	12.00%	0	0	0	0	University of Minnesota Twin-Cities 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 兆權投資(股)董事長 三河中和房地產開發有限公司董事 Yeashin Construction	永翊開發(股)負責人 本公司董事長 本公司商務事業處經理	蘇素真 姚連地 姚念伶	母子 父子 姐弟	
	代表人：姚政岳	男33					151,022	0.04%	151,022	0.04%	0	0	0	0						

職稱	姓名	性別年齡	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註 2)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
																Sdn. Bhd.董事 Yeashin International Development Sdn.Bhd.董事 BIRKIN HOTEL SDN.BHD. 董事 昕境廣場(股)董事 佳穎精密企業(股) 董事 國原營造(股)董事 寬衍室內裝修設計(股)董事 全虹建設(股)董事長				
董事	展騰投資有限公司	—	中華民國	106/06/14	109/06/16	3年	1,472,629	0.43%	1,472,629	0.42%	0	0	0	0	高中	國原營造(股)財務	無	無	無	
	代表人：林孟慧	女37					6,855	0	6,855	0.002%	0	0	0	0						
獨立董事	洪 全	男46	中華民國	106/06/14	109/06/16	3年	0	0	0	0	0	0	0	0	實踐大學會計系學士 美國密蘇里大學會計學碩士 安永聯合會計師事務所經理	凱昕會計師事務所會計師 誠創科技(股)公司獨立董事	無	無	無	
獨立董事	張閔凱	男46	中華民國	109/06/16	109/06/16	3年	0	0	0	0	0	0	0	0	成功大學會研所碩士 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	

職稱	姓名	性別年齡	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註 2)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	張弓弼	男61	中華民國	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 樂士(股)公司獨立董事 勝德國際(股)公司法派監察人	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

111年04月04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（13.71%)、姚政岳（7.72%)、兆權股份有限公司（0.63%)、姚念伶（1.81%）、姚彣欣（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：

111 年 04 月 04 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

條件 姓名	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 大陸三河中和房地產開發有限公司董事長 財團法人亞昕環境保護基金會董事長 亞昕福朋喜來登酒店董事長 嘉潤建設開發董事	(8)、(9)、(11)	無
姚政岳	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	兆權投資(股)董事長 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 昕境廣場(股)董事 大陸三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 國原營造(股)董事 寬衍室內裝修設計(股)董事 全虹建設(股)董事	(8)、(9)、(11)	無

條件 姓名	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
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 德陽投資(股)董事	(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	(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	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	1
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 樂士(股)公司 獨立董事 勝德國際(股)公司法派監察人	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	2

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	V			V				V	V	V	V	V	V	V	V	V
姚政岳	中華民國	男	V	V						V	V	V	V	V	V	V	V	V
蘇素真	中華民國	女				V				V	V	V	V	V	V	V	V	V
林孟慧	中華民國	女		V						V	V	V			V	V	V	V
洪全	中華民國	男			V				V	V	V	V	V	V	V	V		
張閔凱	中華民國	男			V			V		V	V	V	V	V	V	V		
張弓弼	中華民國	男					V	V		V	V	V	V	V	V	V		V

(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

110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)	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			
董事長	上億投資(股) 姚連地	0	0	0	0	7,495	7,495	120	120	3.0082	3.0082	3,590	3,590	0	0	1,168	0	1,168	0	4.8877	4.8877	無
董事	永翊開發(股) 蘇素真	0	0	0	0	3,054	3,054	120	120	1.2538	1.2538	0	0	0	0	0	0	0	0	1.2538	1.2538	無
董事	益昕投資(股) 姚政岳	0	0	0	0	3,053	3,053	120	120	1.2534	1.2534	7,286	7,286	108	108	669	0	669	0	4.4386	4.4386	無
董事	展騰投資 林孟慧	0	0	0	0	3,053	3,053	120	120	1.2534	1.2534	0	0	0	0	0	0	0	0	1.2534	1.2534	無
獨立董事	洪　全	0	0	0	0	250	250	120	120	0.1462	0.1462	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1462	0.1462	無
獨立董事	張閔凱	0	0	0	0	250	250	120	120	0.1462	0.1462	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1462	0.1462	無
獨立董事	張弓弼	0	0	0	0	250	250	120	120	0.1462	0.1462	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1462	0.1462	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：109年度實際支付退職退休金0元，109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	洪 全、張閔凱、張弓弼	洪 全、張閔凱、張弓弼	洪 全、張閔凱、張弓弼	洪 全、張閔凱、張弓弼
1,000,000 元(含)～2,000,000 元(不含)				
2,000,000 元(含)～3,500,000 元(不含)				
3,500,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	永翊開發-蘇素真 益昕投資-姚政岳、展騰投資-林孟慧	永翊開發-蘇素真 益昕投資-姚政岳、展騰投資-林孟慧	永翊開發-蘇素真、展騰投資-林孟慧	永翊開發-蘇素真、展騰投資-林孟慧
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(含)	上億投資-姚連地	上億投資-姚連地		
10,000,000 元(含)～15,000,000 元(不含)			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
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

110 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	4,835	4,835	274	274	6,415	6,415	1,281	0	1,281	0	5.0584	5.0584	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)		
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	姚政岳	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	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本表及上表(1-1)，或(1-2-1)及(1-2-2)。
註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表六。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。
註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「或母公司及所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

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	2,051	2,051	0.81%
	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				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

5.分別比較說明本公司及合併報表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；%

	109年度	110年度
合併報表內所有公司支付酬金總額	44,869	43,871
佔個體財務報告稅後純益比例	7.36	17.33

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：109及110年度分別為7.36 %及17.33 %，

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，差益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

111年04月04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	346,972,132	153,027,868	500,000,000	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

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。

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

111 年 4 月 04 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	10,084	58	10,195
持有股數	0	16,000	266,767,354	75,413,072	4,775,706	346,972,132
持股比例	0.00%	0.005%	76.884%	21.735%	1.376%	100.000%

2.股權分散情形

111 年 4 月 04 日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,425	1,233,989	0.36%
1,000至 5,000	5,077	10,635,708	3.07%
5,001至 10,000	857	6,731,981	1.94%
10,001至 15,000	219	2,778,829	0.80%
15,001至 20,000	164	3,000,250	0.86%
20,001至 30,000	135	3,468,281	1.00%
30,001至 40,000	69	2,475,349	0.71%
40,001至 50,000	48	2,204,610	0.64%
50,001至 100,000	88	6,168,893	1.78%
100,001至 200,000	51	7,405,567	2.13%
200,001至 400,000	24	6,448,894	1.86%
400,001至 600,000	12	5,779,824	1.67%
600,001至 800,000	6	4,361,224	1.26%
800,001至1,000,000	2	1,888,594	0.54%
1,000,001以上	18	282,390,139	81.38%
合　　計	10,195	346,972,132	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

111 年 4 月 04 日；單位：股、%

股份 主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例(%)
上億投資股份有限公司	59,214,057	17.07%
益昕投資股份有限公司	41,627,511	12.00%
永翊開發股份有限公司	32,808,146	9.46%
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	25,970,546	7.48%
今勛企業股份有限公司	20,969,866	6.04%
兆權投資有限公司	16,568,372	4.78%
今勛開發股份有限公司	12,227,740	3.52%
陳欽諭	10,456,187	3.01%
東益開發股份有限公司	7,511,122	2.16%

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	109 年度		110 年度		111 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
總經理	姚政岳	0	0	0	0	0	0
董事長 大股東	上億投資(股) 代表人：姚連地	463,000	(272,271)	0	2,210,000	0	(1,800,000)
董事 大股東	永翊開發(股) 代表人：蘇素真	0	3,000,000	0	200,000	0	0
董事 大股東	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	0	0	4,283,000	(904,000)	0	0
董事	展騰投資(股) 代表人：林孟慧	0	0	0	0	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
副總經理	沈政毅	0	0	0	0	0	0

職稱	姓名	109 年度		110 年度		111 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	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
協理	萬書吟	0	0	0	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	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

111 年 4 月 04 日；單位：股；%

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
上億投資（股）公司	59,214,057	17.07%	0	0	0	0	亞昕國際開發（股）公司	法人董事	
代表人姚連地	585,000	0.17%	44,601	0.01%	0	0	上億投資（股）公司 益昕投資（股）公司 益昕投資（股）公司 代表人：姚政岳 永翊開發（股）公司 負責人：蘇素真 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳	董事長 董事長 父子 配偶 父子	
益昕投資(股）公司	41,627,511	12.00%	0	0	0	0	亞昕國際開發（股）公司	法人董事	
代表人姚政岳	151,022	0.04%	0	0	0	0	兆權投資有限公司 永翊開發（股）公司 負責人：蘇素真 上億投資（股）公司 代表人：姚連地 益昕投資(股) 負責人：姚連地	董事長 母子 父子 父子	
永翊開發（股）公司	32,808,146	9.46%	0	0	0	0	亞昕國際開發（股）公司	法人董事	
代表人蘇素真	44,601	0.01%	0	0	0	0	永翊開發（股）公司 上億投資（股）公司 代表人：姚連地 益昕投資(股)公司 負責人：姚連地 益昕投資（股）公司 代表人：姚政岳 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳	董事長 配偶 配偶 母子 母子	

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
德陽投資(股)公司	28,872,959	8.32%	0	0	0	0	無	無	
代表人 周銘輝	953,855	0.27%	0	0	0	0	德陽投資(股)	董事長	
國原營造(股)公司	25,970,546	7.48%	0	0	0	0	無	無	
負責人 許再勝	174,523	0.05%	0	0	0	0	無	無	
今勛企業（股）公司	20,969,866	6.04%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	179,510	0.05%	0	0	0	0	今勛開發（股）	董事長	
兆權投資有限公司	16,568,372	4.78%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚政岳	151,022	0.04%	0	0	0	0	兆權投資有限公司 永翊開發（股）公司 負責人：蘇素真 上億投資（股）公司 代表人：姚連地 益昕投資（股）公司 負責人：姚連地	董事長 母子 父子 父子	
今勛開發（股）公司	12,227,740	3.52%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	179,510	0.05%	0	0	0	0	今勛企業（股）公司	董事長	
陳欽諭	10,456,187	3.01%	0	0	0	0	無	無	
東益開發（股）公司	7,511,122	2.16%	0	0	0	0	無	無	
負責人 施珮瑜	13,220	0.004%	0	0	0	0	無	無	

(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			109年度	110年度	當年度截至111年3月31日止
每股市價	最高		19.00	26.15	24.95
	最低		12.40	16.15	22.45
	平均		15.76	22.26	23.84
每股淨值	分配前		23.48	22.03	-
	分配後		23.48	註1	-
每股盈餘	加權平均股數		346,196	346,757	346,972
	調整前		1.76	0.73	-
	調整後		1.76	註1	-
每股股利	現金股利		2.00	註1	-
	無償配股	盈餘配股	0	註1	-
		資本公積配股	0	註1	-
	累積未付股利		-	-	-

項目＼年度		109年度	110年度	當年度截至111年3月31日止
投資報酬分析	本益比	8.95	30.49	-
	本利比	7.88	註1	-
	現金股利殖利率	12.69	註1	-

註 1：110 年度盈餘分配案業經 111 年 3 月 2 日董事會決議，尚未經股東會決議。

(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之一及第二十條內容執行

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110年度盈餘分配案業經111年3月2日董事會決議，配發股東現金股利每股新台幣0.7元，以資本公積配發股票股利每股新台幣1.3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 110 年度盈餘分配股東現金股利每股新台幣 0.7 元，股票股利新台幣 1.3 元，對公司之營業績效應無影響，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3.641%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 12,246,450 元。

董事酬勞：新台幣 10,090,193 元。

(1.1)差異數：110員工酬勞及董監酬勞認列費用金額分別為 12,246,450元及10,097,819元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額分別為12,246,450元及 10,090,193元，差異數為(7,626)元。

(1.2)原因：109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111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：110年度盈餘分配案業經111年3月2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	13,892,872	13,892,872	0
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	17,405,749	17,562,261	-156,512
合計	31,298,621	31,455,133	-156,512

(八)公司買回本公司股份情形：無。

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 110-1	普通公司債 110-2	普通公司債 110-3
發行日期	110 年 05 月 07 日	110 年 05 月 07 日	110 年 12 月 14 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	新臺幣伍億元整	新臺幣柒億元整	新臺幣伍億元整
利率	0.60%	0.58%	0.60%
期限	五年期；到期日：115 年 05 月 07 日	三年期；到期日：113 年 05 月 07 日	三年期；到期日：113 年 12 月 14 日
保證機構	華南商業銀行股份有限公司	第一商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	華南永昌綜合證券股份有限公司	第一金證券股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司
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、黃欣婷會計師	張淑瑩、黃欣婷會計師	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 500,000 千元	新臺幣 700,000 千元	新臺幣 500,000 千元
贖回或提前清償之條款	提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第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	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	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

公司債種類		普通公司債 110-1	普通公司債 110-2	普通公司債 110-3
		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	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	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。
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	不適用
	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
發行日期	109 年 11 月 23 日	108 年 04 月 02 日
面額	新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整
發行及交易地點	—	—
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新臺幣柒億元整	新臺幣伍億元整
利率	0.775%	0.88%
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
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
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	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
償還方法	到期一次還本	到期一次還本

公司債種類		普通公司債 109-1	普通公司債 108-1
未償還金額		新臺幣 700,000 千元	新臺幣 500,000 千元
贖回或提前清償之條款		提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第 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人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。	提前贖回權：本公司債買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前 30 日之前得擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。
限制條款		無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用
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。
交換標的委託保管機構名稱		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	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	富邦綜合證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師
簽證會計師	張淑瑩、池世欽會計師
償還方法	到期一次還本

未償還金額		新台幣 1,000,000 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
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	0
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳附件八 109 年度國內第七次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
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		
項目 \ 年度		109 年	110 年	當年度截至 111 年 03 月 31 日
轉換公司債市價（註2）	最高	120.00	152.00	172.00
	最低	102.00	116.50	145.00
	平均	106.87	129.40	154.72
轉換價格		16.89	16.89 及 15.45	15.45
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	109 年度		110 年度	
項　目	銷售金額	百分比(%)	銷售金額	百分比(%)
營建收入	5,351561	95.82%	2,825,197	92.65%
租賃收入	52,266	0.93%	54,520	1.79%
飯店客房及餐飲	129,346	2.32%	122,863	4.03%
佣金收入	46,725	0.84%	10,157	0.33%
其他	5,066	0.09%	36,707	1.20%
合　　計	5,584,964	100.00%	3,049,444	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

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。由於在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

建築產業景氣之榮枯，受到外在環境影響甚大，舉凡政府政策、國民所得國內政治情勢及金融環境等，對房地產景氣皆有重大影響力房地產之景氣受到許多不同變數影響，除經濟景氣狀況外、物價變動、貨幣供給額變動與長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟因素存在，其可能潛在之影響相關因素包括政策、經濟、社會與房地產市場本身等列示如下：

項目	影響因素
政策	1. 稅捐政策　3.金融政策　5.都市及區域計畫 2. 土地政策　4.住宅政策
經濟	1. 物價變動　5.貨幣供給額變動 9.儲蓄率高低 2. 中長期貸款利率 6.石油價格變動 10.公務員調薪幅度 3. 經濟景氣狀況　7.貸款額度高低 4. 家庭所得變動　8.投資工具多寡
社會	1. 家庭戶數變動　3.都市化程度 2. 人口成長率　4.風俗習慣
政治	1. 政局穩定程度　2.兩岸關係
房地產	1. 地價　3.建材價格 5.傳播媒體房地產廣告量 2. 房屋建築人數　4.制度法規

房地產業在經濟活動中扮演重要角色，被認為是「火車頭產業」，意即房地產業蓬勃發展，在房屋興建過程中將可帶動鋼鐵、水泥、建材、金融等相關產業蓬勃發展，創造相關產業就業機會，且興建完成出售予購屋者後，購屋者將進行裝修、裝潢，並購置家俱、家電，並透過銀行貸款購買，將創造營建業、零售業及金融業之經濟活動，進而帶動總體經濟成長，故部分研究認為房地產業具有引領經濟增長的性質。

因此最近一年房價與交易量在受到 COVID-19 的影響下，使全球央行大舉實施量化寬鬆政策導致整體資金流進入股市與房市。2021 年 Q3 全台各都會區房市受疫情干擾有所波動，但隨著後期疫情趨緩，伴隨不錯的經濟基本面，房價有所支撐根據中華經濟研究院 2022 年 1 月之報告指出，台灣 2021 年全年之經濟預估全年成長率約為 6.05%，景氣燈號自 2 月以來連續 9 個月紅燈，失業率降至 3.99%，各項指標顯見台灣經濟成長率佳，且房價與 GDP、就業率有正向關係；房價與消費者物價指數(CPI)和房貸利率則呈現反向關係。

全球主要預測機構對全球經濟成長率的預測

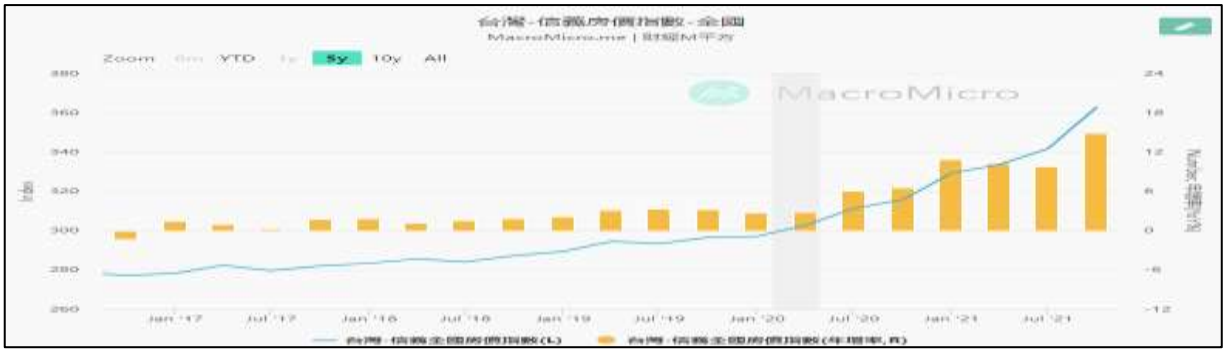
單位:%

	IMF 2021.10 (2021.07)		UN 2021.05 (2020.01)		IHS Markit 2021.12 (2021.11)		OECD 2021.12 (2021.09)		EIU 2021.12 (2021.11)		WB 2021.06 (2021.01)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Global	5.9	4.9	5.4	4.1	5.6	4.3	5.6	4.5	5.4	4.0	5.6	4.3
	6.0	4.9	4.7	3.4	5.5	4.2	5.7	4.5	5.4	4.0	4.0	3.8
USA	6.0	5.2	6.2	3.2	5.7	4.3	5.6	3.7	5.5	3.8	6.8	4.2
	7.0	4.9	3.4	2.7	5.5	4.3	6.0	3.9	5.5	3.8	3.5	3.3
JAPAN	2.4	3.2	3.3	2.2	1.9	3.6	1.8	3.4	2.1	3.2	2.9	2.6
	2.8	3.0	3.0	1.8	2.2	2.7	2.5	2.1	2.3	3.2	2.5	2.3
EURO	5.0	4.3	4.2	3.9	5.2	3.7	5.2	4.3	5.0	4.1	4.2	4.4
	4.6	4.3	5.0	2.6	5.1	3.7	5.3	4.6	4.9	4.3	3.6	4.0
CHINA	8.0	5.6	8.2	5.8	8.1	5.5	8.1	5.1	7.9	5.3	8.5	5.4
	8.1	5.7	7.2	5.8	8.1	5.5	8.5	5.8	7.9	5.3	7.9	5.2
TAIWAN	5.9	3.3	-	-	6.0	3.2	-	-	5.7	3.3	-	-
	-	-	-	-	6.0	3.2	-	-	5.7	3.2	-	-
WORLD TRADE	9.7	6.7	9.4	5.7	-	-	9.3	4.9	9.7	5.7	8.3	6.3
	9.7	7.0	6.9	3.7	-	-	-	-	9.0	5.9	5.0	5.1

資料來源:台灣經濟研究院(2022.01)

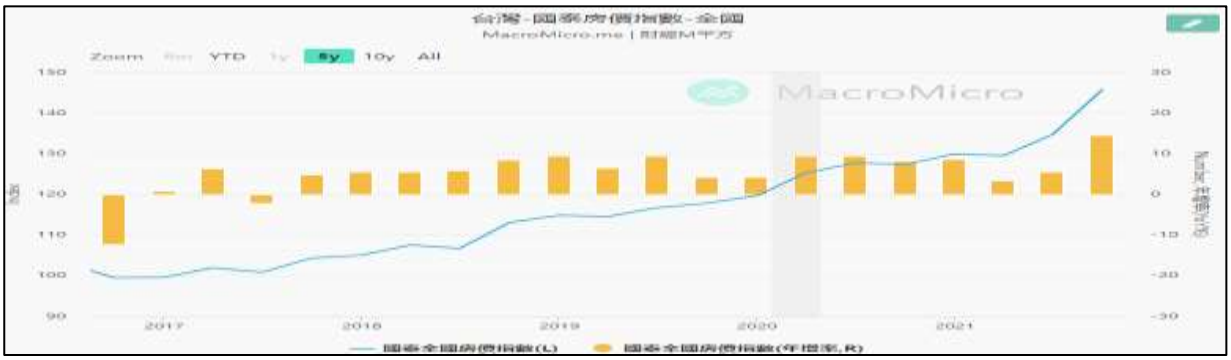
故在房地產業指標方面，根據近五年截至 12 月之信義房屋指數為 362.75(圖 1)及國泰房價指數 145.73(圖 2)顯示，台灣房市價格在中古屋方面呈現上漲趨勢；在預售屋方面與新屋方面亦呈現價格上漲之趨勢且皆創下近五年新高，顯見台灣房價隨經濟成長之成長而增長。

圖 1:台灣信義房屋指數(中古屋)



資料來源:財經 M 平方

圖 2: 台灣國泰房價指數(預售屋及新成屋)



資料來源:財經 M 平方

另因台灣近 50 年來經濟成長與轉型，產業結構由勞力密集轉往技術密集產業，經濟發展由農業、工業、服務業邁向高科技產業。家庭生活由三代同堂、兩代同堂的型態轉向兩代不同堂的趨勢。故成為近年來房屋需求的新動力，因此家庭戶數及戶量呈現反向走勢，家庭戶數持續成長 900 萬戶，單戶人口則下滑至 2.6 人/戶(圖 3)，對於房屋資需求反而增長，同樣是近年來房地產產業成長的新動力之一。

圖 3: 家庭戶數及戶量

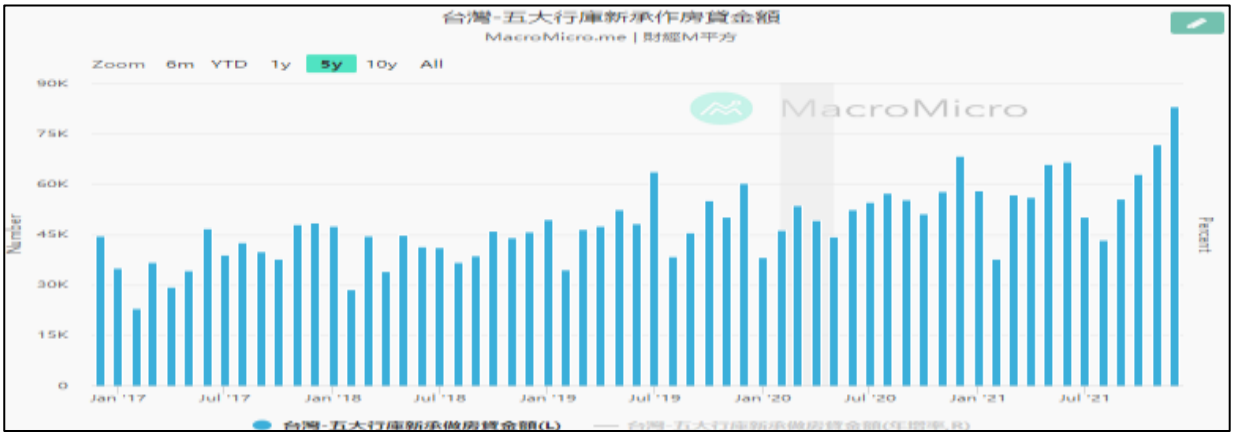
資料來源: 信義房屋房地產評論、內政部統計月報

在房貸利率及金額方面截至 2021 年 12 月，財經 M 平方之圖表與五大行庫新承做房貸利率及金額顯示。在受疫情與房地合一 2.0 之影響，各國政府皆施行量化鬆政策，使市場游資增加，故房貸利率近 5 年呈現下滑趨勢，約 1.36%(圖 4)歷史次低。在五大行庫新承作金額來到近 5 年高點，830.02 億台幣為歷史次高，主系因資金過多及利率較歷史次低致首購、遞延性剛性需求、換屋、投資等房貸需求增加所致。在房屋移轉登記交易量方面(圖 6)，來到 36,421 間，來到五年次高之水準。顯見在疫情的影響與經濟成長的趨勢下，台灣房地產之仍然保持成長之趨勢。

圖 4:房貸利率(截至 2021 年 12 月)

資料來源:財經 M 平方

圖 5:五大行庫新承做房貸金額(截至 2021 年 12 月)



資料來源:財經 M 平方

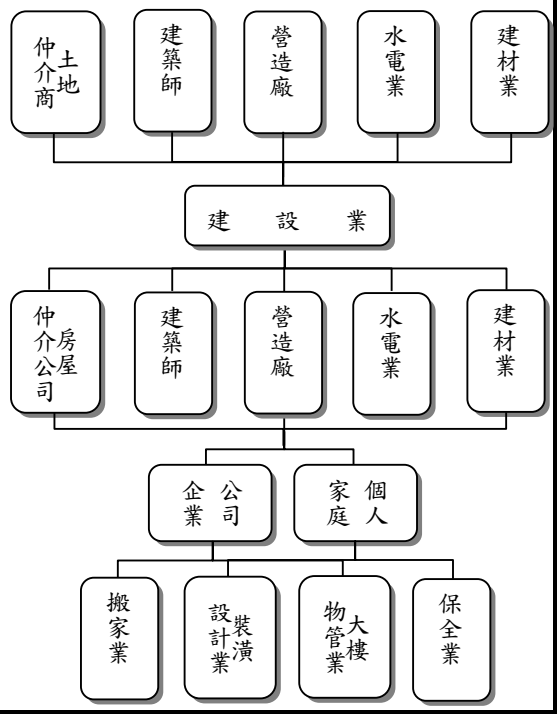
圖 6:房屋移轉登記交易量(截至 2021 年 12 月)

資料來源:財經 M 平方

整體而言，總體經濟市場的挹注，帶動了房地產市場的活絡，綜上，因 110 年房地產趨勢過於熱絡，以及全球資產價格揚升，全球性寬鬆外溢效益，導致跨境資本流入，致影響各國房價。故國際間均運用不同工具因應高房價之問題，且鑒於台灣房市上漲主要因投資強勁，預期心理、投機炒作及通膨使房市成本推升帶動。因此央行祭出信用管制措施用以因應房市升高之風險及穩定總體經濟，未來在高通膨與缺工的情形下對於房地產之上漲趨勢應會逐漸收斂。綜上，110 年底政府開始實行打房政策，且力道較過去都較為劇烈。2022 年之房地產趨勢將需要多觀察利率走勢、調控政策變化、買方對房價的接受度等因素決定市場方向，故不動產開發業者將逐步往中小坪數產品來規劃，改走低總價路線搶市。

(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：

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

(3)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、稽核制度及嚴密控製成本及收支，並逐步提高自有資金比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎。

(二)市場及產銷概況

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	109年度		110年度	
	金額	比率	金額	比率
內銷	5,584,738	100.00	3,049,070	100.00
外銷	226	0.00	374	0.00
合計	5,584,964	100.00	3,049,444	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，依我國人口與戶籍統計數來看，截至110年12月底止戶數共有9,006,580戶，房市交易量110年全年達到26萬7751棟，雖然去年上半年有疫情干擾，但在國內疫情控制得當與降息帶動下，買氣快速回籠，因此疫情並未扭轉房市復甦的趨勢，讓去年國內買賣移轉棟數雖在房市控管的情況下，略受影響但仍年增7.0%的近8年新高。

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

資料來源：內政部人口戶籍數統計

綜而言之，購屋者對未來市場看好的族群遞增，市場信心已逐漸提升，建商建照量與開工量遞增，將與使照量呈黃金交叉，這是房市信心提升的重要指標，也是房市持續攀升的重要指標之一。另外，國內經貿環境改善、國民所得提升、家庭結構改變、都會生活型態成型，國人對購屋需求仍將持續增加，考量整體經濟成長率有逐漸好轉趨向、人口與國民所得持續成長、國人對居住環境品質要求的提升，另受到大型公共建設、經濟貿易政策優先推動等新政府施政方向激勵，購屋需求與購屋能力未來可望同步增加，對於市場餘屋去化與房地產景氣推升將有正面助益。

(4)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

A.有利因素

a.市場資金滿溢，房貸利率恐維持低檔

因 2020~2021 年全球受到 COVID-19 影響且經濟尚處於恢復階段，縱使 2022 年美國將於 3 月逐步升息，台灣央行跟進時程也將有所延遲。故預期國內短期貨幣政策仍維持中性的方向，尚不至有大幅升息之情況，另外各家銀行房貸業務的比重仍有一定之水準。因此對於各行庫間競爭之情況尚有，2022 年台灣房貸利率應有機會維持低檔，另外國內前五大壽險業者可投資不動產額度離 30%之上限仍有一段差距，市場資金對於不動產之投資仍會持續看好。

b.推動都市更新計畫，危老將持續為 2022 年政府推動之政策

由於我國老舊住宅規模日趨龐大，居住安全已刻不容緩，故都市更新及危險老舊房屋的淘汰將持續為 2022 年政府力推的政策主軸，其中都市更新受惠對象為經劃定為更新地區或自行劃定更新單元核准，而建議面積夠大者，走都更模式，可以享有最高 1.5 倍的容積；至於 2022 年 5 月上旬至 2023 年 5 月上旬危老條例容積獎勵仍 4%，預計單一產權、產權單純化、房屋處於都市精華地段等類型房屋較易受惠，建議面積小的走審核速度快、門檻較低的危老整建。

c.產業剛性需求將持續驅動工業地產、倉儲物流、資料中心等另類地產發展以及普通居民之居住剛性需求亦將持續。

預期投資人將持續加碼 2022 年國內工業、倉儲物流及資料中心，畢竟 指尖經濟已成為人類日常，因而對於倉儲物流需求將趨向穩健，至於資料中心的地產投資也成為熱門詢問產品，此皆為後續商用不動產的投資亮 點；另一方面，國內製造業特別是科技產業持續加碼在台灣的投資，尤其是半導體業的台積電，2022 年將在南科進入 3 奈米製程的量產，相對帶動周邊供應鏈的布局，同時台積電 2 奈米在竹科寶山的布局也隨即啟動，顯然產業的剛性需求將持續驅動國內工業地產的表現。且由於台灣地區地狹人稠，土地具稀有性，隨多年發展，土地之取得已愈趨困難，都會區因生活機能便利以及產業聚集優勢，導致房地產不但不易貶值，反而會因環境改變而增值，故不動產仍國人作為投資理財之工具，且隨交通建設擴及郊區，帶動新一波周邊市鎮之發展與投資。

B.不利因素及因應對策

a.政府各部會將隨時就房地產變化進行動態性政策調整

2022 年面對國內房市景氣的波動，預期政府各部會依舊會進行機動調 整政策的步調，以慎防房市有過熱或出現亂象的情況，並讓不動產市場朝 向健全的方向來邁進。預期除了囤房稅、實坪制的討論之外，值得一提的是，中長期在面對市場資金充沛、產業剛性需求、低利率環境之下，政府若可加速將資金引導至公宅、都更、公共建設等管道，特別是捷運車站容積率、公有土地、都更委員常設化、政府強制待拆等制度的建立，或許也是政府動態性政策外的另類思考方向。

【因應措施】

本公司深耕不動產多年,面對政策之變動有多年的應變經驗,房市在外資、台商加速資金回台，將有助台灣內需及房價回升。 雖政府政策短期影響房市交易，不過在低利、游資充沛環境，加上政策針對打炒房、非自住客，認為房市後市將穩定發展，預期房市將持續穩中透強，且具備深厚土地開發經驗以及相關專業人才，用以減少取得土地之成本與耗時。近年來本公司產品定位於小坪數高單價之單位，以提升土地開發效率，並符合現下小家庭化之趨勢。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，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另本公司亦積極鎖定有開發價值之土地，密切注意市場趨勢及早備妥相關資源進行開發以期持續保持市場競爭力。

b.建材、土地成本高漲及缺工斗問題將持續影響不動產開發

不管是水泥、鋼筋、預拌混泥土、砂石等報價，短期內恐易漲難跌，加上不動產開發業者手上握有的土地，都是前幾年標售取得，土地成本已 呈現直線上漲格局，更何況還有人力短缺的問題仍持續困擾業者，因而上述因素對於不動產開發商的建案完工進程、獲利認列皆將帶來負面影響。

【因應措施】

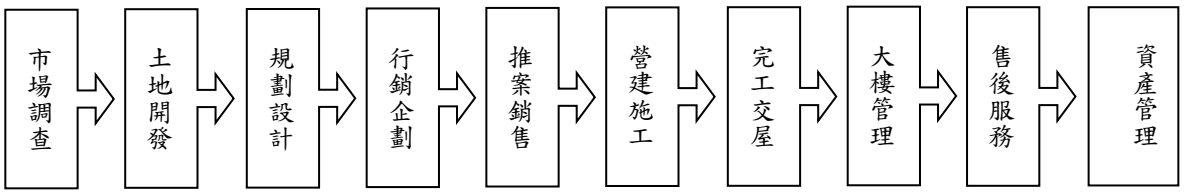
因地貴、料漲、缺工等問題,使得營建成本持續攀升,連帶反映在市場端,房價已是看回不回，加上現在大環境因素引致貨幣寬鬆，游資積極尋求停泊良港，自住與換屋的剛性需求仍屬穩健，房市交易市場會朝向正面健康趨勢。且本公司採「邊建邊售」策略，以利控管營建成本上升及成本控管不易之風險。以及本公司產品策略並非一成不變，未來仍會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當之產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。

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；%

年度 項目	108 年度	109 年度	110 年度
營業收入	2,280,301	5,584,964	3,049,445
營業收入變動比率(%)	(59.98)%	144.92%	(45.40)%
營業毛利	697,508	1,337,927	811,904
毛利率(%)	30.59%	23.96%	26.62%
毛利率變動比率(%)	10.67%	(21.67)%	11.10%

(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

111 年 03 月 25 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^2)	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 本公司分得	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
昕世代 104.09	新北市林口區力行段305地號	1,564	包工包料	自地自建/合建分售	102	107年第一季	交屋完成	14F/B3	162戶 (75%)	3,614	747,861	894,617	146,756 16.40%	全部完工法	110	157戶 96.91%	-	-	-	-	-	-
															111		-	-	-	-	-	-
翠峰 107.01	新北市板橋區永翠段33.34地號	4,258	包工包料	共同投資興建/合建分售	107	108年第四季	交屋完成	15F/B5	262戶 (16%)	9,833	385,765	608,303	222,538 36.58%	全部完工法	110	261戶 99.62%	0.00	602,355	0.79	210,360	0.00	602,355
															111		-	-	-	-	-	-
柏克萊公園 107.07	新北市板橋區永翠段92等地號	4,312	包工包料	共同投資興建	107	110第一季	交屋完成	17F/B5	275戶	9,893	1,438,670	1,932,982	494,312 25.57%	全部完工法	110	127戶 96.95%	96.95	1,833,734	94.48	467,018	92.27	1,783,645
									135戶						111		-	-	-	-	-	-
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	111第四季	RF屋頂版完成	29F/B6	130戶	9,003	3,086,151	4,598,242	1,512,091 32.88%	全部完工法	110	27戶 41.54%	-	-	-	-	0.07	3,000
									65戶						111		62.71	2883,561	62.70	948,135	62.64	2.883.561
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	111第四季	28樓底版完成	30F/B4	312戶	10,9876	1,843,694	3,010,860	1,167,166 38.77%	全部完工法	110	205戶 96.24%	-	-	-	-	6.41	193,059
									213戶						111		93.40	2,812,290	93.41	1,090,325	93.40	2,812,290
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	自地自建/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	1,517,598	1,866,350	348,752 18.69%	全部完工法	110	129戶 100%	-	-	-	-	18.09	337,610
									129戶						111		100.00	1,866,350	100.00	348,752	100.00	1,866,350

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M^2)	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 本公司分得	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
向陽 109.04	桃園區三民段257.258地號	2,759	包工包料	自地自建	109	111年第四季	15樓底版完成	20F/B4	151戶	6,805	1,660,320	2,286,620	626,300 27.39%	全部完工法	110	130戶 86.09%	-	-	-	-	9.70	221,848
															111		86.09	2,022,755-	83.97	525,916	15.72	359,458
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	2樓底版完成	23F/B5	224戶 (68.41%)	7,472	1,624,471	2,153,053	528,582 24.55%	全部完工法	110	206戶 91.96%	-	-	-	-	8.35	179,799
															111		-	-	-	-	8.54	183,885
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	自地自建	109	112年第二季	8樓底版完成	23F/B5	225戶	9,259	1,493,451	1,818,060	324,609 17.85%	全部完工法	110	225戶 100%	-	-	-	-	7.88	143,293
															111		-	-	-	-	15.00	272,709
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	B2底版完成	26F/B4	400戶 (40.33%)	14,920	3,690,519	5,184,055	1,493,536 28.81%	全部完工法	110	237戶 59.25%	-	-	-	-	8.48	439,710
															111		-	-	-	-	11.62	602,264
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	B2樓版完成	21F/B3	231戶 (70%)	10,086	1,918,888	2,587,597	668,709 25.84%	全部完工法	110	130戶 56.28%	-	-	-	-	5.63	145,699
															111		-	-	-	-	6.32	163,636
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	自地自建/合建分屋/委託興建	110	113年第三季	地下室開挖(二挖二撐)完成	24F/B4	211戶	8,364	2,208,475	3,068,738	860,263 28.03%	全部完工法	110	132戶 86.84%	-	-	-	-	8.14	249,720
									152戶						111		-	-	-	-	10.06	308,644
一緒 110.09	台中市北屯區	1,835	包工	自地自建	110	112年	B2樓版完成	12F/B2	62戶	2,563	778,109	1,032,450	254,341 24.63%	全部完工	110	60戶 96.77%	-	-	-	-	9.22	95,150

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(M^2)	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 本公司分得	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
	美和段313等3筆地號		包料			第二季								法	111		-	-	-	-	13.13	135,591
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	自地自建	110	113年第三季	地下室開挖(二挖二撐)完成	17F/B5	555戶	21,290	6,846,158	8,990,776	2,144,618 23.85%	全部完工法	110	385戶 69.37%	-	-	-	-	3.56	319,874
															111		-	-	-	-	4.73	425,238
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	危評辦理中	23F/B5	181戶 (83.8841%)	10,980	2,744,669	3,636,775	892,106 24.53%	全部完工法	110	52戶 28.73%	-	-	-	-	2.12	77,254
															111		-	-	-	-	3.01	109,558
森中央	新北市新莊區副都心59等6筆地號	6,998	包工包料	共同投資興建	111	114年第三季	取得建照	23F/B5	339戶 (81.528%)	20,406	5,157,390	7,123,601	1,966,211 27.60%	全部完工法	111	-	-	-	-	-	-	-
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	設計變更中	13F/B4	56戶 (11.85%)	2,685	設計變更中	設計變更中	設計變更中	全部完工法	111	-	-	-	-	-	-	-
喜來城107.01.	馬來西亞馬六甲PT558地號	38,047	包工包料	自地自建	107	112年第三季	B棟-RF模板施工	43F	1,158戶	152,242	4,963,708	6,390,456	1,426,748 22.33%	全部完工法	114	376戶	-	-	-	-	-	-
							C棟37樓	41F														

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

111 年 3 月 25 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^2)	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^2）	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積						
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	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	建照申請中	61,700	建照申請中
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	台中市北屯區仁平段 358 等 2 筆地號	2,110	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	台中市北屯區仁平段 361 地號	289	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

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；%

	109 年				110 年			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	2,355,802	21.42%	有	A 公司	2,171,037	24.71%	有
2	B 個人	1,875,410	17.06%		B 個人	2,083,055	23.71%	
3	C 個人	1,738,846	15.81%		C 個人	1,328,341	15.12%	
4								
	其他	5,025,604	45.71%		其他	3,204,332	36.47%	
	進貨淨額	10,995,6622	100.00%		進貨淨額	8,786,765	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；%

	109 年				110 年			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	A 公司	1,401,046	25.09%	有	A 公司	255,083	8.33%	有
2								
	其他	4,183,918	74.91%		其他	2,794,361	91.67%	
	銷貨淨額	5,584,964	100.00%		銷貨淨額	3,049,444	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

年度 銷售量值 主要商品（或部門別）	109 年度				110 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
銷售房地	-	5,351,561	-	-	-	2,825,197	-	-
租賃收入	-	52,266	-	-	-	54,520	-	-
飯店客房及餐飲	-	129,346	-	-	-	122,863	-	-
佣金收入	-	46,725	-	-	-	10,157	-	-
其他	-	4,840	-	226	-	36,333	-	374
合計	-	5,584,738	-	226	-	3,049,070	-	374

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；年；%

年度		108 年度	109 年度	110 年度
員工人數	經理人	7	7	7
	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	19	22	21
	業務/規劃/開發	37	24	27
	工務	18	17	18
	合計	81	70	73
平均年歲		41.66	42.51	41.79
平均服務年資		3.68	3.75	4.18
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	5%	4%	4.1%
	大專	85%	86%	87.67%
	高中	10%	10%	8.21%
	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：無。

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	15	576
2	增額與容移代金預估與時程注意事項	5	1
3	新人類系統操作教育訓練	15	2
4	工務專業訓練	4	6
5	工地觀摩訓練	1	3
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	3
7	銷售講座-實價登錄 2.0	6	3
8	稽核人員每年應進修課程-內稽對法令規章遵循之實務運作	1	6
9	公司治理上課-董監事交易關係人之規範及實務	1	3

項次	課　程　名　稱	受訓人數	總時數
10	公司治理上課-最新「公司治理 3.0-永續發展藍圖」	1	3
11	公司治理上課-內線交易實務案例暨法律責任探討	1	3
12	稽核人員每年應進修-內稽對法令規章遵循之實務運作	1	6
13	會計主管(代理人)持續進修課程-公司治理、會計、職業道德法律責任、財務	1	12
14	會計主管持續進修課程-公司治理、會計、職業道德法律責任、財務	1	12
15	稽核人員職前研習班	1	18
16	董事進修課程-從檢調角度看公司治理 3.0	1	3
17	董事進修課程-公司治理論壇	4	6
18	稽核進修課程-資訊業務查核實務研習班	1	6
19	董事進修課程-營所稅申報要點及疑義	1	7
20	董事進修課程-最新稅法與實務	2	14
21	董事進修課程-會計師洗錢防制監理	1	3
22	董事進修課程-內部人股權宣導說明會	1	3
23	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	1	18
24	董事進修課程-面對公司股東糾紛責任	1	3
25	董事進修課程-營所稅選案查核研習	1	3
26	董事進修課程-公司增資非現金抵繳	1	3
27	董事進修課程-新修訂企業公報解析	1	3
28	董事進修課程-存貨查核實務講習	1	3
29	董事進修課程-虛擬貨幣與洗錢防制	1	3
30	董事進修課程-以判決分析洗錢罪適用	1	3
31	董事進修課程-ESG 資訊揭露規範	1	3
32	董事進修課程-從企業舞幣談洗錢防制	1	3
33	高益系統(AHM) 作業系統操作教育訓練	1	3
總　　計		82	747

(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：

110 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	1,276,657	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	1,682,723	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

110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	110 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	13,608	3,000	100.00%	13,608	-	權益法	3,727	-	無
B.V.I. Muland Development Inc.	以一般投資為主要業務	21,311	255,614	44	88.00%	255,614	-	權益法	(10,617)	-	無
亞昕國際飯店股份有限公司	飯店業	350,000	69,846	30,000	100.00%	69,846	-	權益法	(51,233)	-	無
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	不動產租售業	1,080,305 (馬幣 146,682)	951,591	148,682	83.35%	951,591	-	權益法	63,234	-	無
Yeashin International Development Sdn. Bhd.	不動產租售業	382,909 (馬幣 54,523)	305,435	54,523	75.72%	305,435	-	權益法	(222)	-	無
全虹建設股份有限公司	不動產租賃業	909,000	939,039	75,000	50.00%	939,039	-	權益法	37,817	-	無
Muland	以一般投資	215,426	149,971	7,110	100.00%	149,971	-	權益法	(7,442)	-	無

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	110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	
Investment Holding Limited	為主要業務-										
Birkin Hotel Sdn. Bhd.	飯店業	758	461	100	100.00%	461	-	權益法	(30)	-	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)	26,582 (美金 960,344元)	149,775	-	87.12%	149,775	-	權益法	(7,275)	-	無

(二)綜合持股比例

110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	30,000	100%	0	0	30,000	100.00%
Yeashin Construction SDN.BHD.	148,682	83.35%	0	0	148,682	83.35%
Yeashin International Development Sdn.Bhd	54,523	75.72%	0	0	54,523	75.72%
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
工程契約	國原營造(股)公司	107/6/15~	亞昕華威集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	107/6/1~	永翠段92、93、112-114地號新建工程(基礎工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	107/6/1~	潤隆亞昕永翠段集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	107/9/14~	林口區力行段833-835、847-849地號新建工程(基礎工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	108/6/6~	亞昕昕悅灣新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	108/6/15~	亞昕昕聯心新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	109/4/23~	亞昕向陽集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	109/5/15~	亞昕昕見築店鋪、集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	109/8/1~	亞昕昕上城集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	109/8/10~	台北市南港區南港段72-1等地號共七筆土地新建工程(假設工程、基礎工程、結構體工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/5/31~	亞昕一見集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/7/31~	亞昕淳白集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/7/31~	亞昕一緒集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/11/20~	亞昕敦南集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/10/31~	亞昕昕銀座集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	無
工程契約	國原營造(股)公司	110/10/31~	亞昕喜徠登集合住宅新建工程(建築結構、機電工程)	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)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)公司 國原營造(股)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)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(股)公司 海悅國際開發(股)公司 興富發建設(股)公司	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)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，建方出資興建。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
共同投資興建契約書	潤隆建設(股)公司	106/6/2~	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無
共同投資興建契約書	新潤興業(股)公司	105/10/18~	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無
共同投資興建契約書	佳穎精密企業(股)公司	105/7/22~	佳穎提供座落於新北市板橋區永翠段33~34地號土地，亞昕出資興建。	無
合建分售	今勛開發(股)公司	103/10/6~	今勛提供新北市力行段834、849地號土地，建方出資興建。	無
共同投資興建契約書	美勝美開發(股)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)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)公司 嘉實建設(股)公司	102/12/25~	三方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發	無
合建分屋	黃余淑華	102/12/20~	地主提供新北市林口區力行段892地號土地，建方出資興建。	
共同投資興建契約書	佳穎精密企業(股)公司 美勝美開發(股)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)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，亞昕公司提供所持土地共同投資興建開發。	無
共同投資興建契約	佳穎精密企業(股)公司	101/10/5~	雙方同意提供各自已取得之新北市林口區建林段土地，共同投資興建開發。	無
借款合約	台灣中小企銀林口分行	107/5/31~124/1/10	長期擔保放款	無
聯貸合約	合庫營業部 兆豐國外部 華南二重分行 農金營業部	109/11/7~114/10/07	土地、建築融資	無
借款合約	上海營業部	107/6/14~124/5/6	長期擔保放款	無
借款合約	全國農業金庫	108/1/30~111/7/25	週轉金放款	無
聯貸合約	兆豐票券 萬通票券	111/7/30~111/7/29	土地、建築融資	無

參、發行計畫及執行情形

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

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 年度發行之第一次有擔保普通公司債、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，以及於 109 年度辦理之國內第七次有擔保轉換公司債等共計六次，茲就各該次募資計畫之內容及執行效益說明如下：

(一)108 年度第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號:財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 108 年 3 月 26 日證櫃債字第 10800016711 號。

(2)計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。

(3)資金來源：發行 108 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、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
			108年第2季
償還105年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	108年第2季	500,000	500,000

(5)預計可能產生效益

該次發行普通公司債之票面利率係為固定利率，用於支應償還 105 年度第一次有擔保普通公司債之本金，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，若以平均借款利率 1.97%扣除本次發行公司債票面利率 0.88%設算，預估 108 年度及未來每年度可節省利息費用 3,987 千元及 5,450 千元。

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
償還105年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	支用金額	預定	500,000	本公司於108年4月2日募足資金，並已依原預定進度於108年第二季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益達成情形

(1)節省利息支出效益

本公司108年度第一次辦理之有擔保普通公司債500,000 千元，全數用於償還105年第一次有擔保普通公司債之本金，於108年第二季已依原訂計畫執行完畢，因該次發行普通公司債之票面利率(0.88%)，較該次所償還之105年第一次有擔保普通公司債利率(1.15%)為低，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
		107年底	108年6月底
財務結構	負債比率	62.48	66.83
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	357.74	325.71
償債能力	流動比率	196.66	168.15
	速動比率	37.73	21.79

在財務結構方面，108年上半年度期間因持續投入「昕樂章A區」、「昕樂章B區」、「翠峰」、「柏克萊公園」及「亞昕華威」等多個建案之興建，故增加短期借款及應付短期票券，致負債比率由募資前之62.48%增加至募資後之66.83%，另因部份應付公司債轉至一年內到期而使長期資金減少，致長期資金占不動產、廠房及設備比率亦較募資前下降。在償債能力方面，因前述建案興建增加短期借款及應付短期票券，加上部分應付公司債轉列至一年內到期，使流動負債明顯增加，致募資後之流動比率及速動比率均較募資前下降。整體而言，雖募資後之財務結構及償債能力未能較募資前改善，惟主要係受本公司持續投入工程興建所致，其原因應尚屬合理。

(二)109 年度辦理之國內第七次有擔保轉換公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 108 年 12 月 17 日金管證發字第 1080339745 號。

(2)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、預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			109年	
			第一季	第二季
償還金融機構借款	109年第一季	510,000	510,000	-
償還106年度第一次有擔保普通公司債之本金	109年第二季	500,000	-	500,000
合計		1,010,000	510,000	500,000

(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
償還金融機構借款	支用金額	預定	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。
		實際	510,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	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	預定	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
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
合計	支用金額	預定	1,010,000	
		實際	1,010,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

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.效益達成情形

(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%，並無實際現金利息流出，而該次有擔保轉換公司債到於到期時雖將依發行面額加計利息補償金(年收益率為0.15%)進行還本，惟所負擔之利息補償金仍低於106年第一次有擔保普通公司債發行票面利率0.89%及已償還之金融機構借款利率2,4%，且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，截至評估日止已執行轉換之金額為13,100千元，已節省部分利息支出，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

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。

(三)109 年度第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：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)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、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

(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
償還金融機構借款	支用金額	預定	700,000	本公司於109年11月23日募足資金，並已依原預定進度於109年第四季執行完畢。
		實際	700,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益達成情形

(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

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。

(四)110 年度第一次及第二次有擔保普通公司債

1.計畫內容

<u>110 年度第一次</u>

(1)主管機關核准日期及文號：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)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、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

(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。

<u>110 年度第二次</u>

(1)主管機關核准日期及文號：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)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、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

(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
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,2000,000	本公司於110年5月7日募足資金，並已依原預定進度於110年第二季執行完畢。
		實際	1,2000,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	

3.效益達成情形

(1)節省利息支出效益

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分析

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

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。

(五)110 年度第三次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1)主管機關核准日期及文號：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)計畫所需資金總額：新臺幣 700,000 千元。

(3)資金來源：發行 110 年度第三次有擔保普通公司債總額新臺幣 500,000 千元。

(4)計畫項目、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

(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
償還金融機構借款	支用金額	預定	500,000	本公司於110年12月14日募足資金，並已依原預定進度於110年第四季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益達成情形

(1)節省利息支出效益

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分析

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

本公司於110年下半年度新投入建案包括「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。

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108~110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 1,053,650 千元。

2.資金來源：

(1)現金增資發行普通股 44,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元整，發行價格為每股新臺幣 23.5 元，募集總金額為新台幣 1,034,000 仟元。

(2)自有資金 19,650 仟元。

(3)本次現金增資發行新股，如因股價變動致本次現金增資募集總金額降低時，另以銀行借款或自有資金因應。如因股價變動使本次現金增資募集總金額增加，則作為償還其他金融機構借款之用。

3.計畫項目及預計進度

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
			111 年第三季
償還金融機構借款	111 年第三季	1,053,650	1,053,650

(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計畫，業經 111 年 3 月 2 日董事會決議通過在案，所募集資金將用於償還金融機構借款。經評估本公司本次計畫之相關內容與決議程序，與公司法、證券交易法、發行人募集與發行有價證券處理準則及

其他相關法令規定尚無不符，且經洽律師對本次募集資金計畫之內容已出具適法性之法律意見書，故本公司本次辦理現金增資發行新股計畫，於法定程序上應屬適法可行。

(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 44,000 千股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為新台幣 23.5 元，募集資金總額為 1,034,000 千元。本次現金增資發行普通股依公司法第 267 條規定，除保留發行新股總額之 10%，計 4,400,000 股由員工認購外，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 4,400,000 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 35,200,000 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，其認購不足一股之畸零股，由原股東自停止過戶日起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畸零股部份，授權董事長洽特定人按發行價格認購，且對外公開承銷部分由承銷團採餘額包銷，應可確保完成本次資金之募集，故本公司本次募集與發行有價證券計畫募集完成應屬可行。

(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 1,034,000 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「昕聯心」建案之土地及建築融資所用、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約，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。

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		108年底	109年底	110年底
存貨	待售房地	1,514,267	1,145,999	700,820
	營建用地	6,141,682	11,585,771	6,661,518
	在建房地	9,201,014	11,252,825	19,929,507
	預付土地款	79,299	68,056	68,043
	期末存貨總額	16,936,262	24,052,651	27,359,888
金融機構融資金額		14,432,933	18,375,464	22,203,533
利息費用(A)(註)		255,180	283,751	346,768
營業利益(B)		355,475	903,169	338,593
稅前淨利(C)		121,311	664,775	313,996
利息費用/營業利益之比重(A)/(B)		71.79%	31.42%	102.41%
利息費用/稅前淨利之比重(A)/ (C)		210.35%	42.68%	110.44%

資料來源：本公司108~110年度經會計師查核簽證之個體財報

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」及位於板橋區永翠段之「翠峰」、「柏克萊公園」等。此外「興建中」的建案：108年開工預計於111年第四季完工交屋的位於台北市大同區玉泉段的「亞昕華威」、地處林口區力行段「昕聯心」及已於111年第一季完工取得使用執照的自地自建位處三重區三重段的「昕悅灣」等指標大型建案；109年開工的位於桃園區三民段的「向陽」、林口區力行段的「昕上城」、苗栗縣頭份市公園段的「昕見築」及台北市南港段的「擎天森林」，預計於112年陸續完工交屋；110年開工的位於桃園區三民段的「一見」、新北市三重區三重段的「淳白」、台中市北屯區美和段的「一緒」、桃園市中壢區青昇段的「喜徠登」及台北市大安區學府段「亞昕敦南」等，預計陸續於112年~114年完工交屋；預計於111年開工的有位於林口區力行段的「昕銀座」及新莊副都心的「森中央」等，預計於114年完工。

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，於108年度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108~110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16,936,262千元、24,052,651千元及27,359,888千元，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108~110年底之金融機構融資金額分別為14,432,933千元、18,375,464千元及22,203,533千元，所衍生之銀行借款利息費用總額(含利息資本化)則分別為255,180千元、283,751千元及346,768千元，所佔營業利益及稅前淨利之比重分別為71.79%、31.42%、102.41%及210.35%、42.68%、110.44%。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		108年底	109年底	110年底
金融機構融資	短期借款	8,425,466	11,005,397	14,215,917
	應付短期票券	1,661,800	2,696,600	3,350,300
	一年或依營業週期內到期長期借款	7,200	226,448	129,866
	短期金融機構融資合計	10,094,466	13,928,445	17,696,083
	長期借款	4,338,467	4,447,019	4,507,450
	金融機構融資合計	14,432,933	18,375,464	22,203,533
短期金融機構融資佔金融機構融資比率		69.94%	75.80%	79.70%
金融機構融資佔負債總額比率		85.72%	55.68%	59.17%
金融機構融資佔資產總額比率		59.12%	55.44%	59.13%

資料來源：本公司108~110年度經會計師查核簽證之個體財報

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108~110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110年底存貨金額已27,359,888千元，其金融機構借款佔總負債與總資產比重分別達到59.17%與59.13%，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1,034,000千元，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
			111年第三季
償還金融機構借款	111年第三季	1,053,650	1,053,650

本公司本次辦理現金增資發行新股所募資金額 1,034,000 千元，預計於 110 年 3 月向主管機關進行申報，經主管機關申報生效後，擬採行公開申購配售方式辦理公開承銷，經考量本案向主管機關申報作業、審查時程、公開承銷及繳款作業等因素，並檢視本次擬償還金融機構借款合約，尚無不得提前還款或其他特殊之限制，故本公司預計於 111 年第二季收足債款後，即可於 111 年第三季償還金融機構借款，其資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

(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(註1)	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息	
							111年度	未來年度
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110//09/14	營運週轉(註2)	393,600	393,600	2,982	7,157
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110/09/14	營運週轉(註2)	262,400	262,400	1,988	4,771
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	108/12/13	營運週轉(註3)	141,900	141,900	1,075	2,580
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	108/12/13	營運週轉(註3)	94,600	94,600	717	1,720
萬通票券	1.7000%	110/07/09~111/07/08	106/11/22	營週周轉	60,000	60,000	425	1,020
台新銀行	1.8000%	110/08/01~111/07/31	106/02/10	營週周轉	95,500	79,150	594	1,425
合庫票券	1.8000%	110/05/05~111/12/23	110/12/29	營週週轉	38,000	22,000	165	396
合計					1,086000	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該公司得為營運周轉需求於授信期間內循環動用，該公司於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。

本公司本次辦理現金增資發行新股預計於 111 年 6 月募足資金後，於 111 年 7 月即可全數償還銀行借款，經參酌本公司擬償還借款之金額及實際利率，預計 111 年度約可節省 7,946 千元之利息支出，爾後每年度則預計可節省利息支出 19,069 千元，將可適度減輕本公司財務負擔，同時提升償債能力及增加資金流動性，此外以資金成本較低之長期資金，取代易受市場利率波動之金融機構融資優勢，具有大幅降低未來升息時利息負擔增加之可能性，其預計產生之效益應屬合理。

b.改善財務結構，提昇償債能力

年度 項目	110年度 (募資前)	募資後(設算)
流動比率(%)	141.50%	148.69 %
速動比率(%)	14.05%	14.67%
負債比率(%)	79.65%	76.88 %
金融機構借款金額(仟元)	22,203,533	21,149,883
金融機構借款佔負債總額比率(%)	74.24%	73.30%

若以本公司 110 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 1,034,000 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 79.65%，下降至籌資後之 76.88 %，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 110 年底止之 141.50%與 14.05%，分別提高至籌資後之 148.69%與 14.67%。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	名稱	有利因素	不利因素
債權工具	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.程序簡便，資金額度運用彈性較大。 3.資金籌措因不須主管機關審核，故取得資金最迅速。 4.若能有效運用財務槓桿，利用較低成本，促創造較高利潤。 5.利息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利能力。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。 4.長期投資及或不動產、廠房及設備購置不宜以銀行短期借款支應。
	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。 4.債息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 4.公司債信評等須達一定等級，或由金融機構進行擔保，否則將不利資金募集。
	轉換公司債	1.因其附有轉換權，票面利率與殖利率皆可較發行公司債為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，除可節省利息支出外，亦避免到期還本之龐大資金壓力。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前，對公司無經營權，故對經營權影響較小。 4.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 5.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。	1.轉換公司債未全數轉換前，對於財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。
股權工具	海外存託憑證	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。

項目	名稱	有利因素	不利因素
		2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本率，改善財務結構。	2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高。 3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.因股本膨脹而產生每股盈餘稀釋效果。
	現金增資	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提升競爭力。 2.為目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購 10%至 15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。

(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1,034,000千元，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110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	1,034,000	1,034,000	1,034,000	
籌資工具利率（註1）	1.60%	—	—	
預計增加之資金成本(A)(註1)	16,544	—	—	15,510
籌資前流通在外股數(註2)	346,959	346,959	346,959	346,959

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
增加股數（註3）	—	44,000	41,377	—
籌資後流通在外股數(B)（註4）	346,959	390,959	388,336	346,959
資金成本對每股盈餘之影響(A)/(B)(元)	0.0477	—	—	0.0447
每股盈餘稀釋程度(註5)	—	11.25%	10.65%	—

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1.60%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1,034,000千元＊1.6%=16,544千元、全數位轉換公司債之資金成本為1,034,000千元*1.5%=15,510千元。

註2：本公司110年12月31日之股本為346,959仟股。

註3：現金增資之發行價格假為23.5元，共計發行44,000千股；轉換公司債每股轉換價格24.99元(假設轉換溢價率為102%)，最大可轉換股數為41,377千股。

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【1-346,959/(346,959+44,000)＝11.25%】；發行轉換公司債每股盈餘稀釋程度則為【1-346,959 /(346,959+41,377)＝10.65%】。

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0.0477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11.25%；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0.0447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10.65%，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44,000仟股,假設111年6月底募集資金完成則最大稀釋效果說明如下：

$$=1-\frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{普通股已發行並流通在外股數(註)}+\text{本次擬增資發行新股}*\text{流通在外期間}}$$

$$=1-\frac{346,959\text{仟股}}{346,959\text{仟股}+44,000\text{仟股}}$$

$=1-\ 88.75\%$

$=\ \ 11.25\%$

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11.25%，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110年12月31日個體財務報表之股東權益7,641,962千元基礎，則

(a)募資前每股淨值：7,641,962千元÷346,959仟股=22.02元

(b)募資後每股淨值：

$$\frac{7,641,962\text{仟元}+1,034,000\text{仟元}}{346,959\text{仟股}+44,000\text{仟股}}$$

=22.19元 / 股

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22.02元增加為22.19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 111 及 112 年度現金收支預測表，主要係依據 111 年 1~2 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。

111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	576,444	484,780	1,028,121	228,052	195,822	329,021	1,236,536	220,648	319,490	266,437	175,230	20,603	576,444
加:非融資性收入2													
房地款收入	47,120	241,553	166,789	1,160,568	790,152	236,197	226,824	245,846	268,409	203,247	258,903	5,192,229	9,037,837
其他收現	7,568	5,139	6,689	6,684	6,680	6,675	6,671	6,666	6,662	6,657	6,653	6,648	79,392
股利收入								7,323			3,600	15,000	25,923
收入合計2	54,688	246,692	173,478	1,167,252	796,832	242,872	233,495	259,835	275,071	209,904	269,156	5,213,877	9,143,152
減:非融資性支出													
預付土地款付現	163,561	234,661	620,286	455,132	544,429	453,869	937,810	1,900	0	0	0	106,538	3,518,186
工程款付現	327,957	323,459	229,433	335,172	335,679	352,521	367,497	385,945	357,656	389,920	372,684	333,787	4,111,710
各項費用付現	136,143	47,039	166,588	157,028	129,967	145,387	109,509	116,121	138,892	74,166	129,918	120,772	1,471,530
其他應付款付現					40,000								40,000
利息支出	33,208	22,852	24,151	28,701	30,726	24,457	25,093	25,664	26,348	26,610	32,289	27,000	327,099
短期/長期投資	4,743		30,000	0	75,000	0	10,000		0	0			119,743
財務費用							2,530						2,530
其他支出	0	3,203	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,203
支出合計3	665,612	631,214	1,073,458	976,033	1,155,801	976,234	1,452,439	529,630	522,896	490,696	534,891	588,097	9,597,001
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	715,612	681,214	1,123,458	1,026,033	1,205,801	1,026,234	1,502,439	579,630	572,896	540,696	584,891	638,097	9,647,001
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(84,480)	50,258	78,141	369,271	(213,147)	(454,341)	(32,408)	(99,147)	21,665	(64,355)	(140,505)	4,596,383	72,595
發行新股			0	0	0	1,034,000	0	0	0	0	0	0	1,034,000
信託專戶轉入(出)	161,828	62,127											223,955
銀行借款	3,139,557	1,268,361	490,906	1,018,001	542,610	617,372	2,043,651	622,013	205,267	210,081	210,604	269,308	10,637,731
償還借款	(2,782,125)	(402,625)	(390,995)	(1,241,450)	(50,442)	(10,495)	(1,840,595)	(10,496)	(10,495)	(20,496)	(99,496)	(4,041,675)	(10,901,385)
支付現金股利			0	0	0	0	0	(242,880)	0	0	0	0	(242,880)
融資淨額7	519,260	927,863	99,911	(223,449)	492,168	1,640,877	203,056	368,637	194,772	189,585	111,108	(3,772,367)	751,421
期末現金餘額8=1+2-3+7	484,780	1,028,121	228,052	195,822	329,021	1,236,536	220,648	319,490	266,437	175,230	20,603	874,016	874,016

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；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；其他支出係支出保證金。

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	874,016	606,242	394,577	701,308	615,391	522,690	430,993	359,470	240,699	786,618	916,471	1,148,357	874,016
加:非融資性收入2													
房地款收入	143,263	139,164	1,565,394	136,101	136,101	131,975	128,789	115,345	1,568,408	827,644	1,550,341	1,070,357	7,512,882
其他收現	1,912	1,907	1,903	1,898	1,894	1,889	1,850	300	300	300	300	300	14,753
股利收入													0
收入合計2	145,175	141,071	1,567,297	137,999	137,995	133,864	130,639	115,645	1,568,708	827,944	1,550,641	1,070,657	7,527,635
減:非融資性支出													
預付土地款付現	10,476	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,476
工程款付現	376,835	375,817	344,469	340,251	340,251	329,937	321,973	288,363	284,900	253,153	226,034	226,034	3,708,017
各項費用付現	175,676	36,929	16,954	17,077	35,766	16,373	11,071	66,297	11,321	12,388	78,259	16,078	494,189
其他應付款付現	40,000	160,000	100,000										300,000
利息支出	22,663	24,016	31,748	27,765	30,673	23,884	24,146	24,385	26,583	25,504	30,301	26,467	318,135
短期/長期投資													
財務費用													
其他支出													
支出合計3	625,650	596,762	493,171	385,093	406,690	370,194	357,190	379,045	322,804	291,045	334,594	268,579	4,830,817
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	675,650	646,762	543,171	435,093	456,690	420,194	407,190	429,045	372,804	341,045	384,594	318,579	4,880,817
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	343,541	100,551	1,418,703	404,214	296,696	236,360	154,442	46,070	1,436,603	1,273,517	2,082,518	1,900,435	3,520,834
發行新股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託專戶轉入(出)													0
銀行借款	236,781	379,715	307,569	206,037	206,037	199,848	195,070	1,482,904	172,826	153,778	137,506	137,506	3,815,577
償還借款	(24,080)	(135,689)	(1,074,964)	(44,860)	(30,043)	(55,215)	(40,042)	(30,039)	(872,811)	(560,824)	(1,121,667)	(1,247,648)	(5,237,882)
支付現金股利	0	0	0	0	0	0	0	(1,308,236)	0	0	0	0	(1,308,236)
融資淨額7	212,701	244,026	(767,395)	161,177	175,994	144,633	155,028	144,629	(699,985)	(407,046)	(984,161)	(1,110,142)	(2,730,541)
期末現金餘額8=1+2-3+7	606,242	394,577	701,308	615,391	522,690	430,993	359,470	240,699	786,618	916,471	1,148,357	840,293	840,293

註：其他收現係包含租金收入及利息收入等；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)，迄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111及112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111及112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，故其編製基應屬合理。

c.資本支出計畫

i.預付土地款

本公司111及112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	111年度預計支出	112年度預計支出	合計	建案名稱
新北市三重區菜寮段	本案目前尚在變更都市更新事業計畫審議中。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，預估毛利約25%~30%。	237,465	-	237,465	昕富琚
台中市西區土地	目前持續整合中，預計111年進行都市更新事業計畫申請作業並提出建照申請。	與建築師確認商品定位中	300,372	10,476	310,848	-
新北市林口區土地及容移土地	目前持續整合中。預計於111年底提出建照申請。	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利約25%~30%。	1,344,157	-	1,344,157	-

地號	建案進度	用途/預計效益	111年度預計支出	112年度預計支出	合計	建案名稱
台中市西屯區土地	目前持續整合中	-	1,172,262	-	1,172,262	-
台中市北屯區土地及容移土地	預計於111年底提出建照申請。	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利約30%~32%。	463,930	-	463,930	-
合計			3,518,186	10,476	3,528,662	

ii.短期/長期投資

本公司111及112年度編製之現金收支預測表包含購買短期/長期股票，短期投資係111年1月購買佳穎公司股票4,743千元；長期股權投資係轉投資公司YeaShin Construction Sdn. Bhd.、全虹建設及昕境公司擬辦理現金增資，本公司依持股比率認購預計分別投入資金30,000千元、75,000千元及10,000千元。

d.就發行人對申報年度財務槓桿及負債比率之影響

項目	108年度	109年度	110年度
財務槓桿度(倍)	2.34	1.25	1.73
負債比率(%)	70.20%	75.99%	79.65%

i.財務槓桿度

財務槓桿係為衡量公司舉債經營之財務風險，以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大，而該指數為正數，表示舉債經營仍屬有利情勢，若指數小於1或為負數，則顯示經營產生虧損或其營業淨利不足以支應利息費用。由上表所示，本公司108~110年度之財務槓桿度分別為2.34倍、1.25倍及1.73倍，顯見本公司對金融機構依存度居高，在其自有資金不足以支應建案工程款及購置土地款之情況下，本公司需舉借銀行借款以支應，所產生之利息負擔將同步增加，故本次辦理現金增資發行新股並用以償還金融機構借款將有助於持續節省利息支出以降低財務槓桿度，對於公司長遠發展更顯助益。

ii.負債比率

另就負債比率而言，本公司108~110年度之負債比率分別為70.20%、75.99%及79.65%，仍屬偏高，顯示本公司倚賴向金融機構籌措資金以支應其營運資金需求，然而舉借經營除使財務負擔日漸沉重，公司短期資金調亦將愈加頻繁而增加營運風險。本公司本次辦理現金增資發行新股並用以償還金融機構借款，除了可節省利息支出減輕財務負擔，亦可健全公司財務結構，降低營運風險，故本次辦理資金籌募確有其必要性。

(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：

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(註1)	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息	
							111年度	未來年度
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110/09/14	營運週轉(註2)	393,600	393,600	2,982	7,157
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110/09/14	營運週轉(註2)	262,400	262,400	1,988	4,771
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	108/12/13	營運週轉(註3)	141,900	141,900	1,075	2,580
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	108/12/13	營運週轉(註3)	94,600	94,600	717	1,720
萬通票券	1.7000%	110/07/09~111/07/08	106/11/22	營運週轉	60,000	60,000	425	1,020
台新銀行	1.8000%	110/08/01~111/07/31	106/02/10	營運週轉	95,500	79,150	594	1,425
合庫票券	1.8000%	110/05/05~111/12/23	110/12/29	營運週轉	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該公司得為營運

A.原借款用途之必要性及合理性

由於本公司所屬產業為建築業，而建設公司必須持續投入大量資金於購買土地，並委由營造廠進行興建工程後，以銷售房地為永續經營之業務。故囿於建築業為具有資本密集、建案施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購買預售屋時通常僅支付2成自備款，因此在收迄出售房地之全部款項與營建相關支出付款時點較易發生無法配合之情形，於建案完工交屋前容易產生暫時性資金缺口情況，以致衍生自有資金無法全數支應營運所需下，遂透過金融機構舉借土地融資、建築融資及營運週轉金為其重要籌資管道之一。

本公司本次擬償還之金融機構借款標的中向兆豐票券及萬通票券承作之4筆商業本票，合計892,500千元，係原為支應「昕聯心」建案而於105年間向台灣土地銀行融通之土地融資及建築融資，鑒於近年來政府對不動產貸款之管制政策愈趨保守，本公司為尋求更彈性之資金融通空間及更低之資金成本，故於108年6月向兆豐票券及萬通票券轉貸簽訂聯合授信合約，依契約約定首次動用土地融資額度需檢附預計償還台灣土地銀行借款明細表、首次動用建築融資則依「昕聯心」建案工程進度撥付款項之外，後續動用則免再徵提相關文件，本公司得為營運周轉需求於授信期間內循環動用，每次發行90天期商業本票，且於授信額度內每次續約一年，故該公司於後續動撥之款項主要係用於支應代銷、推案費用及日常營運所需之營運周轉金；另向萬通票券、合庫票券承作之商票本票及向台新銀行舉借之借款，分別為60,000千元、22,000千元及79,150千元，其原借款用途亦均為營運周轉之需求。

經核閱本公司本次擬償還之金融機構借款合約及貸款期間，其本次擬償還之金融機構借款標的中部份係用於支應「昕聯心」建案工程所需之建築融資款項、部分係用於支應日常營運所需之營運資金需求。本公司為維持營運規模與長久經營，乃須持續購地開發以及不斷推出新建案，然隨著新建案陸續推案及開工建造，及受近年來在建工程原物料、人工成本等持續上揚之影響，加上房地市場受總體經濟變化及政府相繼施展打房政策呈現明顯波動起伏等因素，以致本公司於經營

建設事業之營運資金需求日漸殷切，而本公司主要係以自有資金及金融機構融資及公司債以為支應，本次預計償還之原借款即係支應「昕聯心」建案工程款項及日常營運週轉金，故原借款之用途，實有其必要性及合理性。

B. 原借款用途之效益性評估

a.「昕聯心」案效益評估

本次資金運用償還標的中兆豐票券及萬通票券聯貸案首次動撥主要係用於「昕聯心」之土地、建築融資，說明如下：

建案基本資料表

單位：新臺幣千元

<table>
<tr><td colspan="4">建案名稱</td><td colspan="3">昕聯心</td></tr>
<tr><td colspan="2">推案年度</td><td colspan="2">推案方式</td><td colspan="2">108.08</td><td>預售</td></tr>
<tr><td colspan="2">開工日</td><td colspan="2">預計完工日</td><td colspan="2">108.08</td><td>111年第四季</td></tr>
<tr><td colspan="4">基地位置</td><td colspan="3">新北市林口區力行段899等8筆地號</td></tr>
<tr><td colspan="2">基地面積(坪)</td><td colspan="2">總樓地板面積(坪)</td><td colspan="2">935.20</td><td>10,987.35</td></tr>
<tr><td colspan="2">興建方式</td><td colspan="2">興建樓層數</td><td colspan="2">共同投資興建</td><td>30樓/B4樓</td></tr>
<tr><td rowspan="2">全案</td><td>住宅數</td><td colspan="2">店面數</td><td>車位數</td><td>298</td><td>14</td><td>267</td></tr>
<tr><td rowspan="2">亞昕分得</td><td>住宅數</td><td colspan="2">店面數</td><td>車位數</td><td>206</td><td>7</td><td>205</td></tr>
<tr><td colspan="4">截至111年3月31日之銷售率</td><td colspan="3">96.24%</td></tr>
<tr><td colspan="4">會計認列方法</td><td colspan="3">全部完工法</td></tr>
<tr><td rowspan="5">預估全案
銷售效益(註)
(千元)</td><td colspan="2">銷售收入</td><td colspan="3">3,010,860</td></tr>
<tr><td colspan="2">銷售成本</td><td colspan="3">1,843,694</td></tr>
<tr><td colspan="2">銷售毛利</td><td>毛利率</td><td>1,167,166</td><td colspan="2">38.77%</td></tr>
<tr><td colspan="2">營業費用</td><td>營業費用率</td><td>120,434</td><td colspan="2">4.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">營業利益</td><td>營業利益率</td><td>1,046,732</td><td colspan="2">34.77%</td></tr>
</table>

資料來源：該公司提供

註：係依本公司分得之戶數213戶(住宅206戶+店面7戶)及車位205個估列。

①購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

「昕聯心」建案之由亞昕公司負擔之預計投入總資金需求表

單位：新臺幣千元

資金用途	總資金需求	107年度以前	108年度	109年度	110年度	111年度	資金來源	
							自有資金預收房地款	銀行融資
土地成本	670,312	670,312	–	–	–	–	14,012	656,300
工程成本/費用	1,000,243	163,324	75,216	133,632	203,906	424,165	443,743	556,500
利息費用	173,139	23,070	26,744	40,274	15,068	67,983	173,137	–
相關銷售費用	120,434	3,795	67,001	31,969	5,363	12,306	120,434	–
合計	1,964,128	860,501	168,961	205,875	224,337	504,454	751,328	1,212,800

②依資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估

i. 資金總額、不足資金之來源

本公司「昕聯心」建案基地位置處於新北市林口區仁愛二路，基地面積為935.2坪，該建案於108年8月間推出，依該案之建築規劃設計，預計興建為地上30樓、地下4樓之集合住宅大樓，總戶數規劃為298戶住宅及14戶店面，並規劃有267個車位，總樓地板面積約10,987.35坪，整棟大樓將採純鋼骨結

構建造，該案係與地主採合建分屋方式興建，並與佳穎精密企業(股)公司及美勝美開發(股)公司共同投資興建，各建方依其土地持分作為共同投資興建之出資比例，並依出資比例提供建築資金；本公司取得該建案之土地成本為670,312千元，依共同投資興建之出資比例70.33%應負擔之工程成本費用為1,000,243千元，另估列利息資本化費用為173,139千元，加計預估之相關銷售費用為120,434千元，總計本公司預計投入「昕聯心」建案之預估總資金為1,964,128千元。由於土地成本為本公司自行取得土地之金額，而工程成本係依全案預估建築成本依出資比例估算，另利息支本化費用係依銀行融資預計動撥金額並按借款利率估列，至於相關銷售費用則以不高於一般建案委託代銷公司之推銷費用水準估列，故本公司預估「昕聯心」建案所需投入之資金總額為1,964,128千元，編列之依據應尚屬合理。

ii. 就其各階段資金投入及工程進度評估

「昕聯心」建案於各階段所需投入之資金及工程進度，係由個案完工所需總工期，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估而來，該個案已於108年8月開工，預計於111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。

iii.依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

「昕聯心」建案之亞昕公司分得部分之預估利益

單位：新臺幣千元

個案名稱	年度	個案收入	個案成本	個案毛利	營業費用	個案利益
昕聯心	111	2,770,720	1,800,968	969,752	110,829	858,923
	112	240,140	42,726	197,414	9,605	187,809
	合計	3,010,860	1,843,694	1,167,166	120,434	1,046,732

「昕聯心」乃位在林口重劃區的核心地區，步行數分鐘即有昕境廣場(內有國賓影城)、三井Outlet，且緊鄰近8000坪綠地的扶輪公園外，附近尚有立德公園及林口第二運動公園，具備休閒活動購物娛樂功能；而於日常採買方面，鄰近則有家樂福，全聯，頂好，林口黃昏市場，且周邊商家林立；另在交通機能上亦為便利，如國道1號開車3分鐘即上交流道，基地旁即是扶輪公園公車站牌，具有多條公車路線經過，使建案社區往訪林口市區或是雙北地區都可短時間內抵達，而機場捷運線A9站亦僅步行約10分鐘；此外，於醫療方面，車程約10分鐘即為林口長庚醫院，且該建案附近學區尚有國中小學外，也有如康橋校區、美國學校及伯大尼馬里遜外僑學校等國際學區，以上顯見該建案周遭交通及生活機能均相當完善。

「昕聯心」建案預估之個案收入、個案成本及個案毛利分別為3,010,860千元、1,843,694千元及 1,167,166千元，預估之個案收入係依據其產品定位，並考量周遭其他建商推案之市場行情及過去自家建案銷售經驗，按本公司分得之住宅、店面及車位之預計銷售單價估算；預估之個案成本則包含購地

款、容積移轉成本、營建工程款及建築師設計費及其他相關管理費用等，而預估營業費用主要係推案廣告費及佣金支出等相關銷售費用，故該建案預估完銷結案之個案利益約為1,046,732千元；本公司本次償還兆豐票券及萬通票券之借款為236,500千元，原借款用途係支應「昕聯心」建案之建築融資款項，其占「昕聯心」建案總投入成本1,843,694千元之比例為12.82%，故預估本次償還用於支應「昕聯心」建築工程款項之原借款預計效益為134,910千元。經取得中國建築經理股份有限公司出具之「亞昕-昕聯心案財務稽核報告暨簽證書」，截至111年3月之建築工程進度為72%，且本公司分得之房屋部分已預售達96.24%，全案預估111年第四季完工，待全部完工且完成已售戶之產權過戶及交屋後，即可依全部完工法認列房地銷售收入，其預計效益即可實現。綜上，本次償還用於支應「昕聯心」建案工程款項之原借款預計效益應屬可合理顯現。

b. 屬於營運週轉金之原借款效益評估

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間(註1)	動撥時間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	減少利息	
							111年度	未來年度
兆豐票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110/09/14	營運週轉(註2)	393,600	393,600	2,982	7,157
萬通票券	1.8183%	110/07/30-111/07/29	110/09/14	營運週轉(註2)	262,400	262,400	1,988	4,771
萬通票券	1.7000%	110/07/09~111/07/08	106/11/22	營運週轉	60,000	60,000	425	1,020
台新銀行	1.8000%	110/08/01~111/07/31	106/02/10	營運週轉	95,500	79,150	594	1,425
合庫票券	1.8000%	110/05/05~111/12/23	110/12/29	營運週轉	38,000	22,000	165	396
合計					849,500	817,150	6,154	14,769

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得為營運週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。

本公司本次辦理現金增資發行新股所募集資金用途係用以償還向金融機構融資之週轉金借款，係屬循環動撥之借款，其中向兆豐票券借款393,600千元及萬通票券借款262,400千元，該聯貸案首次動撥時間為108年7月30日，首次動撥原係用於「昕聯心」案之土地融資，惟109年度第一次普通公司債募集資金用以償還「昕聯心」案之土地融資借款後，該融資額度即用於營運周轉金使用；向台新銀行借款79,150千元、向萬通票券借款60,000千元及合庫票券借款22,000千元之首次動撥時間分別為106年2月10日、106年11月22日及110年12月29日，該3筆借款均係屬於一年期循環動用之借款，期滿自動展延，供本公司營運週轉金使用。茲就本公司自106年以來營收、毛利及稅前淨利之變動情形說明如下：

單位：新臺幣千元

項目＼年度	105年度	106年度		107年度		108年度		109年度		110年度	
	金額	金額	成長率(%)	金額	成長率(%)	金額	成長率(%)	金額	成長率(%)	金額	成長率(%)
營業收入	3,182,860	4,476,965	40.66%	5,623,066	25.60%	2,102,567	(62.61%)	5,471,437	160.23%	2,779,067	(49.21%)
營業毛利	1,067,358	1,320,936	23.76%	1,550,342	17.37%	668,835	(56.86%)	1,343,958	100.94%	750,871	(44.13%)
毛利率(%)	33.53%	29.51%	(12.02%)	27.57%	(6.55%)	31.81%	15.38%	24.56%	(22.78%)	27.02%	10.00%
稅前淨利(損)	516,425	855,403	65.64%	850,796	(0.54%)	121,311	(85.74%)	664,775	447.99%	313,996	(52.77%)

資料來源：各期經會計師查核簽證之個體財務報告

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，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」及位於板橋區永翠段之「翠峰」、「柏克萊公園」等。此外「興建中」的建案：108年開工預計於111年第四季完工交屋的位於台北市大同區玉泉段的「亞昕華威」、地處林口區力行段「昕聯心」及已於111年第一季完工取得使用執照的自地自建位處三重區三重段的「昕悅灣」等指標大型建案；109年開工的位於桃園區三民段的「向陽」、林口區力行段的「昕上城」、苗栗縣頭份市公園段的「昕見築」及台北市南港段的「擎天森林」，預計於112年陸續完工交屋；110年開工的位於桃園區三民段的「一見」、新北市三重區三重段的「淳白」、台中市北屯區美和段的「一緒」、桃園市中壢區青昇段的「喜徠登」及台北市大安區學府段「亞昕敦南」等，預計陸續於112年~114年完工交屋；預計於111年開工的有位於林口區力行段的「昕銀座」及新莊副都心的「森中央」，預計於114年完工。

106年度主要係大型建案「晴空樹」、「星空樹」於106年第四季完工，已售戶產權過戶辦理交屋後依全部完工法認列收入，及「向上」、「天地昕」餘屋銷售，致營業收入較105年度成長40.66%；107年度除了「晴空樹」、「星空樹」、「向上」、「天地昕」成屋持續銷售認列收入外，「昕世代」於107年第一季完工已售戶產權過戶辦理交屋後依全部完工法認列收入，致107年度房地收入較106年度成長25.60%；108年度主要係「昕樂章B區」及「翠峰」於108年度完工已售戶產權過戶辦理交屋後依全部完工法認列收入，及「晴空樹」、「星空樹」、「天地昕」、「昕世代」成屋持續銷售認列收入，然「昕樂章B區」及「翠峰」屬於中小型建案，故完工年度之銷售規模較小，致108年度之營業收入較107年度減少(62.61%)；109年第一季大型建案「昕樂章A區」完工依全部完工法認列收入及「晴空樹」、「星空樹」、「昕樂章B區」、「翠峰」於屋銷售認列收入，致109年度營業收入較108年度大幅成長160.23%；110年度營業收入較109年度減少(49.21%)，主要係當年度僅「柏克萊公園」完工認列收入及「星空樹」、「昕樂章A區」「昕樂章B區」、「翠峰」之餘屋銷售收入，然「興建中」的建案「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」、「一緒」、「喜徠登」等，預計陸續於111年~113年完工。

綜上所述，顯見本公司營收及稅前淨利之變化主要係受推案規模大小、施工工期長短、個案所處區段、產品定位訴求及採全部完工法認列銷貨收入等因素之影響，故易呈現各期間認列營收起伏變動較大之情形。然106年度~110年度每年產生之稅前淨利分別為855,403千元、850,796千元、121,311千元、664,775千元及313,996千元，對股東權益已產生正面效益。

綜上所述，本公司本次計畫預計償還之金融機構借款，其原借款用途確有其必要性、合理性，經評估尚無重大異常之情事。

(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				
		106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
流動資產		22,889,165	18,565,598	22,060,144	30,407,101	37,893,653
不動產、廠房及設備		2,155,904	2,454,686	2,330,733	2,410,746	2,276,171
無形資產		108,216	109,570	110,552	109,822	110,281
其他資產		2,590,963	2,434,084	1,924,120	2,233,673	2,644,496
資產總額		27,744,248	23,563,938	26,425,549	35,161,342	42,924,591
流動負債	分配前	16,331,830	9,446,001	13,478,984	19,792,799	25,443,643
	分配後	16,671,830	10,138,001	13,478,984	19,100,408	(註)尚未分配
非流動負債		3,377,466	5,562,908	5,071,708	6,924,551	8,574,360
負債總額	分配前	19,709,296	15,028,909	18,550,692	26,717,350	34,018,003
	分配後	19,364,265	14,336,518	18,550,692	26,024,959	(註)尚未分配
歸屬於母公司業主之權益		7,795,745	8,227,938	7,576,110	8,129,466	7,641,962
股本		3,426,457	3,461,955	3,461,955	3,461,955	3,469,592
資本公積		2,003,622	2,120,592	2,119,250	2,158,450	2,196,123
保留盈餘	分配前	2,210,723	2,703,259	2,122,177	2,722,956	2,268,830
	分配後	1,865,692	2,010,868	2,122,177	2,030,565	(註)尚未分配
其他權益		154,943	(57,868)	(127,272)	(213,895)	(292,583)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		239,207	307,091	298,747	314,526	1,264,626
權益總額	分配前	8,034,952	8,535,029	7,874,857	8,443,992	8,906,588
	分配後	7,689,921	7,842,638	7,874,857	7,751,601	(註)尚未分配

註：經會計師查核簽證之合併財務報告。110年度盈餘分配案業經111年3月2日董事會決議通過，尚待經111年6月2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				
	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
營業收入	4,504,867	5,697,424	2,280,301	5,584,964	3,049,444
營業毛利	1,337,642	1,575,077	697,508	1,337,927	8,119,04
營業損益	838,379	860,379	225,034	750,245	293,015
營業外收入及支出	(24,907)	(26,469)	(122,471)	(96,660)	29,759
稅前淨利	813,472	833,910	102,563	653,585	322,774
繼續營業單位本期淨利	813,472	833,910	102,563	653,585	322,774
停業單位損失	-	-	-	-	-

年度 項目	最近五年度財務資料				
	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
本期淨利(損)	684,779	692,796	96,943	598,035	261,574
本期其他綜合損益(稅後淨額)	265,624	(216,795)	(68,535)	(81,075)	(12,967)
本期綜合損益總額	950,403	476,001	28,408	507,750	164,232
淨利歸屬於母公司業主	727,691	709,682	119,301	609,404	253,144
淨利歸屬於非控制權益	(42,912)	(16,886)	(22,238)	(11,369)	8,430
綜合損益總額歸屬於母公司業主	974,374	496,871	49,897	522,781	174,456
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(23,971)	(20,870)	(21,489)	(15,031)	(10,224)
每股盈餘	1.98	2.05	0.34	1.76	0.73

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

年度 項目		最近五年度財務資料(註)				
		106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
流動資產		21,217,084	16,521,548	19,563,553	27,369,259	30,419,078
不動產、廠房及設備		1,895,072	178,727	160,063	191,831	182,361
無形資產		108,216	109,570	110,552	109,822	110,281
其他資產		3,414,665	5,119,393	4,578,360	5,472,041	6,836,282
資產總額		26,635,037	21,929,238	24,412,528	33,142,953	37,548,002
流動負債總額	分配前	15,596,775	8,401,233	11,960,230	18,373,110	21,498,181
	分配後	15,936,776	9,093,624	11,960,230	17,680,719	尚未分配
非流動負債		3,242,517	5,300,067	4,876,188	6,640,377	8,407,859
負債總額	分配前	18,839,292	15,028,909	16,836,418	25,013,487	29,906,040
	分配後	19,179,292	15,721,300	16,836,418	24,321,096	尚未分配
股本		3,426,457	3,461,955	3,461,955	3,461,955	3,469,592
資本公積		2,003,622	2,120,592	2,119,250	2,158,450	2,196,123
保留盈餘	分配前	3,883,800	2,703,259	2,122,177	2,722,956	2,268,830
	分配後	3,543,800	2,010,868	2,122,177	2,030,565	尚未分配
其他權益		154,943	(57,868)	(127,272)	(213,895)	(292,583)
庫藏股票		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	7,795,745	8,227,938	7,576,110	8,129,466	7,641,962
	分配後	7,455,745	7,535,547	7,576,110	7,437,075	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)				
	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度
營業收入	4,476,965	5,623,066	2,102,567	5,471,437	2,779,067
營業毛利	1,320,936	1,550,342	668,835	1,343,958	750,871
營業(損)益	944,442	981,381	355,475	903,169	338,593
營業外收入及支出	(89,039)	(130,585)	(234,164)	(238,394)	(24,597)
稅前淨利(損)	855,403	850,796	121,311	664,775	313,996
繼續營業部門本期淨	855,403	850,796	121,311	664,775	313,996
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	727,691	709,682	119,301	609,404	253,144
本期其他綜合損益(稅後淨額)	246,683	(212,811)	(69,404)	(86,623)	(78,688)
本期綜合損益總額	974,374	496,871	49,897	522,781	174,456
每股盈餘(元)	1.98	2.05	0.34	1.76	0.73

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
106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
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

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

年度 / 分析項目		最近五年度財務分析				
		106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
財務結構%	負債占資產比率	71.04	63.78	70.20	75.99	79.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	529.36	327.76	335.43	391.46	462.94
償債能力%	流動比率	140.15	196.13	163.66	153.63	148.93
	速動比率	32.47	41.55	28.34	21.16	17.84
	利息保障倍數	7.79	1.97	1.97	5.42	3.55
經營能力	應收款項週轉率（次）	3.52	4.41	37.59	8.26	4.38
	平均收現日數	103.69	82.77	9.71	44.19	83.33
	存貨週轉率（次）	0.18	0.26	0.10	0.19	0.08
	應付款項週轉率（次）	3.83	5.38	2.53	2.38	1.11
	平均銷貨日數	2,027.78	1,403.85	3,650.00	1,921.05	4,562.50
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	2.32	1.41	0.56	1.43	0.79
	總資產週轉率（次）	0.17	0.22	0.09	0.18	0.08
獲利能力	資產報酬率（%）	3.20	3.17	0.89	2.37	0.92
	權益報酬率（%）	9.27	8.57	1.45	7.47	3.02
	稅前純益占實收資本額比率(%)	24.99	24.85	6.41	19.21	9.30
	純益率（%）	16.15	12.46	5.23	10.91	8.58
	每股盈餘（元）	1.98	2.05	0.34	1.76	0.73
現金流量	現金流量比率（%）	(0.85)	53.85	(24.27)	(26.49)	(28.11)
	現金流量允當比率（%）	(28.27)	352.53	441.14	(25.62)	(30.03)
	現金再投資比率（%）	(1.23)	35.47	(23.08)	(31.59)	(36.79)
槓桿度	營運槓桿度	1.51	1.52	2.96	1.54	2.47
	財務槓桿度	1.23	1.17	2.34	1.25	1.73

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.速動比率減少，係因本期存貨增加所致。

2.利息保障倍數減少，係因本期利息費用前純益減少所致。

3.應收款項週轉率減少，係因 110 年營業收入減少所致。

4.存貨週轉率減少，係因 110 年營業收入較 109 年減少，銷貨成本隨營業收入減少且平均存貨增加所致。

5.平均售貨日數增加，係因 110 年存貨週轉率減少所致。

6.總資產週轉率減少，係因 110 年認列建案營業收入較 109 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

年度 / 分析項目		最近五年度財務分析				
		106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
財務結構％	負債占資產比率	70.73	62.48	68.97	75.47	79.65
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	582.47	357.74	363.50	431.75	474.69
償債能力％	流動比率	136.04	196.66	163.57	148.96	141.50
	速動比率	30.75	37.73	21.97	18.05	14.05
	利息保障倍數	7.08	8.48	2.09	5.73	3.72
經營能力	應收款項週轉率（次）	3.52	4.38	42.28	8.15	4.02
	平均收現日數	103.69	83.33	8.63	44.79	90.79
	存貨週轉率（次）	0.19	0.27	0.09	0.20	0.08
	應付款項週轉率（次）	3.91	5.58	2.53	2.47	1.15
	平均銷貨日數	1,921.05	1,351.85	4,055.55	1,825.00	4,562.50
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	2.56	1.54	0.58	1.60	0.82
	總資產週轉率（次）	0.17	0.23	0.09	0.19	0.08
獲利能力	資產報酬率（％）	3.27	3.31	0.91	2.51	0.98
	權益報酬率（％）	9.59	8.86	1.51	7.76	3.21
	稅前純益占實收資本額比率(%)	24.96	28.35	3.50	19.20	9.05
	純益率（％）	16.25	24.58	5.67	11.14	9.11
	每股盈餘（元）	1.98	2.05	0.34	1.76	0.73
現金流量	現金流量比率（％）	(1.04)	61.15	(27.68)	(26.46)	(16.91)
	現金流量允當比率（％）	(5.38)	3,229.80	(2,549.48)	(20.92)	(57.73)
	現金再投資比率（％）	(1.68)	41.61	(29.11)	(36.80)	(32.86)
槓桿度	營運槓桿度	1.70	1.31	1.79	1.46	1.96
	財務槓桿度	1.24	1.13	1.45	1.18	1.52
	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，係因本期利息費用前純益減少所致。 2.應收款項週轉率減少，係因 110 年營業收入減少所致。 3.存貨週轉率減少，係因 110 年營業收入較 109 年減少，銷貨成本隨營業收入減少且平均存貨增加所致。 4.平均售貨日數增加，係因 110 年存貨週轉率減少所致。 5.總資產週轉率減少，係因 110 年認列建案營業收入較 109 年度減少所致。					

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

年度 會計項目	110 年度 金額	109 年度 金額	增減變動 金額	 %	說明
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	143,937	356,307	(212,370)	(59.60)	主係 110 年度處分非衍生性金融資產-掛鉤型結構商品所致。
應收票據淨額	84,120	141,589	(57,469)	(40.59)	主係部分客戶購屋款項未於年底前完成銀行核貸撥款，另 109 年 11 月出售台北市大安區學府段土地所產生之應收土地款所致。
應收帳款淨額	27,088	1,140,549	(1,113,461)	(97.63)	
存貨	33,355,023	26,219,296	7,135,727	27.22	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案所致。
待出售非流動資產	460,753	-	460,753	100.00	主係子公司 B.V.I. Muland Development Inc 經其董事會決議處分其 100%持有之.MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 股權(含其大陸投資事業三河中和房地產開發有限公司 99%之股權)，並轉列待出售資產所致。
其他金融資產-流動	1,419,769	549,049	870,720	158.59	主係預售建案增加，向購屋客戶收取之預售款增加所致
取得合約之增額成本-流動	779,318	505,384	273,934	54.20	主係建案預售所發生之合約取得成本增加。
使用權資產	17,085	11,078	6,007	54.22	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
其他金融資產-非流動	998,740	508,975	489,765	96.23	係因發行擔保公司債金額增加，同步增加回存擔保金所致。
其他非流動資產	41,286	97,912	(56,626)	(57.83)	主係將陳飾品轉列建案之在建費用所致。
短期借款	16,579,057	11,154,510	5,424,547	48.63	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案，向銀行及票券公司新增借款所致。
應付短期票券	3,350,300	2,696,600	653,700	24.24	
合約負債－流動	3,302,670	1,980,230	1,322,440	66.78	主係預售案增加，向購屋客戶收取之訂金增加所致。
應付票據	505,653	203,644	302,009	148.30	主係因工程業務所需支付之應付工程款所致。
應付帳款	534,061	2,782,448	(2,248,387)	(80.81)	主係 109 年底尚有桃園青昇段土地尾款計 2,352,925 千元未支付所致。
本期所得稅負債	-	1,756	(1,756)	(100.00)	主要係前期之營利事業所得稅於 109 年度經國稅局核定補繳及本期損益調整。
負債準備－流動	13,368	37,455	(24,087)	(64.31)	主係建案提列保固準備減少所致。

會計項目 年度	110 年度	109 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
與待出售非流動資產直接相關之負債	82,833	-	82,833	100.00	主係子公司 B.V.I. Muland Development Inc 經其董事會決議處分其 100%持有之.MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 股權(含其大陸投資事業三河中和房地產開發有限公司 99%之股權)，並將其相關負責轉列待出售群組所致。
租賃負債－流動	5,669	8,753	(3,084)	(35.23)	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
一年或一營業週期內到期之長期借款	186,109	258,884	(72,775)	(28.11)	主係因本公司 110 年度完成辦理普通公司債案，已償還銀行借款所致。
其他流動負債	883,923	668,519	215,404	32.22	主係建案代共同投資興建公司收取房屋款增加所致。
應付公司債	3,865,900	2,164,846	1,701,054	78.58	主係為鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度之風險而增加發行普通公司債所致。
遞延所得稅負債	18,909	78,659	(59,750)	(75.96)	主係子公司 B.V.I. Muland Development Inc 經其董事會決議處分其 100%持有之.MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 股權(含其大陸投資事業三河中和房地產開發有限公司 99%之股權)，將其未實現公允價值利益之遞延所得稅負債重分類至待出售資產。
租賃負債－非流動	11,550	2,518	9,032	358.70	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
存入保證金	10,035	14,736	(4,701)	(31.90)	主係退回營造廠之存入保證金所致。
特別盈餘公積	213,895	127,271	86,624	68.06	主係本公司依規定提列特別盈餘公積所致。
未分配盈餘(或待彌補虧損)	1,222,071	1,822,899	(600,828)	(32.96)	主係本公司提列法定盈餘公積、特別盈餘公積及分配現金股利所致。
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(151,746)	(86025)	(65,721)	76.40	主係 110 年國外子公司功能性貨幣的匯率變動影響所致。
非控制權益	1,264,626	314526	950,100	302.07	主係 110 年度對全虹建設(股)公司之持股比例由 100%下降至 50%所致。
營業收入合計	3,049,444	5,584,964	(2,535,520)	(45.40)	主係 110 年度僅一建案「柏克萊」完工及零星餘屋進行銷售，致使營業收入、營業成本及營業毛利皆較去年同期下滑，且相應之推銷費用亦較去年同期減少所致。
營業成本合計	2,237,540	4,247,037	(2,009,497)	(47.32)	
營業毛利(毛損)	811,904	1,337,927	(526,023)	(39.32)	
推銷費用	138,688	179,062	(40,374)	(22.55)	
預期信用減損損失(利益)	-	1,819	(1,819)	(100.00)	主係 109 年度提列減損損失之應收帳款，110 年度則無此情形。
利息收入	12,219	21,113	(8,894)	(42.13)	主係 110 年度銀行利率調降，使相關利息收入減少所致。
其他收入	86,777	53,227	33,550	63.03	主係購屋客戶退訂預售屋，而收取退戶違約金收入增加所致。
其他利益及損失淨額	54,098	(20,469)	74,567	(364.29)	主係持有佳穎精密企業股份有限公司之股票價格回升所產生之未實現評價利益及因匯率波動產生之淨外幣兌換利益皆較 109 年度增加所致。

會計項目 \ 年度	110 年度	109 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
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	(12,967)	(81,075)	68,108	(84.01)	主係持有寶得利國際股份有限公司之股票價格下跌所產生之未實現評價損失。
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(84,375)	(9,210)	(75,165)	816.12	主係 110 年國外子公司功能性貨幣的匯率變動影響所致。
營業活動之淨現金流出	(7,151,538)	(5,242,672)	(1,908,866)	36.41	主係 110 年度完工之建案規模相較於 109 年度完工之建案規模為小，使營業收入較 109 年度大幅減少，其稅前淨利亦明顯降低，致 110 年度營業活動之淨現金流出較 109 年度增加。
投資活動之淨現金流出	(505,098)	(121,832)	(383,266)	314.59	主係 110 年度積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案，為向銀行及票券公司融資所提供質押擔保之其他金融資產增加所致。
籌資活動之淨現金流入	7,993,389	4,859,028	3,134,361	64.51	主係 110 年度積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案，向銀行及票券公司融資之金額增加所致。

2.個體財報

單位：新臺幣千元

會計項目 \ 年度	110 年度	109 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	143,937	114,710	29,227	25.48	主係 110 年度處分非衍生性金融資產-掛鈎型結構商品所致。
應收票據淨額	84,120	141,589	(57,469)	(40.59)	主係部分客戶購屋款項未於年底前完成銀行核貸撥款，另 109 年 11 月出售台北市大安區學府段土地所產生之應收土地款所致。
應收帳款淨額	20,406	1,137,375	(1,116,969)	(98.21)	
存貨	27,359,888	24,052,651	3,307,237	13.75	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案所致。
其他金融資產-流動	1,399,879	533,293	866,586	162.50	主係預售建案增加，向購屋客戶收取之預售款增加所致
使用權資產	16,163	8,776	7,387	84.17	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
其他金融資產-非流動	987,007	489,595	497,412	101.60	係因發行擔保公司債金額增加，同步增加回存擔保金所致。
短期借款	14,215,917	11,005,397	3,210,520	29.17	主係積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案，向銀行及票券公司新增借款所致。
應付短期票券	3,350,300	2,696,600	653,700	24.24	
合約負債－流動	2,296,418	1,025,062	1,271,356	124.03	主係預售案增加，向購屋客戶收取之訂金增加所致。
應付票據	505,653	203,644	302,009	148.30	主係因工程業務所需支付之應付工程款所致。
應付帳款	534,061	2,782,448	(2,248,387)	(80.81)	主係 109 年底尚有桃園青昇段土地尾款計 2,352,925 千元未支付所致。
本期所得稅負債	-	1,756	(1,756)	(100)	主要係前期之營利事業所得稅於 109 年度經國稅局核定補繳及本期損益調整。

租賃負債－流動	4,710	7,438	(2,728)	(36.68)	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
一年或一營業週期內到期之長期借款	129,866	226,448	(96,582)	(42.65)	主係因本公司 110 年度完成辦理普通公司債案，已償還銀行借款所致。
其他流動負債	799,535	571,498	228,037	39.90	主係建案代共同投資興建公司收取房屋款增加所致。
應付公司債	3,865,900	2,164,846	1,701,054	78.58	主係為鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度之風險而增加發行普通公司債所致。
租賃負債－非流動	11,550	1,491	10,059	674.65	主係因配合「IFRS16 租賃」使用權資產及租賃負債適用而評估租期大於一年以上之使用權利金額及認列相對之負債，爾後逐月攤提租賃負債所致。
存入保證金	4,050	8,112	(4,062)	(50.07)	主係退回營造廠之存入保證金所致。
特別盈餘公積	213,895	127,271	86,624	68.06	主係本公司依規定提列特別盈餘公積所致。
未分配盈餘(或待彌補虧損)	1,222,071	1,822,899	(600,828)	(32.96)	主係本公司提列法定盈餘公積、特別盈餘公積及分配現金股利所致。
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(151,746)	(86025)	(65,721)	76.40	主係 110 年國外子公司功能性貨幣的匯率變動影響所致。
營業收入合計	2,799,067	5,471,437	(2,672,370)	(48.84)	主係 110 年度僅一建案「柏克萊」完工及零星餘屋進行銷售，致使營業收入、營業成本及營業毛利皆較去年同期下滑，且相應之推銷費用亦較去年同期減少所致。
營業成本合計	2,028,196	4,127,479	(2,099,283)	(50.86)	
營業毛利(毛損)	750,871	1,343,958	(593,087)	(44.13)	
推銷費用	128,470	166,687	(38,217)	(22.93)	
利息收入	2,370	10,155	(7,785)	(76.66)	主係 110 年度銀行利率調降，使相關利息收入減少所致。
其他收入	13,877	20,682	(6,805)	(32.90)	主係購屋客戶退定預售屋，而收取退戶違約金收入增加所致。
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)	55,495	(84.01)	主係持有寶得利國際股份有限公司之股票價格下跌所產生之未實現評價損失。
營業活動之淨現金流出	(3,635,057)	(4,861,093)	1,226,036	(25.22)	主係 110 年度完工之建案規模相較於 109 年度完工之建案規模為小，使營業收入較 109 年度大幅減少，其稅前淨利亦明顯降低，致 110 年度營業活動之淨現金流出較 109 年度增加。
投資活動之淨現金流出	(1,419,339)	(662,420)	(756,919)	(114.27)	主係 110 年度積極購置營建用地及持續投入在建房屋建案，為向銀行及票券公司融資所提供質押擔保之其他金融資產增加所致。

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

1.109 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十。

2.110 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。

1.109 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十二。

2.110 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	109 年度	110 年度	差異	
			金額	%
流動資產	30,407,101	37,893,653	7,486,552	24.62
不動產、廠房及設備	2,410,746	2,276,161	(134,585)	(5.58)
無形資產	109,822	110,281	459	0.42
其他資產	2,233,673	2,644,496	410,823	18.39
資產總額	35,161,342	42,924,591	7,763,249	22.08
流動負債	19,792,799	25,443,643	5,650,844	28.55
非流動負債	6,924,551	8,574,360	1,649,809	23.83
負債總額	26,717,350	34,018,003	7,300,653	27.33
股本	3,461,955	3,469,592	7,637	0.22
資本公積	2,158,450	2,196,123	37,673	1.75
保留盈餘	2,722,956	2,268,830	(454,126)	(16.68)
其他權益	(213,895)	(292,583)	(78,688)	36.79
庫藏股票	-	-	-	-
非控制權益	314,526	1,264,626	950,100	302.07
權益總額	8,443,992	8,906,588	462,596	5.48

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)資產總額增加 :係 110 年購入營建用地及持續投入興建個案致存貨增加所致。

(2)負債總額增加：係 110 年銀行借款及短期票券借款增加所致。

(3)其他權益減少：係 110 年國外營運機構財務報表換算之兌換損失增加及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失增加所致。

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	109 年度	110 年度	差異	
			金額	%
營業收入	5,584,964	3,049,444	(2,535,520)	(45.40)
營業毛利	1,337,927	811,904	(526,023)	(39.32)
營業（損）益	750,245	293,015	(457,230)	(60.94)
營業外收入及支出	(96,660)	29,759	126,419	(130.79)
稅前淨利	653,585	322,774	(330,811)	(50.61)
本期淨利	653,585	322,774	(330,811)	(50.61)
每股盈餘	1.76	0.73	(1.03)	(58.52)
增減比例變動分析說明： (1)營業收入減少：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	109 年度	110 年度	變動金額
營業活動	(5,242,672)	(7,151,538)	(1,908,866)
投資活動	(121,832)	(505,098)	(383,266)
籌資活動	4,859,028	7,993,389	3,134,361
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增加 1,908,866 千元，主要係因 110 年應付帳款現金流出增加所致 (2)投資活動：投資活動產生淨現金流出增加 383,266 千元，主要係 110 年取得其他金融資產增加所致。 (3)融資活動：籌資活動產生淨現金流入增加 3,134,361 千元，主要係因 110 年短期借款及短期票券增加所致。			

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(111 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
576,444	9,367,107	20,719,266	(10,775,715)	10,637,731	1,012,000
(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(109 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撙節各項成本，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	110 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	3,727	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。110 年度疫情變化逐漸受到控制，整館業績亦能慢慢復紓，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，110 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	(10,617)	本公司透過 B.V.I Muland100%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	(51,233)	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，台灣政府於 109/3/19 起更擴大限制非國人入境，大幅降低原佔該飯店 75%客源的外國商務及 inbound 旅行團旅客，致 110 年度呈現虧損。	客房方面： 1. 提供具競爭性的價格與國內國旅市場最大龍頭旅行社合作，以限時限量方式銷售。 2. 以現有官方專案轉型，利用贈送會員點數刺激國內萬豪會員群訂房。 餐飲方面： 推出外帶/外賣商品、代理商合作銷售自助餐券、推動節日主題餐點及舉辦美食節活動。

轉投資事業名稱	主要營業項目	110 年度認列之投資利益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	不動產租售業	63,234	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 地號規劃大樓與公寓產品，因目前投入當地【喜來城】建案，需支付建案投入成本、推案的管銷費用、惟公司 110 年度有客戶違約金收入及外匯兌換認列之投資利益。	因係屬專案開發型的公司，待個案依規劃時程完工交屋後，即可認列收入。
Yeashin International Development	不動產租售業	(222)	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	(7,442)	本公司透過 B.V.I Muland100%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	37,817	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。公司於 110 年度積極盤點及活化存貨，以創造收入及資金流，其中針對閒置的公共設施用地加以出售，故 110 年度對其認列 37,817 千元之投資收益。	持續增加閒置存貨公設用地之處分，創造公司收入及現金收益。
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)	(7,275)	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，故三河中和將是待處分長期股權投資項目。本公司於 110 年度認列 7,275 千元之投資虧損，主係因三河中和目前新售建案收入僅有日常管理費(含折舊費用)支出所致。	撙節成本、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	(30)	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，110 年度認列公司維持費用，致有 30 千元的投資虧損。	撙節成本減少損失

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
108	無	無	無
109	無	無	無
110	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)請於公開說明書揭露投資馬來西亞喜來城建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場109年至110年預估效益及實際達成情形之差異說明，以及馬來西亞喜來城建案及亞昕福朋喜來登飯店未來預估損益情形及資金回收年限，暨111年至113年昕境廣場之預估損益情形，並於未來辦理募集發行案件時應具體評估其執行及效益達成情形

1. 馬來西亞「亞昕喜來城」建案

本公司為適當分散營建產業景氣波動之經營風險及拓展業務多元化發展，並配合政府新南向政策，擬以本公司於台灣建設品牌多年實績經驗，跨足海外不動產事業之開發，以茁壯集團營運規模及增加獲利。鑒於馬六甲海峽為馬來西亞觀光勝地，且位居中國一帶一路的交通樞紐，馬來西亞政府與中國計畫共同投資打造東南亞最大遊艇深水碼頭「皇京港」、馬來西亞政府計畫修建一條連接吉隆坡與新加坡之高速鐵路等重大建設計畫，結合政經規劃，深具地段發展潛力。考量馬來西亞麻六甲區域之不動產供給需求尚屬穩定，故透過轉投資馬來西來YeaShin Construction Sdn. Bhd.(簡稱YCSB)投資興建馬來西亞麻六甲區域之「亞昕喜來城」建案，以分散單一地區投資風險，並挹注本公司之營收獲利。

A.109年至110年預估效益及實際達成情形之差異說明

單位：馬幣千元

項　　目	108年度	109年度			110年度		
	實際數	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率
營業收入	19,486	159,794	17,355	10.86%	258,386	33,563	12.99%
營業成本	13,712	103,971	15,912	15.30%	167,488	26,752	15.97%
營業毛利	5,774	55,823	1,443	2.58%	90,898	6,811	7.49%
毛利率%	29.63%	34.93%	8.31%	23.80%	35.18%	20.29%	57.69%
營業費用	4,194	32,611	3,586	11.00%	52,434	2,977	5.68%
費用率%	21.52%	20.41%	20.66%	101.25%	20.29%	8.87%	43.71%
營業利益(損失)	1,580	23,212	(2,143)	(9.23)%	38,464	3,834	9.97%
營業外收支	(1,334)	(6,138)	(545)	8.88%	(11,476)	4,704	(40.99)%
稅前淨利	246	17,074	(2,688)	(15.74)%	26,988	8,538	31.64%
所得稅費用	25	4,098	51	1.24%	6,477	2,049	31.64%
稅後淨利	221	12,976	(2,739)	(21.11)%	20,511	6,489	31.64%

(1)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，109及110年度實際營業收入分別為馬幣17,355千元及33,563千元，達成率分別為10.86%及12.99%。營收達成率偏低主要係受到新冠肺炎(COVID-19)的影響，108年底首次發現病毒後，隨後109年初迅速擴散至全球，對全球經濟活動帶來嚴重衝擊，世界各國陸續大規模停工、關閉邊境，連帶影響造成全球性人工、原物料短缺、物資上漲。

「亞昕喜來城」建案位於國際觀光勝地，原規劃基地面積38047M^2(約29061.78 坪)之酒店式公寓住宅(五星級喜來登酒店)，共有ABC三棟集合住商大樓，分為二期進行推案，第一期B棟及C棟原預計111年完工，第二期A棟則預計113年完工。然109年初受到新冠肺炎疫情影響，馬來西亞政府宣布行動管制、封閉邊境，工程被迫停工致使工程進度嚴重落後，截至目前B棟結構工程已進行至43F-R1F結構體施作、C棟結構工程已進行至35-36F結構體施作，截至110年底B、C棟之工程進度分別為22.25%及31.67%。建案銷售方面，受疫情衝擊為避免對財政造成衝擊，馬來西亞宣布暫緩「隆新高鐵」、「皇京港」等重大建設之進行；此外，由於「亞昕喜來城」建案主推國際型客源，全球鎖國的情況下，建案無法進行海外銷售，境外觀光客、投資客亦無法入境消費，致建案銷售狀況不如預期，截至110年底B、C棟之銷售率分別為27.86%及36.83%，致109及110年度實際營業收入達成率不如預期。然隨著COVID-19疫苗覆蓋率提高，疫情逐漸趨緩，施工進度可望恢復正常，另馬來西亞政府於111年3月8日宣布將從4月1日起，對所有已完整接種COVID-19疫苗的遊客開放邊境，屆時國際觀光客人潮湧入，將有助於建案銷售。

(2)營業成本及毛利

109及110年度實際營業成本分別為馬幣15,912千元及26,752千元，達成率分別為15.30%及15.97%；營業毛利分別為馬幣1,443千元及6,811千元，達成率分別為2.58%及7.49%。承前營業收入之說明，營業成本達成率偏低主要係因新冠肺炎(COVID-19)對全球經濟活動帶來嚴重衝擊，馬來西亞政府於109年、110年斷斷續續實施行動管制，工程被迫中斷，復工後因大量缺工使工程無法如期進行，致建案工程大幅落後；又因人工、原物料短缺，致人工成本、建材成本及運費提高，使得營業毛利率下降。然隨著COVID-19疫苗覆蓋率提高，疫情逐漸趨緩，施工進度可望恢復正常，預計B棟111、112、113年工程進度分別為60%、90%及100%、C棟111、112、113年工程進度分別為80%、95%及100%，B、C全案可望於113年完工交屋。

(3)營業費用及營業利益(損失)

109及110年度實際營業費用分別為馬幣3,586千元及2,977千元，達成率分別為11.00%及5.68%。由上表可知，本公司108~110年度實際營業費用率分別為21.52%、20.66%及8.87%，109年度營業費用率與108年度相當，且與原預估損益之營業費用率20%一致，達成情形良好；110年度則因受到新冠肺炎(COVID-19)對全球經濟活動帶來之嚴重衝擊，建案於海外銷售幾乎停擺，因而減少行銷費用、佣金等推銷費用支出，故營業費用大幅減少。

109及110年度實際營業利益(損失)分別為馬幣(2,143)千元及3,834千元，達成率分別為(9.23)%及5.68%。承前營業收入、營業成本及毛利所述，因受到新冠肺炎(COVID-19)對全球經濟活動帶來之嚴重衝擊，建案興建之工程進度、銷售進度大幅落後，致營業毛利不如預期。109年度雖已不再委託國際代銷公司進行建案銷售活動，然因銷售量不如預期，故營業毛利不足以支應行銷費用及人事管理費用等支出，故產生營業損失；110年度因建案銷售回升且相關費用控制得宜，致產生營業利益。

(4)營業外收支及稅前、稅後淨(損)利

109及110年度實際營業外收入(支出)分別為馬幣(545)千元及4,704千元，達成率分別為8.88%及(40.99)%，109年度營業外支出減少主要係因工程進度減緩致向銀行融資之利息費用減少；110年度則為違約金收入及匯兌利益。109及110年度實際稅後淨利(損失)分別為馬幣(2,739)千元及6,489千元，達成率分別為(21.11)%及31.64%。

整體而言，本公司「亞昕喜來城」建案於109及110年度執行與效益達成情形未如預期主要係受到新冠肺炎(COVID-19)對全球經濟活動帶來之嚴重衝擊，然隨著疫情逐漸趨緩，工程進度及建案銷售可望逐漸達成。

B.未來預估損益情形及資金回收年限

由於近兩年來全球遭逢新冠肺炎疫情衝擊，疫情威脅尚未消弭之際，近期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A案開發計畫。依此，本公司依據目前的人工、原材料供應狀況及銷售狀況修正「亞昕喜來城」建案之預估損益如下：

單位：馬幣千元

年度 項目	108年度 實際數	109年度 實際數	110年度 實際數	111年度 預估數	112年度 預估數	113年度 預估數	114年度 預估數	合計
營業收入	19,486	17,355	33,563	161,841	225,672	257,448	224,408	939,773
營業成本	13,712	15,912	26,752	127,159	174,674	199,073	172,675	729,957
營業毛利	5,774	1,443	6,811	34,682	50,998	58,375	51,733	209,816
毛利率	29.63%	8.31%	20.29%	21.43%	22.60%	22.67%	23.05%	22.33%
營業費用	4,194	3,586	2,977	3,758	3,254	3,374	3,494	24,637
費用率	21.52%	20.66%	8.87%	2.32%	1.44%	1.31%	1.56%	2.62%
營業利益	1,580	(2,143)	3,834	30,924	47,744	55,001	48,239	185,179
營業外收入及支出	(1,334)	(545)	4,704	(2,741)	(2,741)	(2,741)	(2,741)	(8,139)
稅前淨利	246	(2,688)	8,538	28,183	45,003	52,260	45,498	177,040
所得稅費用	25	51	2,049	6,764	10,801	12,542	10,920	43,152
稅後淨利	221	(2,739)	6,489	21,419	34,202	39,718	34,578	133,888

(1)營業收入

截至110年底B棟工程進度已達22.25%、C棟工程進度已達31.67%，目前全案1158戶已簽約售出376戶，銷售率已達32.49%，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、C棟於111年度可分別完工達60%及80%，113年可望全面完工交屋，並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111~114年度之銷售率分別達32%、50%、75%及100%；C棟於111~114年度之銷售率分別達45%、60%、80%及100%。保守以推案當時之銷售底價計算，預估111~114年度營業收入分別為馬幣161,841千元、225,672千元、257,448千元及224,408千元。

(2)營業成本及營業毛利

營業成本方面，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棟之平均毛利率約35%下修至21.43%~23.05%，估計111~114年度預估營業毛利分別為馬幣34,682千元、50,998千元、58,375及51,733千元。

(3)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111~114年度預估營業費用分別為馬幣3,758千元、3,254千元、3,374千元及3,494千元；111~114年度預估營業利益分別為馬幣30,924千元、47,744千元、55,001千元及48,239千元。

(4)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111~114年度預估稅後淨利分別為馬幣21,419千元、34,202千元、39,718千元及34,578千元。

整體而言，上述估列基礎係本公司依據目前馬來西亞推案狀況、市場反應及供需狀況等因素所估算，其假設基礎應尚屬合理。

另本公司截至110年12月31日止對YCSB之累計投資金額為馬幣148,682千元(約為台幣1,080,305千元)，本公司預計「亞昕喜來城」第一期建案(B、C棟)可於113年完工並於114年全部銷售完畢，預期第一期建案可貢獻之總獲利為馬幣133,888千元，以本公司持有YCSB股權比例83.35%試算，預估可認列轉投資利益為馬幣111,596千元，約為台幣811,749千元(以台灣銀行馬幣即期賣出匯率7.274換算)，約當回收對YCSB總投資金額之75.14%，雖未能全數回收本公司對YCSB之投資成本，然主係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，俟適當時機重啟A棟推案計畫，待A棟開發計畫完成銷售後，其投資效益應可顯現。

2.亞昕福朋喜來登飯店

本公司近年來為活化土地資產高度運用，規劃集團經營朝向多元經營的方向發展，故於新北市林口區精華地段興建「亞昕福朋喜來登飯店」，並透過投資設立100%持股子公司「亞昕國際飯店股份有限公司」(下稱亞昕飯店)專責經營飯店之業務，希冀經由多角化經營創造亞昕集團多元營收及茁壯集團營運規模，亦能降低房地產景氣循環波動較大之經營風險。依此，亞昕飯店為「亞昕福朋喜來登飯店」之管理營運公司，而「亞昕福朋喜來登飯店」為本公司同於晴空樹建案基地上所獨立興建之飯店大樓。

A.109年至110年預估效益及實際達成情形之差異說明

單位：新臺幣千元

項目/年度	108年度			109年度			110年度		
	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率
銷貨收入	204,610	208,997	102.14%	247,560	132,719	53.61%	272,316	127,393	46.78%
銷貨成本	143,227	181,731	126.88%	173,292	149,946	86.53%	190,621	139,364	73.11%
銷貨毛利	61,383	27,266	44.42%	74,268	(17,227)	(23.20)%	81,695	(11,971)	(14.65)%
營業費用	129,340	93,966	72.65%	101,005	76,768	76.00%	98,034	64,964	66.27%
營業利益	(67,957)	(66,700)	98.15%	(26,737)	(93,995)	351.55%	(16,339)	(76,935)	470.86%
營業外收(支)	(17,504)	(15,687)	89.62%	(14,873)	(168)	1.13%	(11,898)	22,337	(187.74)%
稅前淨利	(85,461)	(82,387)	96.40%	(41,610)	(94,163)	226.30%	(28,237)	(54,598)	193.35%
稅後淨利	(85,461)	(82,387)	96.40%	(41,610)	(94,163)	226.30%	(28,237)	(54,598)	193.35%
租金收入	45,000	45,000	100.00%	45,000	34,875	77.50%	45,000	15,000	33.33%
亞昕認列投資收益(損失)	(40,461)	(37,387)	92.40%	3,390	(59,288)	(1748.91)%	16,763	(39,598)	-236.23%
累計投資收益(損失)	(40,461)	(37,387)	92.40%	(37,071)	(96,675)	260.78%	(20,309)	(136,273)	671.01%
營業毛利率%	30.00%	13.05%	43.49%	30.00%	-12.98%	(43.27)%	30.00%	-9.40%	-31.32%
營業費用率%	63.21%	44.96%	71.13%	40.80%	57.84%	141.77%	36.00%	50.99%	141.65%

(1)營業收入

亞昕飯店主要營業收入主要為從事飯店業務所收取之客房及餐飲收入等，108109~110年度實際營業收入分別為208,997千元、132,719千元及127,393千元，達成率分別為102.14%、53.61%及46.78%。亞昕飯店於107年12月正式開幕營運，108年度營業收入已達成預估數之102.14%，達成情形良好。108年底首次發現新冠肺炎(COVID-19)病毒後，隨後109年初迅速擴散至全球，世界各國陸續大規模停工、關閉邊境，對全球經濟活動帶來嚴重衝擊，尤以觀光業、飯店業、餐飲業首當其衝。亞昕飯店為國際型商務飯店，客源以國內外旅遊觀光散客及團客為主，面臨全球鎖國的情況下，國際旅客無法入境消費，對109、110年度營運造成衝擊致營收達成率僅分別為53.61%及46.78%。鑒於全球疫情衝擊下台灣疫情控制良好，國內旅遊、餐飲逐漸解禁，該公司調整營運策略，改推國內旅遊住宿為主，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，搶攻國內餐飲市場，在疫情漸趨穩定後營收可望逐步成長，整體而言，尚無重大異常情事。

(2)營業成本及營業毛利(損)

營業成本方面，主要以飯店大樓租賃成本、營業相關設備維修、設備折舊攤銷及人事成本、餐飲材料成本及用品費用等項目，108~110年度實際營業成本分別為181,731千元、149,946千元及139,364千元，達成率分別為126.88%、86.53%及73.11%。108年度實際營業成本達原預估數之126.88%，主要係亞昕飯店與喜達屋業太酒店及度假酒店有限公司(於2016年9月由萬豪國際集團收購，以下簡稱萬豪集團)簽署經營服務協議，支付萬豪集團之經營服務費用原歸屬於營業費用及營業用設備之折舊費用，原估計於營業費用項下，會計師查核財務報表時依其性質重新分類歸屬於營業成本項下所致。109、110年度除了前述費用重分類致成本向下之外，另受新冠肺炎(COVID-19)疫情的影響，變動成本隨營收不如預期而減少，然尚須支應飯店大樓租賃成本、營業相關設備維修、設備折舊攤銷及人事成本等固定成本，故營業成本達成率高於營業收入，整體而言尚無重大異常情事。

承前營業收入、營業成本達成率之說明，108~110年度實際營業毛利分別為27,266千元、(17,227)千元及(11,971)千元，達成率分別為44.42%、(23.20)%及(14.65)%，109及110年度因營業收入未達經濟規模，無法支應固定成本支出故產生負毛利，整體而言，尚無重大異常情事。

(3)營業費用及營業利益(損失)

營業費用方面，主要係以人事薪資費用及水電費用等項目，108~110年度實際營業費用分別為93,966千元、76,768千元及64,964千元，達成率分別為72.65%、76.00%及66.27%；108~110年度實際營業利益(損失)分別為(66,700)千元、(93,995)千元及(76,935)千元，達成率分別為98.15%、351.55%及470.86%。108年度業費用達成率72.65%主係前述主要係亞昕飯店與喜達屋業太酒店及度假酒店有限公司(以下簡稱喜達屋公司)簽署經營服務協議，支付喜達屋公司之經營服務費用原歸屬於營業費用及營業用設備之折舊費用，原估計於營業費用項下，會計師查核財務報表時依其性質重新分類歸屬於營業成本項下所致，故其營業損失達成率為98.15%，與預估數相當；109、110年度雖營業收入未如預期，但仍有固定的人事薪資費用及水電費用等項目需支應，故當營業收入未達經濟規模時營業損失持續擴大，整體而言，尚無重大異常情事。

(4)營業外收(支)及稅後淨利(損失)

營業外收支方面，主要為估計亞昕飯店於資金需求向銀行舉借所支付之利息支出，108~110年度實際營業外收支分別為(15,687)千元、(168)千元及22,337千元，達成率分別為89.62%、1.13%及(187.74)%，因實際向銀行舉借融資金額較少故利息支出金額較預估數減少，109年度則因獲取新冠肺炎疫情之補助款認列營業外收入、110年度主係依401申報書調整留抵稅額產生其他收入所致。綜上各營業損益項目之說明，108~110年度實際稅後淨利(損失)分別為(82,387)千元、(94,163)千元及(54,598)千元，達成率分別為96.40%、226.30%及193.35%，整體而言，尚無重大異常情事。

B.未來預估損益情形及資金回收年限

由於近兩年來全球遭逢新冠肺炎疫情衝擊，疫情威脅尚未消弭之際，近期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。該公司保守估計亞昕飯店近期的營運及獲利狀況，調整未來預計損益表，修正後亞昕公司預估可於138年收回全部因建造「亞昕福朋喜來登飯店」所投入之資金1,759,121千元(包含土地及建造成本)，修正後預估損益表如下：

單位：新臺幣千元

項目/年度	108年度(實際數)	109年度(實際數)	110年度(實際數)	111年度	112年度	113年度	114年度	115年度	116~138年度小計	108~138年度合計
銷貨收入	208,997	132,719	127,393	179,354	184,735	190,277	228,332	319,665	9,237,960	10,809,433
銷貨成本	181,731	149,946	139,364	156,038	150,000	152,000	182,000	239,749	6,196,773	7,547,601
銷貨毛利	27,266	(17,227)	(11,971)	23,316	34,735	38,277	46,332	79,916	3,041,187	3,261,832
營業費用	93,966	76,768	64,964	67,952	64,657	66,597	68,500	68,000	1,665,875	2,237,279
營業利益	(66,700)	(93,995)	(76,935)	(44,636)	(29,922)	(28,320)	(22,167)	11,916	1,375,312	1,024,553
營業外收(支)	(15,687)	(168)	22,337	(3,530)	(3,530)	(3,530)	0	0	0	4,108
稅前淨利	(82,387)	(94,163)	(54,598)	(48,166)	(33,452)	(31,850)	(22,167)	11,916	1,375,312	1,020,445
稅後淨利	(82,387)	(94,163)	(54,598)	(48,166)	(33,452)	(31,850)	(22,167)	11,916	1,186,632	8317,65
租金收入	45,000	34,875	15,000	22,500	22,500	22,500	22,500	22,500	845,000	1,052,375
認列投資收益	(37,387)	(59,288)	(39,598)	(25,666)	(10,952)	(9,350)	333	34,416	2,031,632	1,884,140

3.昕境廣場

本公司向來致力以從事土地開發及興建住商大樓為企業核心專業經營領域，惟近幾年來為活化土地資產高度運用，亦逐步規劃朝向商業不動產等多元經營的方向發展，如陸續於新北市林口區精華地段分別興建昕境商場及亞昕福朋喜來登飯店，並透過投資設立子公司分別專責經營商場及飯店之業務，希冀經由多角化經營創造亞昕集團多元營收，進而茁壯集團營運規模，亦能降低房地產景氣循環波動較大之經營風險。據此，本公司以成立100%持股子公司「昕境廣場股份有限公司」(下稱昕境公司)作為經營「昕境廣場」之管理公司，並與昕境公司簽訂十年租約，將「昕境廣場」出租給昕境公司經營。希望透由昕境廣場經營使強化亞昕集團於房地市場品牌知名度及品牌競爭力更具加乘效果。

「昕境廣場」位處新北市林口區文化三路精華地段，已於104年初開始試營運及同年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2000坪，且昕境公司業與國賓影城簽訂15年租用期合約；

另地下一樓則規畫可容納117個車位的地下停車場。

A.109年至110年預估效益及實際達成情形之差異說明

單位：新臺幣千元

項目＼年度	109年度			110年度		
	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率
銷貨收入	48,577	44,100	90.78%	49,345	37,259	75.51%
銷貨成本	38,133	33,139	86.90%	38,736	34,082	87.99%
銷貨毛利	10,444	10,961	104.95%	10,609	3,177	29.95%
營業費用	9,715	12,406	127.69%	9,869	11,921	120.79%
營業利益(損失)	729	(1,445)	(198.31)%	740	(8,744)	(1181.34)%
營業外收入(支出)	(480)	(3,663)	(763.13)%	(400)	12,683	3170.75%
稅前淨利(損)	249	(5,108)	(2054.24)%	340	3,939	1157.94%
稅後淨利(損)	199	(5,108)	(2566.83)%	272	3,151	1158.46%

(1)營業收入

昕境廣場主要營收來自於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，其中主力核心店「國賓影城」承租商場近四成樓板面積，其他收入則為臨時櫃位承租、特賣會場租、燈箱及外牆廣告等項目之租金及業績抽成。109~110年度實際營業收入分別為44,100千元及37,259千元，分別達成預估數之90.78%及75.51%，達成情形未如預期且110年度達成率下滑，其原因說明如下：

昕境廣場各年度營業收入之組成

單位：新臺幣千元

營收項目＼年度	108 年度		109 年度		110 年度	
	金額	比重	金額	比重	金額	比重
專櫃銷貨收入	39,885	84.04%	37,679	85.44%	32,662	87.66%
租賃收入	2,405	5.07%	2,803	6.36%	2,489	6.68%
其他收入	5,167	10.89%	3,618	8.20%	2,108	5.66%
營業收入合計	47,457	100.00%	44,100	100.00%	37,259	100.00%

上表可知，108~110年度專櫃銷貨收入分別為39,885千元、37,679千元及32,662千元，佔當年度營收比重分別為84.04%、85.44%及87.66%；108~110年度租賃收入分別為2,405千元、2,803千元及2,489千元，佔當年度營收比重分別為5.07%、6.36%及6.68%；其他收入分別為5,167千元、3,618千元及2,108千元，佔當年度營收比重分別為10.89%、8.20%及5.66%，整體而言尚無重大變動情形。109及110年度整體營收分別較前一年度衰退7.07%及15.51%，主要係受到新冠肺炎疫情影響，防疫各項禁令使餐飲、觀光產業之業績受到嚴重衝擊，國賓影城因110年疫情升級為三級警戒，於110年5月至7月停業，昕境廣場為協助紓困於其停業期停收租金，另疫情期間人潮銳減致專櫃及餐飲業績衰退使昕境廣場之業績抽成收入減少所致。

(2)營業成本及營業毛利(損)

109及110年度實際營業成本分別為33,139千元及34,082千元，分別達成預估數之86.90%及87.99%；營業成本主要包含向亞昕公司承租昕境廣場大樓

之租金成本、營業管理成本及營運各項費用等支出，其中以租金成本為主要支出項目。109及110年度營業成本達成率未如預期主要係因疫情衝擊，亞昕公司考量商場經營環境艱困且同業競爭激烈，調降亞昕廣場租金所致。109及110年度實際營業毛利分別為10,961千元及3,177千元，分別達成預估數之104.95%及29.95%，110長期股權投資年度達成率偏低主要係除受疫情衝擊全館業績下滑致業績抽成收入減少外，因商場業績未達規模效益而承租商場大樓固定租賃成本並未相對減少，致毛利大幅減少。

(3)營業費用及營業利益(損失)

109及110及年度實際營業費用分別為12,406千元及11,921千元，分別達成預估數之127.69%及120.79%；營業費用主要包含後勤人員人事成本、商場大樓相關設備之折舊費用、修繕費等費用及推廣商場活動之廣告費用等。109及110年度營業費用達成率均高於估計數主要係較原預估數投入較多的人事成本、廣告及修繕費用所致；營業利益(損失)方面，109及110年度實際營業利益(損失)分別為(1,445)千元及(8,744)千元，分別達成預估數之(198.31)%及(1181.34)%，主要係受到新冠肺炎疫情影響，防疫各項禁令使餐飲、觀光產業之業績受到嚴重衝擊，昕境廣場之櫃位租金及業績抽成收入減少致營收未能達成預期，收入未達經濟規模不足以支應商場大樓租賃成本、人事成本及營運所需之固定成本致產生營業損失。

(4)營業外收(支)及稅後淨利(損失)

109及110年度實際營業外收(支)分別為(3,663)千元及12,683千元，分別達成預估數之(763.13)%及3170.75%，營業外收入主要包含利息收入、向櫃位溢收水電費、租賃修改利益(因降租或減租而造成租金平準化之變動而產生的利益)及政府補助收入等，營業外支出則為銀行借款利息費用。109年度營業外支出金額提高主要係當年度受疫情衝擊業績，亞昕廣場為營運周轉需求提高銀行融資金額致利息費用增加；110年度主要係調整賣場櫃位產生租賃改良利益11,543千元、政府補助收入400千元，致當年度營業外收入大幅提高。綜上各營業損益項目之說明，109及110年度實際稅後淨利(損失)分別為(5,108)千元及3,151千元，達成率分別為96.40%、226.30%及193.35%，整體而言，尚無重大異常情事。

B.111年至113年之預估損益情形

由於近兩年來全球遭逢新冠肺炎疫情衝擊，疫情威脅尚未消弭之際，近期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。本公司依109及110之營運狀況並考量近期整體經濟環境之變化，修正原估計111~113年度損益如下：

單位：新台幣千元

年度 項目	109年度	110年度	111年度		112年度		113年度	
	實際數	實際數	原預估數	修正後預估數	原預估數	修正後預估數	原預估數	修正後預估數
銷貨收入	44,100	37,259	50,151	49,142	50,998	50,998	51,886	53,547
銷貨成本	33,139	34,082	39,369	30,984	40,033	32,500	40,731	34,000
銷貨毛利	10,961	3,177	10,782	18,158	10,964	18,498	11,156	19,547
營業費用	12,406	11,921	10,030	15,578	10,200	16,000	10,377	16,000
營業利益	(1,445)	(8,744)	752	2,580	765	2,498	778	3,547
營業外入(支出)	(3,663)	12,683	(320)	(613)	(320)	(320)	(240)	(240)
稅前淨利	(5,108)	3,939	432	1,967	445	2,178	538	3,307
稅後淨利	(5,108)	3,151	346	1,574	356	1,742	431	2,646

(二)依貴公司編列111年及112年現金收支預測表，列有預付土地款支出合計35.28億元，請於公開說明書揭露該支出之用途及具體效益，並於未來辦理募集發行案件時，具體評估執行情形

單位：新台幣千元

地號	建案進度	用途/預計效益	111年度預計支出	112年度預計支出	111~112年度合計
新北市三重區菜寮段土地 (昕富琚)	本案目前尚在變更都市更新事業計畫審議中。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，預估毛利率約28%。(註)	237,465	-	237,465
台中市西區土地	目前持續整合中，預計111年進行都市更新事業計畫申請作業並提出建照申請。	預計規劃建集合住宅大樓，預估毛利率約41%。(註)	300,372	10,476	310,848
新北市林口區土地及容移土地	目前持續整合中。預計於111年底提出建照申請。	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利率約29%。(註)	1,344,157	-	1,344,157
台中市西屯區土地	目前持續整合中	因屬土地整合初期，尚無預估效益。(註)	1,172,262	-	1,172,262
台中市北屯區土地及容移土地	預計於111年底提出建照申請。	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利率約31%。(註)	463,930	-	463,930
合計			3,518,186	10,476	3,528,662

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。

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

110年度起截止公開說明書刊印日止董事會開會 19 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	19	0	100%	
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	19	0	100%	
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	19	0	100%	
董事	展騰投資有限公司 代表人：林孟慧	19	0	100%	
獨立董事	洪　全	19	0	100%	
獨立董事	張閔凱	19	0	100%	
獨立董事	張弓弼	18	0	93.3%	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：詳下表 1。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：詳下表 2。

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

本公司已擬訂「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 110/3/5 完成 109 年度董事會績效評估。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估

本公司依「公開發行公司董事會議事辦法」訂立「董事會議事規範」並按法令變更修訂本公司「董事會議事規範」以資遵循。

(一)本公司已於 100/12/26 設立薪資報酬委員會，訂定薪資報酬委員會組織規章，並委任薪資報酬委員會委員 3 名。薪資報酬委員會成員應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並對董事會負責，且將所提建議提交董事會討論：

1.訂定並定期檢討董事、監察人（審計委員會成員）及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

2.定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。薪資報酬委員會成員任期與董事會任期相同。

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

1.公司財務報表之允當表達。

2.簽證會計師之選（解）任及獨立性與績效。

3.公司內部控制之有效實施。

4.公司遵循相關法令及規則。

5.公司存在或潛在風險之管控。

(三)本公司已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
1100125	第一案：委託房屋銷售專案發包予關係人案 第二案：簽訂共同投資興建契約案 第三案：室內裝修工程發包予關係人案 第四案：「一見」全案工程發包予關係人案	所有獨立董事照案通過
1100308	第一案：110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：本公司一百零九年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：修訂「背書保證作業程序」案 第四案：修訂「公司章程」案 第五案：參與子公司現金增資案 第六案：對業務往來公司背書保證案	
1100407	第一案：「擎天森林」全案工程發包予關係人案 第二案：發包予關係人案	
1100503	第一案：本公司一百一十年第一季合併財務報表審查案。 第二案：公司負債比率檢討週期，提請 審議 第三案：馬來西亞子公司背書保證案 第四案：發包予關係人案	
1100526	第一案：出售營建用地案(關係人) 第二案：發包予關係人案 第三案：參與子公司現金增資案	
1100609	第一案：「淳白」全案工程發包予關係人案 第二案：參與子公司現金增資案	
1100701	第一案：發包予關係人案	
1100722	第一案：委託房屋銷售專案發包予關係人 第二案：「一緒」全案工程發包予關係人案	
1100804	第一案：本公司一百一十年上半年度合併財務報表審查案	

	第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：參與子公司現金增資案	
1100908	第一案：為子公司背書保證案 第二案：「昕銀座」、「喜徠登」建案全案工程發包予關係人案。	
1101108	第一案：本公司一百一十年第三季合併財務報表審查案。 第二案：「森中央」、「敦南」建案工程發包予關係人案	
1101216	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會 第二案：111年度營運計畫，提請 審議。 第三案：111年度稽核計畫 第四案：本公司簽證會計師獨立性審查	
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	
111/03/17	第一案：「一沐」全案工程發包予關係人案	

表 2：董事對利害關係議案迴避之執行情形

日期	說明
1100125	第一案：本公司第四屆第3次薪資報酬委員會建議事項，提請審議。 決　議：姚連地董事長、姚政岳董事因利益迴避不參與表決，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。 第二案：委託房屋銷售專案發包予關係人，提請 審議。 決　議：姚連地董事長、姚政岳董事因利益迴避不參與表決，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。 第四案：室內裝修工程發包予關係人案，提請 審議。 決　議：姚政岳董事因利益迴避不參與表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第五案：「一見」全案工程發包予關係人案，提請 審議。 決　議：姚政岳董事因利益迴避不參與表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100407	第二案：「擎天森林」全案工程發包予關係人案，提請 審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第三案：發包予關係人案，提請 審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。

1100503	第七案：發包予關係人案，提請 審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100526	第一案：出售營建用地案(關係人)，提請審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：發包予關係人案，提請 審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100609	第二案：「淳白」全案工程發包予關係人案，提請審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100701	第四案：發包予關係人案，提請審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100722	第一案：委託房屋銷售專案發包予關係人，提請審議。 決　議：姚連地、姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決，由林孟慧董事擔任本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：「一緒」全案工程發包予關係人案，提請審議。 決　議：除姚政岳董事依利益迴避原則不參與本案討論表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1100908	第一案：本公司第四屆第七次薪資報酬委員會建議事項，提請審議。 決　議：因利益迴避姚連地董事、姚政岳董事不參與本案討論表決，由洪全董事擔任本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：「昕銀座」、「喜徠登」建案全案工程發包予關係人案，提請審議。 決　議：因利益迴避姚連地董事、姚政岳董事不參與本案討論表決，由洪全董事擔任本案主席，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
1101108	第二案：「森中央」、「敦南」建案工程發包予關係人案，提請審議。 決　議：因利益迴避姚連地董事、姚政岳董事不參與本案討論表決，由展騰投資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。
1101216	第二案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會，提請審議。 決　議：姚連地董事長因利益迴避，不參與本案討論表決，由洪全董事擔任本案主席，經主席徵詢出席董事照案通過。
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。

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	110.1.1~110.12.31	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。

(二)審計委員會運作情形

110年度起截至公開說明書刊印日止本屆審計委員會開會14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	14	0	100%	
獨立董事	張閔凱	14	0	100%	
獨立董事	張弓弼	13	0	92.86%	

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：無。

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

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

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

表 1：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
110/01/25	第一案：委託房屋銷售專案發包予關係人案 第二案：簽訂共同投資興建契約案 第三案：室內裝修工程發包予關係人案 第四案：「一見」全案工程發包予關係人案	經主席徵詢出席委員照案通過。
110/03/08	第一案：110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109年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：修訂「背書保證作業程序」案 第四案：修訂「公司章程」案 第五案：參與子公司現金增資案 第六案：對業務往來公司背書保證案	
110/04/07	第一案：「擎天森林」全案工程發包予關係人案 第二案：發包予關係人案	
110/05/03	第一案：本公司110年第一季合併財務報表審查案。 第三案：馬來西亞子公司背書保證案 第四案：發包予關係人案	
110/05/26	第一案：出售營建用地案(關係人) 第二案：發包予關係人案 第三案：參與子公司現金增資案	
110/06/09	第一案：「淳白」全案工程發包予關係人案 第二案：參與子公司現金增資案	
110/07/01	第一案：發包予關係人案	
110/07/22	第一案：委託房屋銷售專案發包予關係人 第二案：「一緒」全案工程發包予關係人案	
110/08/04	第一案：本公司110年上半年度合併財務報表審查案 第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：參與子公司現金增資案	
110/09/08	第一案：為子公司背書保證案 第二案：「昕銀座」、「喜徠登」建案全案工程發包予關係人案。	
110/11/08	第一案：本公司110年第三季合併財務報表審查案。 第二案：「森中央」、「敦南」建案工程發包予關係人案	
110/12/16	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會 第二案：111年度營運計畫，提請 審議。 第三案：111年度稽核計畫 第四案：本公司簽證會計師獨立性審查	
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	
111/03/17	第一案：「一沐」全案工程發包予關係人案	

(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）公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ （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？ （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？ （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？	 V V	 V 	（一）本公司董事會成員具公司產業領域之專業背景，以及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、經驗，並已選任 3 席獨立董事，有效強化董事會職能與健全董事會結構。 （二）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。 （三）109 年度增訂「董事會績效評估辦法」，列明董事會自我評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，經董事會通過後，於 110 年第一季前實施 109 年度董事會績效評估，並將結果提報於 110/03/08 董事會。	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	
（四）公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		（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，109 年度會計師之獨立性及適任性評估結果，已於 109/12/18 提報董事會。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司董事會及股東會相關事務由股務單位處理，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。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，已於109/12/18董事會通過由沈政毅副總擔任公司治理主管職務。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司在公司網站及公開資訊觀測站皆設有發言人及留言信箱，供聯繫留言，並於接收留言後，迅速完善回覆處理相關內容。公司內部設有員工意見信箱，提供建言管道。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任兆豐證券股份有限公司股務代理部辦理股東、股東會相關事務。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
七、資訊公開 （一）公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ （二）公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？ （三）公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告	 V V V		（一）已架設公司網站，揭露本公司相關資訊，財務業務資訊亦依法於主管機關指定網站揭露。 （二）已指定專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，並落實發言人制度。 （三）公司於法令期限前公告並申報第一、二、三季財務報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	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	
與各月份營運情形？			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。				

(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

條件 姓名	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	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	1
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 樂士(股)公司獨立董事 勝德國際(股)公司法派監察人	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	2

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，110年度起截至公開說明書刊印日止薪資報酬委員會開會 10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	10	0	100%	
委員	張閔凱	10	0	100%	
委員	張弓弼	9	0	90%	

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3次(110.01.25)	第一案：本公司經理人薪資調整案 第二案：本公司經理人109年度(年終第一次)員工酬勞發放案 第三案：開發部經理人獎金發放案 第四案：行銷部經理人銷售獎金發放案	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4次(110.03.08)	第一案：本公司一百零九年度董事酬勞及經理人員工酬勞金額案 第二案：行銷部經理人銷售獎金發放案	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5次(110.5.26)	第一案：營業部交屋獎金發放案	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6次(110.7.01)	第一案：109年度董事酬勞分配金額	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7次(110.09.08)	第一案：本公司經理人109年度(中秋第二次)員工酬勞發放案 第二案：開發部經理人獎金發放案 第三案：行銷部經理人銷售獎金發放案	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8次(110.12.16)	第一案：「喜徠登」建案銷售獎金放。	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)發放案。 第三案：開發部經理人獎金發放案。 第四案：業務處銷售獎金發放	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。

(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差異情形及原因

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>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？</td><td></td><td>V</td><td>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。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>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？</td><td></td><td>V</td><td>本公司目前尚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。</td><td>1. 本公司目前尚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。
2. 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：
<table>
<tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目</th><th>說明</th></tr>
<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，有效降低汙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>設置勞安衛工程師乙職，定期工地巡查宣導，進行工安教育訓練，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>公司</td><td>社會經</td><td>1. 透過落實內部控制機制，確保本公司</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td rowspan="3">治理</td><td>濟與法令遵循</td><td>所有人員及作業確實遵守相關法令規範。
2.公司商標專利均能適時進行申請，以保障本公司權益。</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議題，並提供董事最新法規、制度發展與政策即時資訊。
2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。</td></tr>
<tr><td>利害關係人溝通</td><td>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。</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>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？</td><td></td><td>V</td><td>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。</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>(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？</td><td>V</td><td></td><td>公司長期透入公司建案產品環境競爭力的提昇，並結合綠建築標章規範，以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。</td><td>本公司長期透入公司建案產品環境競爭力的提昇，並結合綠建築標章規範，以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;(以本公司的昕悅灣建案為例)
該案係依內政部「綠建築解說與評估手冊2015年版」檢討規劃，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。
本案經初步評估系統總得分Σrsi=49.3分，符合申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及汙水垃圾改善等七項指標的標準，預計可取得綠建築「黃金級」標章。</td></tr>
</table>

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	
(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。 (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。 (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污染防制，藉以減緩建築開發對環境的衝擊。	無差異

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>(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汙水管理系統。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。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、社會議題
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</td><td>V</td><td></td><td>公司員工政策依循勞基法，所有員工均以兩性平等公平的態度對待，並設有職工福利委員會，保障員工權益。</td><td>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：<table><tr><th>人權管理政策</th><th>具體方案</th></tr><tr><td>提供安全與健康的工作環境</td><td rowspan="2">● 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。
● 提供員工每兩年免費健康檢查 1 次。
● 中午休息 1 小時，給予員工充足午休時間。</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></table></td></tr>
<tr><td>(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？</td><td>V</td><td></td><td>(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。</td><td>無差異</td></tr>
</table>

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	
			(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。 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。 (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。 (4)經營績效反映予員工薪酬 公司章程第十九條明訂如下：	

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	
			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。	
(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		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。 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。	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街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	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	
			能力。110年職涯訓練共計82 人次完成，總時數為747小時。	
（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		本公司訂有個人資料保護管理制度與政策，並設有個人資料保護專案小組，管理及保護客戶隱私。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。 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，以保障消費者權益。	無差異
（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		1. 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。 2. 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。	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	本公司目前尚未編制企業社會責任報告書，未來視公司營運狀況及法令規章制定。	1. 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。 2. 將依照主管機關規範時程、事項辦理； 3. 並定期呈報高階管理階層及董事會。
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。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：無。				

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
（一）公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？		V	(一)公司目前尚未制定經董事會通過之誠信經營政策，未來視公司營運狀況及法令規章制定。	未來視公司營運狀況及法令規章制定。
（二）公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)公司於「員工聘僱契約書」中敘明員工保密協定，因職務關係而知悉或持有之營業秘密均不得為非職務目的而使用或無故洩漏。另與員工及廠商簽訂「廉潔承諾書」，禁止要求、期約、收受、行使任何賄賂，也絕無其它依法或依商業倫理道德不應取得之利益往來，包括但不限於回扣、借貸、佣金、股份、股票內線交易、利潤分成、不當饋贈或招待，違者應負一切法律責任並賠償所有損失。	無差異
（三）公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)公司於「廉潔承諾書」中提及如有知悉違反廉潔承諾事項者，向公司專責單位檢舉並提供相關證據，經查證屬實，公司得視情況酌予獎勵。公司內部網站亦設有檢舉信箱供舉發任何不誠信、不當行為。	無差異
二、落實誠信經營				
（一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		（一）公司商業行為會簽訂各項合約，並由法務審查合約內容，避免有不誠信行為。	無差異
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		（二）公司管理部落實「廉潔承諾書」之簽訂，由稽核及法務單位，不定期查核員工及廠商，並將查核結果向董事報告。	無差異
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		（三）公司內部系統設有員工溝通發言社群，外部設有郵政信箱，可匿名建議。公司同仁如有發現不法情	無差異

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			事，也可向權責單位或主管進行陳述。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四) 公司訂有會計制度及內部控制制度，並由會計部門，製作財務報告，經會計師查核簽證，確保財務資訊揭露之允當性。內部稽核人員依法令及年度稽核計畫進行各項定期/不定期之查核，以落實內控制度之執行。	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、獨立董事之職責範疇規則、道德行為準則、審計委員會組織規程、誠信經營守則、薪資報酬委員會組織規程、董事會績效評估辦法、誠信經營作業程序及行為指南、內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序、人權政策、檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法及風險管理政策與程序，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一。

(二)公司章程修正條文對照表：請參閱本公開說明書附件二。

(三)盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件三。

附件一、與本次發行有關之決議文

亞昕國際開發股份有限公司

一百一十一年第三次董事會議事錄節錄本

一、開會時間：一百一十一年三月二日（星期三）上午十一時

二、地點：亞昕國際開發股份有限公司會議室

三、出席董事：上億投資股份有限公司姚連地、永翊開發股份有限公司蘇素真、益昕投資股份有限公司姚政岳、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：楊倢

五、報告事項：略

六、討論事項：

第十一案：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 44,000,000 股，每股面額新台幣(以下同)10 元整，每股發行價格暫定為 23 元，預計募集總金額為 1,012,000,000 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 4,400,000 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 4,400,000 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 35,200,000 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，其認購不足一股之畸零股，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畸零股部份，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 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，請參閱附件七。

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 111 年 03 月 02 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

附件二、公司章程及章程新舊條文之對照表

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：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第 二 章　　股　　份

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

第七條：本公司股票概為記名式，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。

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

第十一條：本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權。

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

第 四 章　　董　　事

第十三條：本公司設董事七人，由股東會就有行為能力之人選任，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，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。

第十三條之二：依證券交易法第 14 條之 4 規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會負責執行公司法、證券交易法、及其他法令規定監察人之職權，以及證券交易法規定審計委員會之職權。

第十四條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，對外代表公司。

第十四條之一：董事會召集時應載明事由，於七日前書面通知各董事，但遇有緊急情事時，得隨時召集之，並得以傳真或電子郵件等方式通知。

第十五條：董事長或董事請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。董事因故不能出席時，得出具委託書並列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但以受一人之委託為限。董事之代理依公司法第二百零五條規定辦理。

第十六條：全體董事之報酬授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻之價值議定之，不論營業盈虧得依同業水準支給之。

為降低並分散董事因違法行為而造成公司及股東重大損失之風險，公司得為各董事購買責任保險。

第 五 章　　經　　理　　人

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

第 六 章　　會　　計

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

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

第一項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上出席及出席董事過半數同意之特別決議行之，並提報股東會。

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

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

第 七 章　　附　　則

第二十一條：本章程未訂事項，悉依公司法及相關法規規定辦理。

第二十二條：本章程訂立於民國八十四年一月十二日
第一次修正於民國八十七年一月九日
第二次修正於民國八十七年十一月十六日
第三次修正於民國八十八年七月十五日
第四次修正於民國八十八年十月七日
第五次修正於民國八十九年七月二十四日
第六次修正於民國九十年四月二十五日

第七次修正於民國九十一年五月二十二日
第八次修正於民國九十二年六月二十七日
第九次修正於民國九十二年六月二十七日
第十次修正於民國九十三年六月七日
第十一次修正於民國九十四年十二月二十二日
第十二次修正於民國九十五年五月十六日
第十三次修正於民國九十五年十月十九日。
第十四次修正於民國九十六年五月三十日。
第十五次修正於民國九十七年六月十九日。
第十六次修正於民國九十八年六月十九日。
第十七次修正於民國九十九年六月十八日。
第十八次修正於民國一百年六月九日。
第十九次修正於民國一百零一年六月十八日。
第二十次修正於民國一百零二年六月十九日。
第二十一次修正於民國一百零四年六月十七日。
第二十二次修正於民國一百零五年六月二日。
第二十三次修正於民國一百零六年六月十四日。
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。

亞昕國際開發股份有限公司

公司章程修正條文對照表

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

附件三、盈餘分配表(盈虧撥補表)

亞昕國際開發股份有限公司

一百一十年度盈餘分配表

項　目	金額（新台幣元）
期初未分配盈餘	983,806,354
減:子公司所有權權益變動數	(14,879,854)
加:本期稅後淨利	253,143,559
可供分配盈餘	1,222,070,059
盈餘提撥及分配	
減：法定盈餘公積(10%)	(23,826,371)
減：提列權益減項特別盈餘公積	(78,687,193)
股東紅利-現金(每股 0.7 元)	(242,880,493)
期末未分配盈餘	876,676,002

另由資本公積配發股票股利，每股 1.3 元，配發 45,106,378 股，

合計 451,063,780 元

負責人：姚連地　　經理人：姚政岳　　主辦會計：萬書吟

附件四、內部控制制度聲明書

公開發行公司內部控制制度聲明書
表示設計及執行均有效
(本聲明書於遵循法令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：111年03月02日

本公司民國110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110年12月31日[註2]的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

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

七、本聲明書業經本公司民國111年03月02日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

亞昕國際開發股份有限公司

董事長：姚連地　　簽章

總經理：姚政岳　　簽章

註1：公開發行公司內部控制制度之設計與執行，如於年度中存有重大缺失，應於內部控制制度聲明書中第四項後增列說明段，列舉並說明自行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」。

附件五、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(以下簡稱「該公司」或「亞昕公司」)本次現金增資發行普通股44,000仟股，每股面額新台幣壹拾元整，總金額為新台幣440,000仟元，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。

台中銀證券股份有限公司

負責人　葉秀惠

承銷部門主管　鍾啟耀

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

附件六、律師法律意見書

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44,000,000股，每股面額新台幣10元，依面額計本次發行總面額新台幣440,000,000元，依法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

德凱法律事務所

邱士芳律師

中　華　民　國　一　一　一　年　　三　　月　　二十五　　日

附件七、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出具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(以下簡稱亞昕國際)委託，擔任亞昕國際募集與發行一一一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、亞昕國際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。

此致

金融監督管理委員會

證券承銷商：台中銀證券股份有限公司

負責人：葉秀惠

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司(下稱亞昕國際)委託，擔任亞昕國際募集與發行一一一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、亞昕國際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：富邦綜合證券股份有限公司

負責人：韓蔚廷

中　華　民　國　一　一　一　年　五　月　二十六　日

聲明書

本公司受亞昕國際開發股份有限公司(下稱亞昕國際)委託，擔任亞昕國際募集與發行一一一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、亞昕國際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　一　年　五　月　二十六　日

聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

亞昕國際開發股份有限公司

負責人 上億投資股份有限公司

代表人 姚連地

中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二十五 日

聲明書

本公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事暨持股 10%以上大股東，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：上億投資股份有限公司

負責人：姚連地

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事上億投資股份有限公司之法人代表人暨亞昕國際董事長，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：上億投資股份有限公司

法人董事代表人暨董事長：姚連地

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事暨持股 10%以上大股東，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：益昕投資股份有限公司

負責人：姚連地

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事益昕投資股份有限公司之法人代表人暨亞昕國際總經理，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：益昕投資股份有限公司

法人董事代表人暨總經理：姚政岳

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事暨持股 10%以上大股東，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：永翊開發股份有限公司

負責人：蘇素真

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事永翊開發股份有限公司之法人代表人，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：永翊開發股份有限公司

法人董事代表人：蘇素真

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：展騰投資股份有限公司

負責人：周銘輝

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之法人董事展騰投資股份有限公司之法人代表人，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及予亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

法人董事：展騰投資股份有限公司

法人董事代表人：林孟慧

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之獨立董事，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申請募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人 洪全

獨立董事：洪全

中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 三 日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之獨立董事，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申請募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人 張閔凱

獨立董事：張閔凱

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之獨立董事，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申請募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人 張弓弼

獨立董事：張弓弼

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之財務主管暨副總經理，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

財務主管：沈政毅

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之會計主管暨協理，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

會計主管：萬書吟

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之經理人，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

副總經理：歐士緯 歐士緯

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之經理人，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

協理：葉翔生

中　華　民　國　一　一　一　年　三　月　二十五　日

聲明書

本人為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際)之經理人，於亞昕國際申報募集與發行一一一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亞昕國際、亞昕國際之董事、總經理、財務或會計主管以及與亞昕國際申報募集與發行一一一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。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

協理：林汝涼 林汝涼

中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二十五 日

附件八、109 年國內第七次有擔保轉換公司債及發行辦法

亞昕國際開發股份有限公司

國內第七次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

(以下簡稱「本辦法」)

一、債券名稱：

亞昕國際開發股份有限公司（以下簡稱「本公司」）國內第七次有擔保轉換公司債（以下簡稱「本轉換公司債」）。

二、發行日期：

民國109年2月24日。(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額：

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數壹萬張，發行總面額為新臺幣壹拾億元整，依債券面額 101%發行，發行總金額為新臺幣壹拾億壹仟萬元整。

四、發行期間：

發行期間五年，自民國109年2月24日開始發行，至民國114年2月24日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、票面利率：

本轉換公司債之票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式：

依本辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時以債券面額之 100.7523%（實質年收益率為 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。

七、擔保情形：

(一) 本轉換公司債委由全國農業金庫股份有限公司為保證銀行（以下簡稱「保證銀行」）。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負擔。

(二) 本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

(三) 在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受

亞昕國際開發股份有限公司

國內第七次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

(以下簡稱「本辦法」**)**

一、債券名稱：

亞昕國際開發股份有限公司（以下簡稱「本公司」）國內第七次有擔保轉換公司債（以下簡稱「本轉換公司債」）。

二、發行日期：

民國109年2月24日。(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額：

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數壹萬張，發行總面額為新臺幣壹拾億元整，依債券面額 101%發行，發行總金額為新臺幣壹拾億壹仟萬元整。

四、發行期間：

發行期間五年，自民國109年2月24日開始發行，至民國114年2月24日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、票面利率：

本轉換公司債之票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式：

依本辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時以債券面額之 100.7523%（實質年收益率為 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。

七、擔保情形：

(一) 本轉換公司債委由全國農業金庫股份有限公司為保證銀行（以下簡稱「保證銀行」）。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負擔。

(二) 本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

(三) 在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受

託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

(四) 本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債債券持有人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的：

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、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，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

十、請求轉換程序：

(一) 債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保結算所」)提出申請，集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。

(二) 華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時，統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

(一) 本轉換公司債轉換價格暫訂基準日為民國109年2月14日，以基準日前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以103%為計算依據(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於

決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本債券發行時之轉換價格為每股新臺幣16.89元。

(二) 本轉換公司債發行後，除本公司所發行（或私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者無須適用以下約定外，遇有本公司已發行（或私募）之普通股股份增加（包含但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等），本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下簡稱「櫃買中心」）公告，於新股發行除權基準日（註1）調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

調整後轉換價格 = 調整前轉換價格×【已發行股數(註2)+(每股繳款額(註3)×新股發行或私募股數)/每股時價(註4)】/(已發行股數+新股發行或私募股數)

註1：如為股票分割則為分割基準日，如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整，如係以私募辦理現金增資，或增加之股份係私募有價證券，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

股票面額變更時

調整後之轉換價格 = 調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數 / 股票面額變更後已發行普通股股數)

(三) 本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利時，應按所佔每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫分以下四捨五入）。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。其調整公

式如下：

調降後轉換價格 = 調降前轉換價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註5)之比率)

註 5：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為準。

(四) 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註6）之轉換或認股價格再發行（或私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

調整後轉換價格 = 調整前轉換價格×【已發行股數(註7) +（新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格×新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數）／每股時價】(註6) /（已發行股數 + 新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數）

註6 : 每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註7 : 已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括已私募股數)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

(五)本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。

減資彌補虧損時：

調整後轉換價格 = 調整前轉換價格×〔減資前已發行普通股股數(註8) / 減資後已發行普通股股數〕。

現金減資時：

調整後之轉換價格 =（調整前轉換價格–每股退還現金金額）×（減資前已發行普通股股數(註8) / 減資後已發行普通股股數）。

註8 : 已發行普通股股數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

股票面額變更時

調整後之轉換價格 = 調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數 / 股票面額變更後已發行普通股股數)

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

十三、轉換後新股之上櫃：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃買中心上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十四、本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、無法換發壹股之餘額處理：

轉換成普通股時，若有不足壹股之畸零股，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之（計算至新臺幣元，角以下四捨五入）。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
2. 當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得享有次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日（不含）以前請求轉換者，轉換而得之普通股得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
2. 當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日（含）起至無償配股除權基準日(含)止停止本轉換公司債轉換。
3. 債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日（含）請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得享有次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

轉換後之新股，其權利義務與本公司普通股股份相同。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權：

(一)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。

(二)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，本公司即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。

十九、所有本公司收回（包括由次級市場買回）、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再行賣出或發行。

二十、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅法之規定辦理。

二十一、本轉換公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司信託處為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十二、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十三、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十四、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

附件九、現金增資發行新股承銷價格計算

亞昕國際開發股份有限公司

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「亞昕公司」或「該公司」)目前實收資本額為新台幣 3,469,721,320 元，每股面額新台幣 10 元，已發行普通股計 346,972,132 股。該公司業經 111 年 3 月 2 日董事會決議通過辦理現金增資發行普通股 44,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，增資後實收資本額為新台幣 3,909,721,320 元。

(二)本次現金增資依公司法第 267 條規定，保留增資發行新股之 10%，計 4,400,000 股由該公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股之 10%，計 4,400,000 股採公開申購方式對外公開承銷。其餘增資發行新股之 80%，計 35,200,000 股由原股東按照認股基準日股東名冊所載之股東持股比例認購，認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內自行拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

(三)本次現金增資發行新股，其權利義務與原有發行之普通股股份相同。

(四)本次現金增資原股東、員工、承銷商自行認購部分及本次公開承銷之申購中籤人均採同一價格認購。

二、該公司最近三年度之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元/股

項目 年度	每股稅後純益 (註 1)	股利分派(註 2)			
		現金股利	無償配股		合計
			盈餘配股	資本公積	
108 年度	0.34	—	—	—	—
109 年度	1.76	2.00	—	—	2.00
110 年度	0.73	0.70	—	1.30	2.00

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證之財務報告。
註 1：每股稅後純益(損)係按當年度加權平均流通在外股數計算。
註 2：上述 110 年度盈餘分派案尚待經 111 年 6 月 2 日股東會決議通過。

(二)截至 111 年 3 月 31 日止按當時流通在外股數計算之每股股東權益

說明	金額
111 年 3 月 31 日歸屬於母公司之權益	7,586,453 千元
111 年 3 月 31 日流通在外股數	346,972 千股
111 年 3 月 31 日每股帳面淨值	21.86 元

資料來源：該公司 111 年第 1 季經會計師核閱之合併財務報告。

(三)最近三年度財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣千元

項目＼年度		108 年度	109 年度	110 年度	截至 111 年 3 月 31 日
流動資產		22,060,144	30,407,101	37,893,653	40,021,880
不動產、廠房及設備		2,330,733	2,410,746	2,276,171	2,263,606
使用權資產		12,827	11,078	17,085	57,798
投資性不動產		1,528,981	1,515,251	1,499,885	1,496,044
無形資產		110,552	109,822	110,281	109,908
其他資產		382,312	707,344	1,127,516	1,147,175
資產總額		26,425,549	35,161,342	42,924,591	45,096,411
流動負債	分配前	13,478,984	19,792,799	25,443,643	27,677,267
	分配後	13,478,984	19,100,408	(註)尚未分配	—
非流動負債		5,071,708	6,924,551	8,574,360	8,565,437
負債總額	分配前	18,550,692	26,717,350	34,018,003	36,242,704
	分配後	18,550,692	26,024,959	(註)尚未分配	—
歸屬於母公司業主之權益		7,576,110	8,129,466	7,641,962	7,586,453
股本		3,461,955	3,461,955	3,469,592	3,469,721
資本公積		2,119,250	2,158,450	2,196,123	2,196,189
保留盈餘	分配前	2,122,177	2,722,956	2,268,830	2,154,084
	分配後	2,122,177	2,030,565	(註)尚未分配	—
其他權益		(127,272)	(213,895)	(292,583)	(233,541)
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		298,747	314,526	1,264,626	1,267,254
權益總額	分配前	7,874,857	8,443,992	8,906,588	8,853,707
	分配後	7,874,857	7,751,601	(註)尚未分配	—

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

註：110 年度盈餘分配案業經 111 年 3 月 2 日董事會決議通過，尚待經 111 年 6 月 2 日股東會決議通過。

2.簡明損益表

單位：新台幣千元

年度 項目	108 年度	109 年度	110 年度	111 年第 1 季
營業收入	2,280,301	5,584,964	3,049,444	56,479
營業毛利	697,508	1,337,927	811,904	41,653
營業損益	225,034	750,245	293,015	14,826
營業外收入及支出	(122,471)	(96,660)	29,759	(50,966)
稅前淨利	102,563	653,585	322,274	(120,702)
繼續營業單位本期淨利	96,943	598,035	261,574	(120,705)
本期淨利(損)	96,943	598,035	261,574	(120,705)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(68,535)	(90,285)	(97,342)	67,629
本期綜合損益總額	28,408	507,750	164,232	(53,076)
淨利歸屬於母公司業主	119,301	609,404	253,144	(114,746)`
淨利(損)歸屬於非控制權益	(22,358)	(11,369)	8,430	(5,959)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	49,897	522,781	1744,56	(55,704)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(21,489)	(15,031)	(10,224)	2,628
每股盈餘(元)	0.34	1.76	0.73	(0.33)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

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

1.該公司本次現金增資發行普通股案業經 111 年 3 月 2 日董事會決議通過辦理，本次現金增資之實際發行價格將依「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 6 條第 1 項規定辦理，且其相關條件授權董事長視實際發行時之客觀環境作必要調整。

2.該公司本次現金增資發行普通股 44,000,000 股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股之 10%，計 4,400,000 股由該公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股之 10%，計 4,400,000 股採公開申購方式對外公開承銷。其餘增資發行新股之 80%，計 35,200,000 股由原股東按照認股基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內自行併湊成整股認購，原股東及員工放棄認購之股份或併湊不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購。

3.本次現金增資發行新股，其權利義務與原有已發行之普通股股份相同。

(二)價格計算之說明

1.該公司以 111 年 5 月 27 日為基準日往前計算，基準日前一、三及五個營業日平均收盤價分別為 23.20 元、23.1 5 元及 23.26 元，以前五個營業日之平均收盤價 23.26 元作為計算之參考價格。

2.該公司本次現金增資發行普通股經主辦證券承銷台中銀證券股份有限公司考量市場整體情形，並參考最近期股價走勢及該公司之經營績效與未來展望，而與該公司共同議定發行價格訂為每股 23.5 元，其承銷價格符合「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 6 條之規定。

發行公司：亞昕國際開發股份有限公司

負 責 人：上億投資股份有限公司

代 表 人：姚連地

中　華　民　國　一　一　一　年　五　月　二十七　日

(本用印僅限於亞昕國際開發股份有限公司一一一年度現金增資承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：台中銀證券股份有限公司

負責人簽章：葉秀惠

中　華　民　國　一　一　一　年　五　月　二十七　日

(本用印僅限於亞昕國際開發股份有限公司一一一年度現金增資承銷價格計算書使用)

附件十、109 年度合併財務報告暨會計師查核報告

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚連地

日　　期：民國一一〇年三月八日

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

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司(亞昕集團)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達亞昕集團民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師民國一〇九年度合併財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作；民國一〇八年度合併財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管證審字第1090360805號函及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與亞昕集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

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

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加強調段落或其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

亞昕集團之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕集團內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕集團不再具有繼續經營之能力。

5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：張郁瑩

沈世欽

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

民　國　一一〇　年　三　月　八　日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	109.12.31 金　額	%	108.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,116,386	3	1,553,318	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(十三)、(廿一)、七、八及十三(一))	356,307	1	127,134	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十八))	141,589	-	16,816	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十八)及七)	1,140,549	3	52,773	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、(九)、七及八)	26,219,296	76	18,239,863	69
1461	待出售非流動資產(附註六(五))	-	-	387,351	1
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	549,049	2	1,033,924	4
1479	其他流動資產(附註七)	378,541	1	313,643	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	505,384	1	335,322	1
	流動資產合計	30,407,101	87	22,060,144	82
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(廿一))	85,380	-	166,455	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	2,410,746	8	2,330,733	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,515,251	4	1,528,981	7
1780	無形資產	109,822	-	110,552	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	15,077	-	15,969	-
1755	使用權資產	11,078	-	12,827	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	508,975	1	120,597	-
1990	其他非流動資產	97,912	-	79,291	-
	非流動資產合計	4,754,241	13	4,365,405	18
	資產總計	$ 35,161,342	100	26,425,549	100

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	109.12.31 金額	%	108.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十))	$ 11,154,510	32	8,853,351	34
2111	應付短期票券(附註六(十一))	2,696,600	8	1,691,800	6
2130	合約負債－流動(附註六(十八)及七)	1,980,230	6	1,466,570	6
2151	應付票據(附註七)	203,644	1	170,672	-
2170	應付帳款(附註七及十三(一))	2,782,448	8	416,959	2
2230	本期所得稅負債	1,756	-	370	-
2250	負債準備－流動	37,455	-	16,115	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(五))	-	-	96,143	-
2280	租賃負債－流動	8,753	-	9,144	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註六(十三))	-	-	500,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	258,884	1	45,117	-
2399	其他流動負債(附註六(六)、(八)、(十九)、七及十三(一))	668,519	2	212,743	1
	流動負債合計	19,792,799	58	13,478,984	51
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十三))	2,164,846	6	500,000	2
2540	長期借款(附註六(十二))	4,663,792	12	4,528,050	17
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	78,659	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	2,518	-	3,959	-
2645	存入保證金	14,736	-	20,790	-
	非流動負債合計	6,924,551	18	5,071,708	19
	負債總計	26,717,350	76	18,550,692	70
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十三)及(十六))：				
3100	股本	3,461,955	10	3,461,955	13
3200	資本公積	2,158,450	7	2,119,250	8
3310	法定盈餘公積	772,786	2	760,856	3
3320	特別盈餘公積	127,271	-	57,868	-
3351	未分配盈餘	1,822,899	5	1,303,453	5
3400	其他權益	(213,895)	(1)	(127,272)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	8,129,466	23	7,576,110	29
36XX	非控制權益(附註六(七))	314,526	1	298,747	1
	權益總計	8,443,992	24	7,874,857	30
	負債及權益總計	$ 35,161,342	100	26,425,549	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十八)及七)	$ 5,584,964	100	2,280,301	100
5000	營業成本	4,247,037	76	1,582,793	69
	營業毛利	1,337,927	24	697,508	31
6000	營業費用(附註六(三)、(十九)及七)：				
6100	推銷費用	179,062	3	105,059	5
6200	管理費用	406,801	7	367,415	16
6450	預期信用減損損失	1,819	-	-	-
		587,682	10	472,474	21
	營業淨利	750,245	14	225,034	10
	營業外收入及支出(附註六(十三)、(二十)及七)：				
7100	利息收入	21,113	-	23,469	1
7010	其他收入	53,227	1	44,166	2
7020	其他利益及損失	(20,469)	-	(61,387)	(3)
7050	財務成本	(150,531)	(3)	(128,719)	(6)
		(96,660)	(2)	(122,471)	(6)
	繼續營業部門稅前淨利	653,585	12	102,563	4
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	55,550	1	5,620	-
	本期淨利	598,035	11	96,943	4
8300	其他綜合損益(附註六(十六))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(9,210)	-	(4,545)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(9,210)	-	(4,545)	-
8300	本期其他綜合損益	(90,285)	(1)	(68,535)	(3)
	本期綜合損益總額	$ 507,750	10	28,408	1
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 609,404	11	119,301	5
8620	非控制權益	(11,369)	-	(22,358)	(1)
		$ 598,035	11	96,943	4
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 522,781	10	49,897	2
8720	非控制權益	(15,031)	-	(21,489)	(1)
		$ 507,750	10	28,408	1
	每股盈餘(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 1.76		0.34	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 1.55		0.34	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益											
	股本		保留盈餘				其他權益項目					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	(57,868)	8,227,938	307,091	8,535,029
本期淨利	-	-	-	-	119,301	119,301	-	-	-	119,301	(22,358)	96,943
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,414)	(63,990)	(69,404)	(69,404)	869	(68,535)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	119,301	119,301	(5,414)	(63,990)	(69,404)	49,897	(21,489)	28,408
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	(692,391)	-	(692,391)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	(9,334)	13,145	3,811
民國一〇八年十二月三十一日餘額	3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	(127,272)	7,576,110	298,747	7,874,857
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404	(11,369)	598,035
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)	(3,662)	(90,285)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781	(15,031)	507,750
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)	30,810	22,185
民國一〇九年十二月三十一日餘額	$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	8,129,466	314,526	8,443,992

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國八十四年一月，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

本公司股票於民國九十二年四月開始於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心交易。本公司於民國九十七年七月十日更名為力昕建設股份有限公司，後於民國九十八年六月十九日經股東會決議再更名為亞昕國際開發股份有限公司，並於民國九十八年七月十三日完成變更登記程序。

本公司與子公司亞昕開發股份有限公司為響應政府鼓勵企業併購經營政策，暨提升整合整體資源運用效益，擴大經營規模，於民國一〇二年六月十九日經董事會決議通過簡易合併案，合併雙方依「企業併購法」進行合併，合併基準日訂為民國一〇二年七月二十日，合併後本公司為存續公司，亞昕開發股份有限公司為消滅公司。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一〇年三月八日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇九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三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「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一一〇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」

(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：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
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。	2023.1.1

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 109.12.31	所持股權百分比 108.12.31	說　明
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境廣場(股)公司	零售業、不動產租售業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司(註1)(註2)	投資控股	- %	72.87 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司，於民國一一〇年一月二十七日完成註銷程序
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(註3)	78.32 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 109.12.31	所持股權百分比 108.12.31	說　明
本公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	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	房地產開發經營	100 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司，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(開曼)股份有限公司	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD. (註2)	房地產開發經營	- %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD. (註2)	房地產開發經營	- %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

註1：本公司於民國一〇九年六月二十四日經董事會決議參加亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，本次認購5,735,580股，金額共計美金5,736千元，持股比例增加至75.71%。

註2：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司於民國一〇九年八月十日經董事會決議辦理解散清算，基準日訂於民國一〇九年十月二十六日，並於民國一〇九年十一月完成賸餘財產分配。子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.及YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.之股權改由原股東依比例持有，合併公司持股比例各為75.71%。

註3：本公司於民國一〇九年十月二十日經董事會決議參加YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.現金增資案，本次認購18,502,000股，金額共計美金4,523千元，持股比例增加至78.32%。

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：

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。

(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。

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
・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)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。

(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。

(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用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十一)租　　賃

1.租賃之判斷

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

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

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

・客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

・有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

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

－客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

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

(3)預期支付之殘值保證金額；及

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

合併公司將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。

3.出租人

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

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

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

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。

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。

(十三)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。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。

(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。

(十六)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。

(十七)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。

(十八)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。

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。

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。

(十九)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)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。

(廿一)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(四)。

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(廿一)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金及現金	$ 1,372	1,307
支票存款	87	779
活期存款	1,012,667	806,197
定期存款	102,260	548,114
約當現金(固定收益率商品)	-	196,921
現金及約當現金	**$ 1,116,386**	**1,553,318**

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(廿一)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	**$ 85,380**	**166,455**

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.合併公司民國一〇九年度及一〇八年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿一)。

4.上述金融資產並未有作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 141,589	16,816
應收帳款—按攤銷後成本衡量	1,140,549	52,773
	$ 1,282,138	**69,589**

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：

	109.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期(註)	$ 1,281,965	-	-
逾期60天以下	173	-	-
	$ 1,282,138		**-**

註：本期銷售房地予關係人而產生之應收款項1,114,979千元，已於本合併財務報告提出日前全數收回。

	108.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 69,589**	-	**-**

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
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	(1,819)	-
期末餘額	**$ -**	**-**

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(四)存　　貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$ 1,145,999	1,514,268
營建用地	12,308,401	6,349,046
在建房屋	12,340,173	9,928,763
預付土地款	68,056	79,299
土地使用權	356,667	368,487
合計	**$ 26,219,296**	**18,239,863**
預計於一年內實現之存貨	**$ 3,467,861**	**4,667,924**

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年一月七日簽訂出售合約，出售子公司H.K. MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED（包含其大陸子公司三河中和房地產開發有限公司），處分價款計人民幣140,000千元，並已開始處理相關出售事宜，該等資產及負債予以列報於待出售群組。另該公司已於民國一〇八年十二月二十四日經董事會決議盈餘分配案及資本公積退回股款共147,292千元(美金4,913,000元)。

民國一〇八年十二月三十一日該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

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

嗣後因經濟環境變化，致上述資產未能於一年內完成出售，經管理階層評估完成出售計畫已非為高度很有可能，故於民國一〇九年十二月十八日經董事會決議終止出售計畫，並收取違約金人民幣5,000千元，帳列其他收入，並停止列報於待出售非流動群組。

(六)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。截至民國一〇九年十二月三十一日，尚未支付之款項為358,860千元，帳列其他流動負債。

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	**$**	**380,000**

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		(25,810)
可辨認淨資產之公允價值	**$**	**380,000**

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		(380,000)
商譽	**$**	**-**

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益及表決權之比例 109.12.31	108.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	- %	27.13 %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12 %	12 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	21.68 %	- %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.29 %	- %

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

1.亞昕國際開發(開曼)股公司彙總性財務資訊：

		108.12.31
流動資產	$	2,060,735
非流動資產		142,307
流動負債		(1,237,165)
非流動負債		(75)
淨資產	**$**	**965,802**
非控制權益期末帳面金額	**$**	**262,022**

		108年度
營業收入	**$**	**473**
本期淨損	$	(72,085)
其他綜合損益		5,667
綜合損益總額	**$**	**(66,418)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$**	**(21,698)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$**	**(19,517)**

	108年度
營業活動現金流量	$ (107,908)
投資活動現金流量	(101,321)
籌資活動現金流量	216,213
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,855)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ 4,129**

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

	109.12.31	108.12.31
流動資產	$ 367,339	263,341
非流動資產	112,585	125,422
流動負債	(113,612)	(43,728)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,598)	(1,550)
淨 資 產	**$ 304,964**	**283,735**
非控制權益期末帳面金額	**$ 39,280**	**36,725**

	109年度	108年度
營業收入	**$ -**	**-**
本期淨利(損)	$ 18,635	(5,476)
其他綜合損益	2,642	(10,188)
綜合損益總額	**$ 21,277**	**(15,664)**
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	**$ 2,215**	**(660)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ 2,555**	**(1,972)**

	109年度	108年度
營業活動現金流量	$ 111,289	(71,072)
投資活動現金流量	-	8,452
籌資活動現金流量	-	(148,913)
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,971	(2,195)
現金及約當現金增加(減少)數	**$ 114,260**	**(213,728)**
支付予非控制權益之股利	**$ -**	**19,439**

3.YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.及YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.公司之彙總性財務資訊：

	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.
	109.12.31	**109.12.31**
流動資產	$ 1,870,650	430,809
非流動資產	133,629	-
流動負債	(1,216,212)	(234)
非流動負債	(895)	-
淨資產	**$ 787,172**	**430,575**
非控制權益期末帳面金額	**$ 170,659**	**104,587**
	109年度	**109年度**
營業收入	**$ 226**	**-**
本期淨利(損)	$ (24,071)	(3,276)
其他綜合損益	2,093	(13,921)
綜合損益總額	**$ (21,978)**	**(17,197)**
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	**$ (5,804)**	**(796)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (5,354)**	**(4,178)**
營業活動現金流量	$ (73,162)	2,730
投資活動現金流量	2,921	-
籌資活動現金流量	205,188	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(9,227)	(2,435)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ 125,720**	**295**

(八)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
成本或認定成本：					
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	**$ 788,545**	**1,378,803**	**535,160**	**86,582**	**2,789,090**

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
民國108年1月1日餘額	$ 753,895	1,344,557	458,279	82,362	2,639,093
增　　添	-	17,808	13,755	6,458	38,021
重 分 類	-	5,605	68,537	(71,523)	2,619
轉列費用	-	-	(794)	-	(794)
重分類至待出售資產	-	(105,282)	(5,331)	-	(110,613)
匯率變動之影響	-	(4,592)	(433)	(167)	(5,192)
民國108年12月31日餘額	**$ 753,895**	**1,258,096**	**534,013**	**17,130**	**2,563,134**
折舊及減損損失：					
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	**$ -**	**187,348**	**190,996**	**-**	**378,344**
民國108年1月1日餘額	$ -	97,385	87,022	-	184,407
折　　舊	-	41,402	53,586	-	94,988
重分類至待出售資產	-	(40,344)	(4,754)	-	(45,098)
匯率變動之影響	-	(1,574)	(322)	-	(1,896)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**96,869**	**135,532**	**-**	**232,401**
帳面價值：					
民國109年12月31日	**$ 788,545**	**1,191,455**	**344,164**	**86,582**	**2,410,746**
民國108年1月1日	**$ 753,895**	**1,247,172**	**371,257**	**82,362**	**2,454,686**
民國108年12月31日	**$ 753,895**	**1,161,227**	**398,481**	**17,130**	**2,330,733**

1.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日應付工程款金額分別為14,627千元及20,293千元。

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，故民國一〇九年度將其自存貨重分類至不動產、廠房及設備。

(九)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
成本或認定成本：			
民國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	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
民國108年1月1日餘額	$ 1,090,301	825,909	1,916,210
重 分 類	(183,390)	(140,527)	(323,917)
民國108年12月31日餘額	**$ 906,911**	**685,382**	**1,592,293**
折舊及減損損失：			
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	**$ -**	**78,638**	**78,638**
民國108年1月1日餘額	$ -	69,659	69,659
折　舊	-	16,863	16,863
重 分 類	-	(23,210)	(23,210)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**63,312**	**63,312**
帳面金額：			
民國109年12月31日	**$ 906,911**	**608,340**	**1,515,251**
民國108年12月31日	**$ 906,911**	**622,070**	**1,528,981**
公允價值：			
民國109年12月31日			**$ 1,887,654**
民國108年12月31日			**$ 2,069,224**

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。

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

2.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)短期借款

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	$ 537,000	649,293
擔保銀行借款	10,617,510	8,204,058
合　　計	**$ 11,154,510**	**8,853,351**
尚未使用額度	**$ 2,086,127**	**355,456**
利率區間	**1.45%~4.61%**	**1.70%~4.61%**

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十一)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	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			**$ 2,696,600**

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

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	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	1.0%~2.22%	112~124	4,882,009
減：一年內到期部分				(258,884)
合　　計				**$ 4,663,792**
尚未使用額度				**$ -**

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

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。

(十三)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	109.12.31	108.12.31
發行轉換公司債總金額	$ 1,000,000	-
發行普通公司債金額	1,200,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(35,154)	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(500,000)
期末應付公司債餘額	**$ 2,164,846**	**500,000**
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)	**$ 800**	**-**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 39,200**	**-**

	109年度	108年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量之利益	**$ 200**	**-**
利息費用	**$ 14,615**	**10,150**

合併公司發行及流通在外之有擔保可轉換公司債主要權利義務如下：

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
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。

項　　目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
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	新臺幣16.89元。

項　　目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元
發 行 日	109.11.23
發行期間	109.11.23~113.11.23
票面利率	0.775%
保證機構	板信商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第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。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。

項　　目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行

項　　目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。

(十四)營業租賃

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

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：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	$ 35,236	28,659
一至二年	27,965	22,079
二至三年	23,297	19,449
三至四年	15,230	14,877
四至五年	3,953	12,819
五年以上	540	1,793
未折現租賃給付總額	**$ 106,221**	**99,676**

(十五)所得稅

1.合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ -	3,610
未分配盈餘加徵	1,898	817
土地增值稅	52,593	19,122
調整前期之當期所得稅	167	(4)
	54,658	23,545
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	892	(17,925)
所得稅費用	**$ 55,550**	**5,620**

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	$ 653,585	102,563
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 130,717	20,512
外國轄區稅率差異影響數	802	(2,877)
不可扣抵之費用	5,356	-
免稅所得	(31,415)	-
採權益法認列之投資損失	21,534	27,326
土地免稅所得	(137,336)	(69,277)
利息資本化	6,455	4,041
海外股利收入	-	15,093
土地增值稅	52,593	19,122
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	19,336	16,123
認列前期未認列之課稅損失	(24,264)	(16,607)
未分配盈餘加徵	1,898	817
未認列暫時性差異之變動	14,130	-
前期低估	167	(4)
租賃負債財稅差異	-	829
其他	(4,423)	(9,478)
所得稅費用	**$ 55,550**	**5,620**

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：

	109.12.31	108.12.31
可減除暫時性差異	$ 14,150	950
課稅損失	156,925	155,720
	$ 171,075	**156,670**

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

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

台灣地區

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇〇年度	$ 364	民國一一〇年度
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	117,703	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	196,681	民國一一七年度
民國一〇八年度	87,756	民國一一八年度
民國一〇九年度	96,680	民國一一九年度
	$ 719,036	

馬來西亞子公司

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
西元二〇一六年	$ 14,409	西元二〇二三年
西元二〇一七年	25,816	西元二〇二四年
西元二〇一八年	8,342	西元二〇二五年
西元二〇一九年	3,283	西元二〇二六年
西元二〇二〇年	2,810	西元二〇二七年
	$ 54,660	

(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)
民國109年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(59,750)**	**(18,909)**	**(78,659)**
民國108年1月1日餘額	$ 9,867	3,270	13,137	(59,750)	(34,002)	(93,752)
借記(貸記)損益表	3,411	(579)	2,832	-	15,093	15,093
重分類至待出售資產	-	-	-	59,750	-	59,750
民國108年12月31日	**$ 13,278**	**2,691**	**15,969**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**

3.所得稅核定情形

(1)本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(2)本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報案件已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(3)本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一〇八年度。

(十六)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。已發行股份均為346,195千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092
處分資產增益	16	16
發行可轉換公司債	39,200	-
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,158,450	**2,119,250**

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。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一〇九年六月十六日及民國一〇八年六月六日經股東常會決議提列特別盈餘公積69,403千元及57,868千元。

(3)盈餘分配

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

	108年度	107年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ -	692,391

3.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	$ (86,025)	(127,870)	(19,401)	(233,296)
民國108年1月1日餘額	$ (75,063)	17,195	(16,608)	(74,476)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(5,414)	-	869	(4,545)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(63,990)	-	(63,990)
民國108年12月31日餘額	$ (80,477)	(46,795)	(15,739)	(143,011)

(十七)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：

	109年度	108年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 609,404**	**119,301**
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195
	$ 1.76	**0.34**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	$ 609,404	119,301
可轉換公司債轉換之影響	5,229	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 614,633**	**119,301**
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195
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	50,447	-
員工股票紅利之影響	940	770
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	397,582	346,965
	$ 1.55	**0.34**

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 5,412,252	43,140	129,346	5,584,738
馬來西亞	226	-	-	226
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**
主要產品/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
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**
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
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**

	108年度			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 2,059,710	17,640	202,478	2,279,828
馬來西亞	473	-	-	473
	$ 2,060,183	**17,640**	**202,478**	**2,280,301**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 1,997,490	-	-	1,997,490
租賃收入(註)	50,126	13,433	-	63,559
飯店客房及餐飲	-	-	202,478	202,478
其他	12,567	4,207	-	16,774
	$ 2,060,183	**17,640**	**202,478**	**2,280,301**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 50,126	13,433	-	63,559
於某一時點移轉之商品及勞務	2,010,057	4,207	202,478	2,216,742
	$ 2,060,183	**17,640**	**202,478**	**2,280,301**

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

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據及帳款	$ 1,282,138	69,589	51,722
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 1,282,138**	**69,589**	**51,722**
合約負債—銷售房地	$ 1,967,256	1,458,685	573,362
合約負債—客房及餐飲訂金	12,974	7,885	4,072
合　　計	**$ 1,980,230**	**1,466,570**	**577,434**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

4.民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為282,308千元及96,173千元。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2,982千元及2,732千元。

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，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動。

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況，以1%～10%分派員工酬勞及不高於3%分派董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董監酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一〇九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，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇九年度之營業成本及營業費用。

本公司民國一〇八年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，實際配發員工及董事酬勞分別為8,755千元及4,023千元，與財報估列金額差異分別為9千元及3千元，視為會計估計變動處理，並認列為民國一〇九年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	$ 5,829	21,907
其他利息收入	15,284	1,562
	$ 21,113	**23,469**

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	$ 7,073	17,682
退戶違約金收入	6,625	2,732
股權交易取消違約金收入	21,895	-
其　　他	17,634	23,752
	$ 53,227	**44,166**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
處分不動產、廠房及設備損失	$ (3,845)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失	(18,074)	(38,819)
外幣兌換損失	(6,233)	(22,293)
政府補助收入	8,755	-
其他損失	(1,072)	(275)
	$ (20,469)	**(61,387)**

合併公司於民國一〇九年度取得受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難之觀光旅館業之政府補助8,755千元，相關條件為於補貼期間未實施減班休息(無薪假)、裁員，未協商減薪或減薪達二成等減損員工權益之行為及不可有解散或歇業情事。

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
銀行借款利息	$ 284,515	269,783
可轉換公司債利息	6,787	-
普通公司債利息	7,828	10,150
租賃負債利息	421	491
減：利息資本化	(149,020)	(151,705)
	$ 150,531	**128,719**
資本化利率	**1.35%~4.6%**	**1.7%~4.6%**

(廿一)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(三)。

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

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
109年12月31日						
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	-
	$ 24,532,533	**25,157,141**	**7,193,775**	**2,546,460**	**11,069,753**	**4,347,153**
108年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 13,426,518	14,334,660	3,683,068	290,000	6,187,933	4,173,659
固定利率工具	2,691,800	2,727,661	2,210,061	-	517,600	-
無附息負債	789,721	789,721	789,721	-	-	-
租賃負債	13,103	13,397	8,428	4,892	77	-
	$ 16,921,142	**17,865,439**	**6,691,278**	**294,892**	**6,705,610**	**4,173,659**

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：

	109.12.31			108.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 719	28.480	20,477	12,215	29.980	366,206
人 民 幣	55,741	4.377	243,978	11	4.305	47
金融負債						
貨幣性項目						
美　　金	4,639	28.480	132,119	13,272	29.980	397,895

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇九年度及一〇八年度當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將分別增加或減少1,323千元及減少或增加316千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇九年度及一〇八年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為損失6,233千元及利益22,293千元。

(4)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加142,212千元及115,524千元，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：

	109年度		108年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	$ 8,538	10,892	16,646	12,713
下跌10%	$ (8,538)	(10,892)	(16,646)	(12,713)

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：

	109.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 355,507	113,910	241,597	-	355,507
嵌入式衍生金融工具	800	-	-	800	800
小　　計	$ 356,307	113,910	241,597	800	356,307
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 85,380	-	85,380	-	85,380

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

(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。

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

	持有供交易之金融資產 嵌入式衍生金融工具
民國109年1月1日	$ -
總利益或損失	
發行	600
認列於損益	200
民國109年12月31日	**$ 800**

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

	109年度
總利益或損失	
認列於(損)益(列報於「其他利益及損失」)	**$ 200**

(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。

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(109.12.31為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：

			公允價值變動反應於本期損益	
	輸入值	**向上或下變動**	**有利變動**	**不利變動**
109年12月31日				
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。

(廿二)財務風險管理

1.概　　要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

董事會全權負責建立合併公司風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。合併公司並未以投機為目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易，合併公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

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

4.流動性風險

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

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及借款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。

(2)利率風險

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

(廿三)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。

民國一〇九年度合併公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	$ 26,717,350	18,550,692
減：現金及約當現金	(1,116,386)	(1,553,318)
淨負債	**$ 25,600,964**	**16,997,374**
權益總額	8,443,992	7,874,857
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 34,044,956**	**24,872,231**
負債資本比率	**75.20%**	**68.34%**

民國一〇九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。

(廿四)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇九年度及一〇八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：

			非現金之變動					
	109.1.1	現金流量	產生資本公積	產生金融資產	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	109.12.31
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	**$ 16,131,421**	**4,842,899**	**(39,200)**	**600**	**(4,199)**	**6,800**	**11,582**	**20,949,903**

註：係本期新增使用權資產14,840千元及扣除提前解約3,258千元。

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

註：係本期新增使用權資產。

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
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
Jvv International Limited	其負責人為子公司董事
POOL VILLA PROPERTIES LIMITED	其負責人為本公司董事
久久國際地產開發(有)公司	其負責人為子公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

(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：

	預售房地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	109.12.31	108.12.31	109.12.31	108.12.31
其他關係人	$ 62,060	42,680	1,370	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：

	營業收入		應收帳款	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
久久國際地產開發(有)公司	$ -	553,380	-	-
佳穎精密企業(股)公司	1,375,000	-	1,099,784	-
璞利投資有限公司	16,673	-	15,195	-
其他關係人	-	77,569	-	-
	$ 1,391,673	630,949	1,114,979	-

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：

	109年度	108年度
發包工程－國原營造(股)公司	$ 1,074,277	1,213,808
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	68,377	13,473
	$ 1,142,654	**1,227,281**

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
國原營造(股)公司	$ 5,227,389	3,801,752	1,512,534	1,560,120
寬衍室內裝修設計(股)公司	41,415	18,182	37,966	14,096
	$ 5,268,804	**3,819,934**	**1,550,500**	**1,574,216**

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.佣金收入

	佣金收入		應收帳款	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
佳穎精密企業(股)公司	**$ 26,046**	**10,199**	**2,535**	**9,438**

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	$ 194,100	119,466
應付票據	其他關係人	-	890
應付帳款	國原營造(股)公司	97,806	133,473
應付帳款	其他關係人	5,800	6,056
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	-	8,961
		$ 297,706	**268,846**

5.預付款項(帳列其他流動資產)

合併公司預付關係人款項明細如下：

	109.12.31	108.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	**$ 4,200**	**623**

6.捐贈

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為1,000千元及3,000千元。

7.其他

(1)合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案，請詳附註九。合併公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(二十)。

(2)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%，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日分別已支付佣金為150,493千元及105,020千元，帳列取得合約之增額成本。

(3)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇九年度及一〇八年度之推銷費用分別為9,361千元及6,329千元。

(4)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。另民國一〇九年度合併公司委由該公司代收子公司出售交易取消之違約金人民幣5,000千元，並存入該專戶中。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日該專戶餘額分別為243,917千元及197,533千元，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。

(5)合併公司為業務需求於民國一〇八年九月經董事會決議向POOL VILLA PROPERTIES LIMITED購入藝術品三件，金額共66,682千元(美元2,100千元)。

(6)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：

	109.12.31	108.12.31
提供融資背書保證	$ 268,370	211,370
收取之存入保證票據	28,531	80,465

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 12,525	11,235

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	109.12.31	108.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 435,587	573,828
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	308,444	494,046
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	108,921	112,538
待售房地	銀行借款及應付短期票券	1,124,171	1,442,010
營建用地	〃	11,005,031	5,634,157
在建房地	〃	11,019,736	9,193,061
不動產、廠房及設備	〃	1,910,060	1,857,034
投資性不動產	〃	1,515,251	1,524,446
		$ 27,628,701	**20,831,120**

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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 12,522,779	8,582,594
建案開發活動發包工程合約	7,848,838	6,342,611
購置營建用地	507,421	282,382
已收取或已計價價款		
銷售房地(未稅)	$ 1,967,256	1,458,685
建案開發活動發包工程	1,961,109	1,796,411
購置營建用地	68,056	79,299

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：

	109.12.31	108.12.31
提供融資背書保證	$ 857,285	800,285
收取之存入保證票據	28,531	80,465

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。

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)於民國一〇九年十二月三十一日，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、D-002、G-002
合建分屋	A-012、F-001、F-002

(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，目前仍待法院為開庭通知。

因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，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	109年度			108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	43,985	131,887	175,872	59,534	93,279	152,813
勞健保費用	4,568	8,905	13,473	5,691	8,431	14,122
退休金費用	2,063	4,905	6,968	2,762	4,697	7,459
其他員工福利費用	264	8,400	8,664	414	9,275	9,689
折舊費用	63,667	68,175	131,842	61,206	64,302	125,508
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,427	1,427	-	1,936	1,936

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額(註1)	期末餘額(註1)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
1	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENTINC	應收關係人款	是	79,744	-	-	2%	2	-	配合減資時程，先予以資金貸與	-		-	317,216	317,216
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	598,934	-	- (註3)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	-	-
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	466,360	-	- (註4)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	-	-

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總限額及對單一企業資金貸與金額皆以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分二百為限。

註3：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金14,289千元轉作Yeashin Construction Sdn. Bhd.增資股款。

註4：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金11,958千元轉作Yeashin International Development Sdn.Bhd.增資股款。

註5：上述資金貸與款項，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	12,194,199	310,000	310,000	208,542	-	3.81 %	12,194,199	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,194,199	113,635	113,635	97,934	-	1.40 %	12,194,199	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	12,194,199	268,370	268,370	268,370	268,370	3.30 %	12,194,199	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	152,604	-	7.24 %	12,194,199	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	570,000	760,000	760,000	480,000	14,493	200.00 %	570,000	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8,129,466千元x150%＝ 12,194,199千元
對單一企業背書保證限額：8,129,466千元x150%＝12,194,199千元
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。
佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一
(1)與本公司有業務往來關係之公司。
(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

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一百五十(暫依母公司計算方式)。
全虹建設股份有限公司背書保證已超過限額，本公司已擬定相關改善計畫，修訂子公司資金貸予及背書保證作業程序，並已於本合併財務報告提出日前完成改善。

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	佳穎精密企業(股)公司	－	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,536,400	108,921	7.04 %	108,921	7.04 %	全部質押
本公司	摩根投資基金-多重收益基金	－	〃	821	4,989	- %	4,989	- %	
本公司	實得利國際(股)公司	－	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	7,440,543	69,569	7.12 %	69,569	7.12 %	
昕境廣場(股)公司	〃	－	〃	1,691,032	15,811	1.61 %	15,811	1.62 %	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	對公結構性存款	－	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	21,895	- %	21,895	-	

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		
Yeashin Construction Sdn.Bth.	對公結構性存款	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	219,702	- %	241,597	- %	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出					期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	評價損益	股數	金額
本公司	全虹建設股份有限公司	採用權益法之投資	自然人等10人	非關係人	-	-	33,500,000	380,000	-	-	-	-	-	33,500,000	380,000

註：上述股權已於民國一〇九年十二月完成移轉程序，截至民國〇九年十二月三十一日尚有358,860千元尾款未支付，帳列其他流動負債。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市三重區三重段土地90~101地號等10筆土地	108.12.30	648,373	640,369	自然人等51人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市南港區南港段三小段73~80-7地號等3筆土地	109.1.10	2,355,802	2,355,802	興富發建設(股)公司	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	新北市新莊區副都心段60~63-2地號等4筆土地	109.4.29	1,234,583	1,234,583	承業投資(股)公司及自然人等3人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市大安區學府段一小段281等14筆地號	109.01.22 109.05.07	481,921	481,921	自然人等5人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台中市北屯區美和段313~315地號	109.08.04	305,280	305,280	自然人等8人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	新北市三重區菜寮段50~86地號等30筆土地	109.09.25	600,000	600,000	自然人等16人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	桃園市中壢區青昇段土地440-1~441地號等2筆土地	109.09.25	3,624,256	1,271,331 (註)	誼駿建設(股)公司及自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

註：該筆土地於民國一〇九年十二月過戶，尾款2,352,925千元帳列應付帳款，已於民國一一〇年一月支付。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	學府段一小段280地號等9筆持份土地	109.11.25	102~109	847,441	1,375,000	275,216 (註)	527,559	佳穎精密企業(股)公司	關係人	活化公司土地之運用	鑑價報告	-

註：請詳附註六(三)。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	1,074,277	77.20 %		-	–	291,906	10.33 %	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	董事為同一人	銷貨	1,401,046	25.61 %		-		1,102,319	86.19 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
本公司	佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	1,102,319	- %	-		1,102,319	-

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(十三)及十三(一)3.。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	25,971	與一般交易相當	0.47 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	33,214	與一般交易相當	0.59 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇九年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	12,282	100.00 %	(5,108)	(1,532)	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 %	267,282	88.00 %	23,135	16,420	註2
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	-	948,755	-	- %	-	75.71 %	(55,077)	(40,350)	註4
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	253,000	203,000	20,300,000	100.00 %	24,113	100.00 %	(94,164)	(85,444)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	750,406 (馬幣100,554)	-	100,554,286	78.32 %	616,513	78.32 %	(24,071)	2,616	註4
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	381,776 (馬幣54,359)	-	54,359,338	75.71 %	325,988	75.71 %	(3,276)	771	註4
本公司	全紅建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	380,000	-	33,500,000	100.00 %	380,000	100.00 %	54,919	-	註3

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	296,517	7,110,000	100.00 %	158,608	100.00 %	(1,771)	(1,771)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	-	311,624 (馬幣35,100)	-	- %	-	100.00 %	-	(20,883)	註4
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	-	118,209 (馬幣16,000)	-	- %	-	100.00 %	-	(3,251)	註4
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 %	524	100.00 %	(149)	(149)	

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利益20,359千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：係依持有期間及持股比例認列子公司投資利益55,230千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數55,230千元。

註4：亞昕國際開發(開曼)股公司於109年度辦理清算解散，並已完成賸餘財產分配，子公司股權由本公司依比例持有。

註5：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)	- (美金100萬元)	註1	27,351 (美金960,344)	-	-	27,351 (美金960,344)	2,154	87.12 %	87.12%	1,877	158,245	322,676

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
27,351 USD960,344	39,485 USD1,386,412	4,877,680 (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%=NTD8,129,466千元×60%=NTD4,877,680千元。

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	58,968,057	17.03 %
益昕投資股份有限公司	37,344,511	10.78 %
永翊開發股份有限公司	32,808,146	9.47 %
德陽投資股份有限公司	28,872,959	8.34 %
國原營造股份有限公司	25,579,546	7.38 %
今勛企業股份有限公司	20,969,866	6.05 %

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)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司應報導部門損益、部門資產及部門負債資訊與財務報表一致，請詳合併資產負債表及合併損益表。

(三)地區別資訊

合併公司地區別資訊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(十八)，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類如下：

地　區　別	109.12.31	108.12.31
非流動資產：		
臺　灣	$ 3,904,044	3,930,838
中　國	117,106	-
馬來西亞	123,659	131,546
	$ 4,144,809	**4,062,384**

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

(四)主要客戶資訊

	109年度	108年度
來自營建部門之A客戶	$ -	553,380
來自營建部門之B客戶	1,401,046	-
	$ 1,401,046	**553,380**

附件十一、110 年度合併財務報告暨會計師查核報告

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：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚連地

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；收入明細請詳合併財務報告附註六(十九)客戶合約之收入。

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

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(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有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕集團內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕集團不再具有繼續經營之能力。

5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一一〇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敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：張淑瑩

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1100333824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

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	110.12.31 金　額	%	109.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,280,878	4	1,116,386	3
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)、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)、(十九)及七)	27,088	-	1,140,549	3
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、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(附註八及九)	1,419,769	4	549,049	2
1479	其他流動資產	342,767	1	378,541	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	779,318	2	505,384	1
	流動資產合計	37,893,653	90	30,407,101	87
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	72,413	-	85,380	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	2,276,171	5	2,410,746	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	3	1,515,251	4
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	-
	非流動資產合計	5,030,938	10	4,754,241	13
	資產總計	**$ 42,924,591**	**100**	**35,161,342**	**100**

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	110.12.31 金額	%	109.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十一))	$ 16,579,057	39	11,154,510	32
2110	應付短期票券(附註六(十二))	3,350,300	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	-	37,455	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(六))	82,833	-	-	-
2280	租賃負債－流動	5,669	-	8,753	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	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	668,519	2
	流動負債合計	25,443,643	59	19,792,799	58
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十四))	3,865,900	9	2,164,846	6
2540	長期借款(附註六(十三))	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	-	14,736	-
	非流動負債合計	8,574,360	20	6,924,551	18
	負債總計	34,018,003	79	26,717,350	76
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四)及(十七))：				
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	1,822,899	5
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(151,746)	-	(86,025)	-
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)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	7,641,962	18	8,129,466	23
36XX	非控制權益(附註六(八))	1,264,626	3	314,526	1
	權益總計	8,906,588	21	8,443,992	24
	負債及權益總計	$ 42,924,591	100	35,161,342	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇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 金額	110年度 %	109年度 金額	109年度 %
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)	2,237,540	73	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	380,201	12	406,801	7
6450	預期信用減損損失	-	-	1,819	-
		518,889	17	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	-
7010	其他收入	86,777	3	53,227	1
7020	其他利益及損失	54,098	2	(20,469)	-
7050	財務成本	(123,335)	(4)	(150,531)	(3)
		29,759	1	(96,660)	(2)
	繼續營業部門稅前淨利	322,774	11	653,585	12
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	61,200	2	55,550	1
	本期淨利	261,574	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投資未實現評價損益	(12,967)	-	(81,075)	(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)	-	(81,075)	(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：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	(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	8,430	-	(11,369)	-
		$ 261,574	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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一〇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

	歸屬於母公司業主之權益											
	股本		保留盈餘				其他權益項目					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇九年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	(127,272)	7,576,110	298,747	7,874,857
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404	(11,369)	598,035
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)	(3,662)	(90,285)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781	(15,031)	507,750
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)	30,810	22,185
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	8,129,466	314,526	8,443,992
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)	-	(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**	**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：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	131,842
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、廠房及設備(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	277,303
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	231,004	(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	40,925	(65,198)
其他流動資產	(893,947)	135,683
取得合約之增額成本	(290,853)	(175,728)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,961,307)	(8,852,685)
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	32,972
應付帳款	(2,238,966)	2,366,349
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)	(5,856,913)
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
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)	(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)	(697)
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	(505,098)	(121,832)
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	653,700	1,004,800
發行公司債	1,700,000	1,696,646
償還公司債	-	(500,000)
舉借長期借款	-	441,000
償還長期借款	(68,601)	(91,491)
存入保證金減少	(4,642)	(6,056)
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	7,993,389	4,859,028
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	$ **1,445,943**	**1,116,386**
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	$ 1,280,878	1,116,386
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	165,065	-
期末現金及約當現金餘額	$ **1,445,943**	**1,116,386**

(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

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

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 110.12.31	所持股權百分比 109.12.31	說　明
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境廣場(股)公司	零售業、不動產租售業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際飯店(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

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 110.12.31	所持股權百分比 109.12.31	說　明
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：

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。

(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。

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
- 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)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。

(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

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用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)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。

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。

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

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。

(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。

(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。

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

	110.12.31	109.12.31
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	308,442	102,260
現金及約當現金	**$ 1,280,878**	**1,116,386**

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)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	110.12.31	109.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
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	142,062	108,921
合　　計	**$ 143,937**	**356,307**

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

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

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

	110.12.31	109.12.31
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	27,088	1,140,549
	$ 111,208	**1,282,138**

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：

	110.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 111,208	-	-

	109.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 1,281,965	-	-
逾期60天以下	173	-	-
	$ 1,282,138		-

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	110年度	109年度
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	-	(1,819)
期末餘額	$ -	-

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

	110.12.31	109.12.31
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	333,274	356,667
合計	$ 33,355,023	26,219,296
預計於一年內實現之存貨	$ 6,731,172	3,467,861

營業成本明細如下：

	110年度	109年度
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	81,682	93,564
	$ 2,237,540	**4,247,037**

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：

	110.12.31
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	50,864
待出售群組之資產	**$ 460,753**
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	59,750
待出售群組之負債	**$ 82,833**

(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。

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	**$ 380,000**

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	(25,810)
可辨認淨資產之公允價值	**$ 380,000**

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	(380,000)
商譽	**$ -**

(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 %	- %

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：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 291,658**	**304,963**
非控制權益期末帳面金額	**$ 37,558**	**39,280**

	110年度	109年度
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	**$ (13,390)**	**21,277**
歸屬於非控制權益之本期淨(損)利	**$ (1,567)**	**2,215**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (1,722)**	**2,555**

	110年度	109年度
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	**$ 36,443**	**114,260**

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

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 1,141,685**	**787,172**
非控制權益期末帳面金額	**$ 190,090**	**170,659**

	110年度	109年度
營業收入	$ 374	226
本期淨利(損)	$ 76,541	(24,071)
其他綜合損益	(54,902)	2,093
綜合損益總額	$ 21,639	(21,978)
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	$ 13,307	(5,804)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 1,666	(5,354)
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	(32,880)	(9,227)
現金及約當現金增加數	$ 8,072	125,720

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

	110.12.31	109.12.31
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	$ 403,374	430,575
非控制權益期末帳面金額	$ 97,939	104,587

	110年度	109年度
營業收入	$ -	-
本期淨損	$ (293)	(3,276)
其他綜合損益	(28,232)	(13,921)
綜合損益總額	$ (28,525)	(17,197)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (71)	(796)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ (6,929)	(4,178)
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	(26)	(2,435)
現金及約當現金增加數	$ 76	295

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	110.12.31
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	**$ 1,878,077**
非控制權益期末帳面金額	**$ 939,039**

	110年度
營業收入	**$ 141,483**
本期淨利	$ 34,577
其他綜合損益	-
綜合損益總額	**$ 34,577**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (3,239)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (3,239)**
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	**$ 228,792**

(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：

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國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	**$ 788,545**	**1,274,363**	**535,535**	**93,402**	**2,691,845**
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	**$ 788,545**	**1,378,803**	**535,160**	**86,582**	**2,789,090**

	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	**$ -**	**178,865**	**236,809**	**-**	**415,674**
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	**$ -**	**187,348**	**190,996**	**-**	**378,344**
帳面價值：					
民國110年12月31日	**$ 788,545**	**1,095,498**	**298,726**	**93,402**	**2,276,171**
民國109年1月1日	**$ 753,895**	**1,161,227**	**398,481**	**17,130**	**2,330,733**
民國109年12月31日	**$ 788,545**	**1,191,455**	**344,164**	**86,582**	**2,410,746**

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
成本或認定成本：			
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	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
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	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
折舊及減損損失：			
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	**$ -**	**94,004**	**94,004**

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
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	**$ -**	**78,638**	**78,638**
帳面金額：			
民國110年12月31日	**$ 906,911**	**592,974**	**1,499,885**
民國109年12月31日	**$ 906,911**	**608,340**	**1,515,251**
公允價值：			
民國110年12月31日			**$ 2,786,212**
民國109年12月31日			**$ 1,887,654**

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

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 16,579,057**	**11,154,510**
尚未使用額度	**$ 4,362,958**	**2,086,127**
利率區間	**1.21%~4.61%**	**1.45%~4.61%**

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	110.12.31		
	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%~1.54%	$ 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			**$ 3,350,300**

	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			**$ 2,696,600**

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				**$ 4,667,966**
尚未使用額度				**$ -**

	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				**$ 4,663,792**
尚未使用額度				**$ -**

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。

(十四)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 3,865,900**	**2,164,846**
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)	**$ 1,875**	**800**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 38,694**	**39,200**

	110年度	109年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ 1,075**	**200**
利息費用	**$ 22,916**	**14,615**

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。

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。

(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：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 117,943**	**106,221**

(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：

	110年度	109年度
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
	61,200	54,658
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	892
所得稅費用	**$ 61,200**	**55,550**

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：

	110年度	109年度
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	**$ 61,200**	**55,550**

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：

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

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

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

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
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
	$ 819,490	

馬來西亞子公司

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
西元二〇一八年	$ 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
	$ 36,208	

(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
民國110年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**
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)
民國109年12月31日	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(59,750)**	**(18,909)**	**(78,659)**

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
	$ 2,196,123	**2,158,450**

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：

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

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	$ (151,746)	(140,837)	(38,055)	(330,638)
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	$ (86,025)	(127,870)	(19,401)	(233,296)

(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：

	110年度	109年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 253,144	609,404
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	346,757	346,196
基本每股盈餘(元)	$ 0.73	1.76
稀釋每股盈餘		
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)	$ 258,576	614,633

	110年度	109年度
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)	406,128	397,583
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.64**	**1.55**

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 2,888,948	37,259	122,863	3,049,070
馬來西亞	374	-	-	374
	$ 2,889,322	**37,259**	**122,863**	**3,049,444**
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	33,333	3,374	-	36,707
	$ 2,889,322	**37,259**	**122,863**	**3,049,444**
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
	$ 2,889,322	**37,259**	**122,863**	**3,049,444**

	109年度			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 5,412,252	43,140	129,346	5,584,738
馬來西亞	226	-	-	226
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**
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
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**
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
	$ 5,412,478	**43,140**	**129,346**	**5,584,964**

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	**$ 111,208**	**1,282,138**	**69,589**
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	**$ 3,302,670**	**1,980,230**	**1,466,570**
預期於一年內實現之金額	**$ 757,790**	**469,238**	**446,731**

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。

(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**

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：

	110年度	109年度
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)
	$ 54,098	**(20,469)**

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：

	110年度	109年度
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)
	$ 123,335	**150,531**
資本化利率	**0.70%~4.6%**	**1.35%~4.6%**

(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))。

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
110年12月31日						
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	-
	$30,305,550	**31,660,880**	**6,459,665**	**4,110,700**	**16,902,558**	**4,187,957**
109年12月31日						
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	-
	$24,532,533	**25,157,141**	**7,193,775**	**2,546,460**	**11,069,753**	**4,347,153**

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
金融資產						
貨幣性項目						
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
金融負債						
貨幣性項目						
美　　金	4,366	27.680	120,851	4,639	28.480	132,119

(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：

	110年度		109年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	$ 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

(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：

	110.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 142,062	142,062	-	-	142,062
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金融資產	**$ 72,413**	**-**	**72,413**	**-**	**72,413**

	109.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 355,507	113,910	241,597	-	355,507
嵌入式衍生金融工具	800	-	-	800	800
小　　計	**$ 356,307**	**113,910**	**241,597**	**800**	**356,307**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 85,380**	**-**	**85,380**	**-**	**85,380**

(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。

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

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

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：

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

(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。

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	公允價值變動反應於本期損益 不利變動
110年12月31日				
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)
109年12月31日				
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。

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

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

4.流動性風險

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

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及借款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。

(2)利率風險

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

(廿四)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：

	110.12.31	109.12.31
負債總額	$ 34,018,003	26,717,350
減：現金及約當現金	(1,280,878)	(1,116,386)
淨負債	**$ 32,737,125**	**25,600,964**
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	-	-
調整後資本	**$ 41,643,713**	**34,044,956**
負債資本比率	**78.61%**	**75.20%**

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。

(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：

			非現金之變動					
	110.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	110.12.31
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	**$ 20,949,903**	**7,712,255**	**6,991**	**(12,565)**	**(8,735)**	**6,628**	**12,074**	**28,666,551**

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。

			非現金之變動					
	109.1.1	現金流量	產生資本公積	產生金融資產	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	109.12.31
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	**$ 16,131,421**	**4,842,899**	**(39,200)**	**600**	**(4,199)**	**6,800**	**11,582**	**20,949,903**

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

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
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

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。

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：

	110年度	109年度
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
	$ 2,089,613	**1,142,654**

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	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
	$ 11,529,898	**5,268,804**	**3,106,685**	**1,550,500**

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：

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	-
		$ 692,314	**297,706**

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－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：

	110.12.31	109.12.31
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：

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 12,265	12,525

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
		$ 36,642,380	**27,628,701**

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
已簽訂之合約		
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
已收取或已計價價款		
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。

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。

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 屬於營業成本者	110年度 屬於營業費用者	110年度 合計	109年度 屬於營業成本者	109年度 屬於營業費用者	109年度 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 公司名稱	被背書保證對象 關係	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
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

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										
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7,641,962千元x150%＝11,462,943千元
對單一企業背書保證限額：7,641,962千元x150%＝11,462,943千元
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額3,495,350千元x30%＝1,048,605千元為業務往來金額。
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。

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。

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	董事為同一人	進貨	2,083,055	90.50 %		-	-	648,407	62.36 %	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	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	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	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：

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	零售業及不動產租售業	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	不動產租售業	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	不動產租售業	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	不動產租售業	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	期中最高持股或出賣情形	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。

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。

(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
	$ 3,944,708	**4,144,809**

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
	$ 254,283	**1,401,046**

附件十二、109 年度個體財務報告暨會計師查核報告

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/tw

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達亞昕國際開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師民國一〇九年度個體財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作；民國一〇八年度個體財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管證審字第1090360805號函及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與亞昕國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十六)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕國際開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估亞昕國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算亞昕國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

亞昕國際開發股份有限公司之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

KPMG

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成亞昕國際開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：張郁瑩

邱世欽

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

民　國　一一〇　年　三　月　八　日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	109.12.31 金額	%	108.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 803,967	2	1,206,197	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(十一)、(十九)及八)	114,710	-	127,133	1
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十六))	141,589	-	16,816	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十六)及七)	1,137,375	3	47,261	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	24,052,651	74	16,936,262	69
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	533,293	2	814,870	4
1479	其他流動資產(附註七)	334,507	1	266,340	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	251,167	1	148,674	1
	流動資產合計	27,369,259	83	19,563,553	81
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(十九))	69,569	-	135,630	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	1,626,178	5	1,040,747	4
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	191,831	1	160,063	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	3,220,321	10	3,256,398	13
1755	使用權資產	8,776	-	9,201	-
1780	無形資產	109,822	-	110,552	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	15,077	-	15,969	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	489,595	1	107,805	-
1990	其他非流動資產	42,525	-	12,610	-
	非流動資產合計	5,773,694	17	4,848,975	19
	資產總計	$ 33,142,953	100	24,412,528	100

	負債及權益	109.12.31 金額	%	108.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(八))	$ 11,005,397	33	8,425,466	34
2111	應付短期票券(附註六(九))	2,696,600	8	1,661,800	7
2130	合約負債－流動(附註六(十六)及七)	1,025,062	3	679,330	3
2150	應付票據(附註七)	203,077	1	170,168	1
2170	應付帳款(附註七及十三(一))	2,621,562	8	349,499	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十三))	1,756	-	370	-
2250	負債準備－流動	14,272	-	16,115	-
2280	租賃負債－流動	7,438	-	5,403	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十一))	-	-	500,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	226,448	1	7,200	-
2399	其他流動負債(附註六(十七)、七及十三(一))	571,498	2	144,879	1
	流動負債合計	18,373,110	56	11,960,230	49
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十一))	2,164,846	7	500,000	2
2540	長期借款(附註六(十))	4,447,019	12	4,338,467	18
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	18,909	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	1,491	-	3,959	-
2645	存入保證金	8,112	-	14,853	-
	非流動負債合計	6,640,377	19	4,876,188	20
	負債總計	25,013,487	75	16,836,418	69
	權益(附註六(十一)及(十四))：				
3100	股本	3,461,955	10	3,461,955	14
3200	資本公積	2,158,450	7	2,119,250	9
3310	法定盈餘公積	772,786	3	760,856	3
3320	特別盈餘公積	127,271	-	57,868	-
3351	未分配盈餘	1,822,899	6	1,303,453	5
3400	其他權益	(213,895)	(1)	(127,272)	-
	權益總計	8,129,466	25	7,576,110	31
	負債及權益總計	$ 33,142,953	100	24,412,528	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六)及七)	$ 5,471,437	100	2,102,567	100
5000	營業成本(附註七)	4,127,479	75	1,433,732	68
	營業毛利	1,343,958	25	668,835	32
6000	營業費用(附註六(十七)及七)：				
6100	推銷費用	166,687	3	101,695	5
6200	管理費用	274,102	5	211,665	10
		440,789	8	313,360	15
	營業淨利	903,169	17	355,475	17
	營業外收入及支出(附註六(十一)、(十六)、(十八)及七)：				
7100	利息收入	10,155	-	8,614	-
7010	其他收入	20,682	-	42,657	2
7020	其他利益及損失	(21,148)	-	(37,764)	(2)
7050	財務成本	(140,564)	(3)	(111,080)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(107,519)	(2)	(136,591)	(6)
		(238,394)	(5)	(234,164)	(11)
7900	稅前淨利	664,775	12	121,311	6
7950	減：所得稅費用(附註六(十三))	55,371	1	2,010	-
	本期淨利	609,404	11	119,301	6
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(66,061)	(1)	(52,140)	(2)
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	(15,014)	-	(11,850)	(1)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(81,075)	(1)	(63,990)	(3)
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(5,548)	-	(5,414)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(5,548)	-	(5,414)	-
8300	本期其他綜合損益	(86,623)	(1)	(69,404)	(3)
8500	本期綜合損益總額	$ 522,781	10	49,897	3
	每股盈餘(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 1.76		0.34	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 1.55		0.34	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	(57,868)	8,227,938
本期淨利	-	-	-	-	119,301	119,301	-	-	-	119,301
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,414)	(63,990)	(69,404)	(69,404)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	119,301	119,301	(5,414)	(63,990)	(69,404)	49,897
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	(692,391)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	(9,334)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	(127,272)	7,576,110
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-
其他資本公積變動：										
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,158,450**	**772,786**	**127,271**	**1,822,899**	**2,722,956**	**(86,025)**	**(127,870)**	**(213,895)**	**8,129,466**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(363,277)	(287,149)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	55,578
取得不動產、廠房及設備	(50,225)	(958)
處分不動產、廠房及設備	45	-
取得無形資產	(697)	(1,921)
取得投資性不動產	(1,596)	-
其他金融資產(增加)減少	(223,828)	213,895
其他非流動資產增加	(29,915)	(6,762)
收取之股利	7,073	93,147
投資活動之淨現金(流出)流入	(662,420)	65,830
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,579,931	1,813,813
應付短期票券增加	1,034,800	991,800
發行公司債	1,696,646	500,000
償還公司債	(500,000)	(500,000)
舉借長期借款	396,000	1,868,517
償還長期借款	(68,200)	(1,851,862)
租賃本金償還	(11,153)	(10,722)
其他非流動負債減少	(6,741)	(145)
發放現金股利	-	(692,391)
籌資活動之淨現金流入	5,121,283	2,119,010
本期現金及約當現金減少數	(402,230)	(1,125,435)
期初現金及約當現金餘額	1,206,197	2,331,632
期末現金及約當現金餘額	$ 803,967	1,206,197

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年三月八日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇九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三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「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一一〇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」

(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：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
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。	2023.1.1

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金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

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

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

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

1.預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；

2.主要為交易目的而持有該資產；

3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或

4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

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

1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

・判定債務證券於報導日之信用風險低；及

・其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款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。

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。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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。

(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。

4.重分類至投資性不動產

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

(十一)租　　賃

1.租賃之判斷

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

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

(2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

・客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

・有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：

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

－客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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

2.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

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

(3)預期支付之殘值保證金額；及

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

本公司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。

3.出租人

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

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

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

(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、合約資產、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

(十四)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。

(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。

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。

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。

(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。

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(四)。

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：

(二)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(三)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。

(四)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(十九)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金及現金	$ 300	170
支票存款	4	779
活期存款	803,663	666,959
定期存款	-	538,289
現金及約當現金	**$ 803,967**	**1,206,197**

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(十九)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	**$ 69,569**	**135,630**

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司民國一〇九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。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(十九)。

3.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收票據	$ 141,589	16,816
應收帳款—按攤銷後成本衡量	1,137,375	47,261
	$ 1,278,964	**64,077**

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：

	109.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期(註)	$ 1,278,964	-	-

註：本期銷售房地予關係人而產生之應收款項1,114,979千元，已於本財務報告提出日前全數收回。

	108.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 64,077	-	-

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)存　　貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$ 1,145,999	1,514,267
營建用地	11,585,771	6,141,682
在建房屋	11,252,825	9,201,014
預付土地款	68,056	79,299
合計	$ 24,052,651	16,936,262
預計於一年內實現之存貨	$ 3,467,861	4,667,924

本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	109.12.31	108.12.31
子公司	$ 1,626,178	1,040,747

1.子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

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。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
成本或認定成本：					
民國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	**$ 146,825**	**125,948**	**54,495**	**-**	**327,268**
民國108年1月1日餘額	$ 112,175	111,342	53,298	-	276,815
增　　添	-	-	958	-	958
民國108年12月31日餘額	**$ 112,175**	**111,342**	**54,256**	**-**	**277,773**
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	$ -	64,676	53,034	-	117,710
本年度折舊	-	17,352	638	-	17,990
處　　分	-	-	(263)	-	(263)
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**82,028**	**53,409**	**-**	**135,437**
民國108年1月1日餘額	$ -	47,519	50,569	-	98,088
本年度折舊	-	17,157	2,465	-	19,622
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**64,676**	**53,034**	**-**	**117,710**
帳面價值：					
民國109年12月31日	**$ 146,825**	**43,920**	**1,086**	**-**	**191,831**
民國108年12月31日	**$ 112,175**	**46,666**	**1,222**	**-**	**160,063**
民國108年1月1日	**$ 112,175**	**63,823**	**2,729**	**-**	**178,727**

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國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	**$ 1,548,631**	**1,804,379**	**3,353,010**
民國108年1月1日餘額	$ 1,732,021	1,949,759	3,681,780
重分類	(183,390)	(146,976)	(330,366)
民國108年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,802,783**	**3,351,414**

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	$ -	95,016	95,016
本年度折舊	-	37,673	37,673
重分類	-	-	-
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**132,689**	**132,689**
民國108年1月1日餘額	$ -	78,984	78,984
本年度折舊	-	39,242	39,242
重分類	-	(23,210)	(23,210)
民國108年12月31日餘額	**$ -**	**95,016**	**95,016**
帳面金額：			
民國109年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,671,690**	**3,220,321**
民國108年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,707,767**	**3,256,398**
民國108年1月1日	**$ 1,732,021**	**1,870,775**	**3,602,796**
公允價值：			
民國109年12月31日			**$ 4,655,937**
民國108年12月31日			**$ 5,040,416**

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。

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

2.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。

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	$ 520,000	619,293
擔保銀行借款	10,485,397	7,806,173
合計	**$ 11,005,397**	**8,425,466**
尚未使用額度	**$ 2,053,127**	**98,613**
利率區間	**1.50%~2.01%**	**1.70%~2.40%**

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。

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

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

	108.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	兆豐票券	1.2%~1.94%	$ 513,100
	大慶票券	1.51%	590,000
	萬通票券	1.05%~1.20%	378,700
	中華票券	0.5%~1.94%	180,000
合　　計			**$ 1,661,800**

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)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	109.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
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				**$ 4,447,019**
尚未使用額度				**$ -**

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

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。

(十一)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	109.12.31	108.12.31
發行轉換公司債總金額	$ 1,000,000	-
發行普通公司債金額	1,200,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(35,154)	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(500,000)
期末應付公司債餘額	**$ 2,164,846**	**500,000**
嵌入式衍生工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	**$ 800**	**-**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 39,200**	**-**

	109年度	108年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量之利益	**$ 200**	**-**
利息費用	**$ 14,615**	**10,150**

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
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。

項　　目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
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	新臺幣16.89元。

項　　目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元
發 行 日	109.11.23
發行期間	109.11.23~113.11.23
票面利率	0.775%
保證機構	板信商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第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。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。

項　　目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。

(十二)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(七)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：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	$ 61,006	76,612
一至二年	47,551	45,359
二至三年	45,005	45,143
三至四年	42,862	42,857
四至五年	42,857	42,857
五年以上	342,857	385,714
未折現租賃給付總額	**$ 582,138**	**638,542**

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	$ 1,898	817
土地增值稅	52,593	19,122
調整前期之當期所得稅	(12)	(4)
	54,479	19,935
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	892	(17,925)
所得稅費用	**$ 55,371**	**2,010**

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	$ 664,775	121,311
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 132,955	24,262
採權益法認列之投資損失	21,504	27,318
免稅所得	(1,415)	-
土地免稅所得	(137,336)	(69,277)
利息資本化	6,456	4,041
海外股利收入	-	15,093
土地增值稅	52,593	19,122
未分配盈餘加徵	1,898	817
前期低估	(12)	-
認列前期未認列之課稅損失	(24,264)	(16,607)
其他	2,992	(2,759)
所得稅費用	**$ 55,371**	**2,010**

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：

	109.12.31	108.12.31
可減除暫時性差異	$ -	121
課稅損失	93,214	102,778
	$ 93,214	**102,899**

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

截至民國一〇九年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇四年度	$ 117,149	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
	$ 466,072	

(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	未實現投資利益
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)	-
民國109年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(18,909)**
民國108年1月1日餘額	$ 9,867	3,270	13,137	(34,002)
借記(貸記)損益表	3,411	(579)	2,832	15,093
民國108年12月31日	**$ 13,278**	**2,691**	**15,969**	**(18,909)**

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一〇七年度。

(十四)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。已發行股份均為普通股346,195千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092
處分資產增益	16	16
發行可轉換公司債	39,200	-
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,158,450	**2,119,250**

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。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一〇九年六月十六日及民國一〇八年六月六日經股東常會決議提列特別盈餘公積69,403千元及57,868千元。

(3)盈餘分配

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

	108年度	107年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ -	692,391

3.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之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	$ (86,025)	(127,870)	(213,895)

	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108年1月1日餘額	$ (75,063)	17,195	(57,868)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(5,414)	-	(5,414)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(52,140)	(52,140)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	(11,850)	(11,850)
民國108年12月31日餘額	**$ (80,477)**	**(46,795)**	**(127,272)**

(十五)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：

	109年度	108年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 609,404**	**119,301**
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195
	$ 1.76	**0.34**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	$ 609,404	119,301
可轉換公司債轉換之影響	5,229	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 614,633**	**119,301**
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195
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	50,447	-
員工股票紅利之影響	940	770
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	397,582	346,965
	$ 1.55	**0.34**

(十六)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 5,471,437**	**2,102,567**
主要產品/服務線：		
銷售房地	$ 5,351,561	1,997,963
租賃收入(註)	73,151	92,037
佣金收入	46,725	12,567
	$ 5,471,437	**2,102,567**

	109年度	108年度
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	$ 73,151	92,037
於某一時點移轉之商品及勞務	5,398,286	2,010,530
	$ 5,471,437	**2,102,567**

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

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據及帳款	$ 1,278,964	64,077	35,389
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 1,278,964**	**64,077**	**35,389**
合約負債—銷售房地	**$ 1,025,062**	**679,330**	**217,723**

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為277,051千元及92,386千元。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2,982千元及2,732千元。

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，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動。

(十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況，以1%～10%分派員工酬勞及不高於3%分派董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前項員工酬勞得以現金或股票為之，且發給現金或股票之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。董監酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一〇九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，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇九年度之營業成本及營業費用。

本公司民國一〇八年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，實際配發員工及董事酬勞分別為8,755千元及4,023千元，與財報估列金額差異分別為9千元及3千元，視為會計估計變動處理，並認列為民國一〇九年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	$ 2,838	8,606
其他利息收入	7,317	8
	$ 10,155	**8,614**

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	$ 7,073	17,682
退戶違約金收入	2,982	2,732
管理顧問服務收入	8,667	8,056
其　　他	1,960	14,187
	$ 20,682	**42,657**

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
處分不動廠、廠房及設備損失	$ (422)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(18,073)	(38,819)
兌換(損失)利益	(1,404)	1,095
其他損失	(1,249)	(40)
	$ (21,148)	**(37,764)**

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
銀行借款利息	$ 268,887	244,777
可轉換公司債利息	6,787	-
普通公司債利息	7,828	10,150
租賃負債利息	249	253
減：利息資本化	(143,187)	(144,100)
	$ 140,564	**111,080**
資本化利率	**1.35%~2.01%**	**1.70%~2.40%**

(十九)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

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

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
109年12月31日						
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	-
	$ 23,874,910	**24,466,753**	**6,877,739**	**2,480,240**	**10,786,631**	**4,322,143**
108年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 12,771,133	13,626,267	3,321,886	243,742	5,929,099	4,131,540
固定利率工具	2,661,800	2,697,661	2,180,061	-	517,600	-
無附息負債	664,546	664,546	664,546	-	-	-
租賃負債	9,362	9,533	5,530	3,926	77	-
	$ 16,106,841	**16,998,007**	**6,172,023**	**247,668**	**6,446,776**	**4,131,540**

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

3.匯率風險：

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	109.12.31			108.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ -	28.48	-	4,568	29.98	136,949

(2)敏感性分析

本公司貨幣性之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利將分別增加或減少零元及1,096千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

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

	109年度		108年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美　　元	$ (1,405)	29.569	1,097	30.853
人 民 幣	1	4.281	(2)	4.472

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加141,418千元及112,548千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5.其他價格風險

	109年度		108年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	**$ 6,957**	**10,892**	**13,563**	**12,713**
下跌10%	**$ (6,957)**	**(10,892)**	**(13,563)**	**(12,713)**

6.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：

	109.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 113,910	113,910	-	-	113,910
嵌入式衍生金融工具	800	-	-	800	800
小　　計	**$ 114,710**	**113,910**	**-**	**800**	**114,710**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 69,569**	**-**	**69,569**	**-**	**69,569**

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

(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

於民國一〇九年度及一〇八年度並無任何移轉。

(5)第三等級之變動明細表

	持有供交易之金融資產 嵌入式衍生金融工具
民國109年1月1日	$ -
總利益或損失	
發行	600
認列於損益	200
民國109年12月31日	**$ 800**

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

	109年度
總利益或損失	
認列於(損)益(列報於「其他利益及損失」)	**$ 200**

(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(109.12.31為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
109年12月31日				
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。

(二十)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。

(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。

(廿一)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。

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	$ 25,013,487	16,836,418
減：現金及約當現金	(803,967)	(1,206,197)
淨負債	**$ 24,209,520**	**15,630,221**
權益總額	$ 8,129,466	7,576,110
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 32,338,986**	**23,206,331**
負債資本比率	**74.86 %**	**67.35 %**

民國一〇九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。

(廿二)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇九年度及一〇八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：

			非現金之變動				
	109.1.1	現金流量	產生資本公積	產生金融資產	公司債攤銷	其他（註）	109.12.31
短期借款	$ 8,425,466	2,579,931	-	-	-	-	11,005,397
應付短期票券	1,661,800	1,034,800	-	-	-	-	2,696,600
長期借款	4,345,667	327,800	-	-	-	-	4,673,467
租賃負債	9,362	(11,153)	-	-	-	10,720	8,929
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	**$ 15,442,295**	**5,128,024**	**(39,200)**	**600**	**6,800**	**10,720**	**20,549,239**

註：係本期新增使用權資產11,565千元及扣除提前解約845千元。

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

註：係本期新增使用權資產7,587千元扣除提前解約26千元。

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
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
久久國際地產開發有限公司	其負責人為子公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

(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)	
	109.12.31	108.12.31	109.12.31	108.12.31
其他關係人	**$ 62,060**	**42,680**	**1,370**	**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：

	營業收入		應收帳款	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
久久國際地產開發(有)公司	$ -	553,380	-	-
佳穎精密企業(股)公司	1,375,000	-	1,099,784	-
璞利投資有限公司	16,673	-	15,195	-
其他關係人	-	77,569	-	-
	$ 1,391,673	630,949	1,114,979	-

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：

	109年度	108年度
發包工程－國原營造(股)公司	$ 1,074,277	1,213,808
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	68,377	13,473
	$ 1,142,654	1,227,281

(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	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
國原營造(股)公司	$ 5,227,389	3,801,752	1,512,534	1,560,120
寬衍室內裝修設計(股)公司	41,415	18,182	37,966	14,096
	$ 5,268,804	3,819,934	1,550,500	1,574,216

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.佣金收入

	佣金收入		應收帳款	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
佳穎精密企業(股)公司	$ 26,046	10,199	2,535	9,438

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	$ 194,100	119,466
應付票據	其他關係人	-	890
應付帳款	國原營造(股)公司	97,806	133,473
應付帳款	其他關係人	5,800	6,056
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	-	8,961
		$ 297,706	**268,846**

5.預付款項(帳列其他流動資產)

本公司預付關係人款項明細如下：

	109.12.31	108.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	**$ 4,200**	**623**

6.租賃

(1)本公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行惟簽訂之租賃合約。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日租金收入皆為710千元，另因該租賃而收取之存入保證金皆為120千元。

(2)本公司出租予子公司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)，民國一〇九年度及一〇八年度租金收入分別為33,214千元及42,857千元。民國一〇九年度受新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一〇九年度租金收入共計9,643千元。

(3)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)，於民國一〇九年及一〇八年租金收入分為為25,971千元及28,857千元。民國一〇九年度受新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一〇九年度租金收入共計2,886千元。另因租賃而收取之存入保證票據均為5,000千元。

7.捐贈

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為1,000千元及3,000千元。

8.其他

(1)本公司與及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。本公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(十八)。

(2)本公司提供子公司管理顧問服務，於民國一〇九年度及一〇八年度分別收取顧問收入8,667千元及8,056千元，帳列其他收入。

(3)本公司與其他關係人依建案銷售獎金辦法，於民國一〇九年度及一〇八年度已支付佣金分別為1,556千元及1,921千元，帳列推銷費用。

(4)其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，民國一〇九年度及一〇八年度之推銷費用分別為9,361千元及6,329千元。

(5)本公司為馬來西亞子公司代收台灣地區房地款，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日分別1,166千元及3,804千元。

(6)於民國一〇九年度及一〇八年度，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4,972千元及5,718千元。

(7)民國一〇九年度及一〇八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2,906千元及7,783千元，帳列取得合約之增額成本。

(8)民國一〇九年度子公司為本公司提供銀行融資之背書保證之金額為760,000千元。

(9)本公司因業務往來為子公司及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：

	109.12.31	108.12.31
提供融資背書保證	$ 692,005	1,120,670
收取之存入保證票據	28,531	80,465

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 12,525	11,235

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	109.12.31	108.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 435,587	573,828
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	297,833	275,505
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券之擔保	108,921	112,538
待售房地	銀行借款及應付短期票券	1,124,171	1,442,009
營建用地	〃	10,990,538	5,634,157
在建房地	〃	10,814,989	8,950,645
不動產、廠房及設備	〃	177,461	129,617
投資性不動產	〃	3,220,321	3,251,863
		$ 27,371,321	20,370,162

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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 10,172,002	6,459,679
建案開發活動發包工程合約	5,268,804	3,801,752
購置營建用地	507,421	282,382
已收取或支付價款		
銷售房地	1,025,062	679,330
建案開發活動發包工程	1,550,500	1,560,120
購置營建用地	68,056	79,299

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：

	109.12.31	108.12.31
提供融資背書保證	$ 1,280,920	1,709,585
收取之存入保證票券	33,531	85,465

(二)本公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-009、A-012、A-013、B-005、C-003、C-004、C005、D-002、F-002、G-002
合建分屋	A-012、F-001

(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49,337千元及其利息15,203千元，目前仍待法院為開庭通知。

因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，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	109年度			108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	-	87,084	87,084	-	60,920	60,920
勞健保費用	-	6,987	6,987	-	6,125	6,125
退休金費用	-	3,326	3,326	-	2,792	2,792
董事酬金	-	17,562	17,562	-	4,020	4,020
其他員工福利費用	-	6,194	6,194	-	5,331	5,331
折舊費用	37,673	29,137	66,810	39,242	30,505	69,747
攤銷費用	-	1,427	1,427	-	1,936	1,936

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	86	73
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	$ 1,279	1,105
平均員工薪資費用	$ 1,075	896
平均員工薪資費用調整情形	19.98 %	
監察人酬金	$ -	-

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

民國一〇九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額(註1)	期末餘額(註1)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
1	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENTINC	應收關係人款	是	79,744	-	-	2%	2	-	配合減資時程，先予以資金貸與	-		-	317,216	317,216
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	598,934	-	-(註3)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	-	-
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	466,360	-	-(註4)	2%	2	-	購入土地及建案開發需求	-		-	-	-

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總限額及對單一企業資金貸與金額皆以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分二百為限。

註3：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金14,289千元轉作Yeashin Construction Sdn. Bhd.增資股款。

註4：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金11,958千元轉作Yeashin International Development Sdn.Bhd.增資股款。

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	12,194,199	310,000	310,000	208,542	-	3.81 %	12,194,199	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,194,199	113,635	113,635	97,934	-	1.40 %	12,194,199	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	12,194,199	268,370	268,370	268,370	268,370	3.30 %	12,194,199	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	152,604	-	7.24 %	12,194,199	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	570,000	760,000	760,000	480,000	14,493	200.00 %	570,000	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8,129,466千元x150%＝ 12,194,199千元
對單一企業背書保證限額：8,129,466千元x150%＝12,194,199千元
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。
佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。

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一百五十(暫依母公司計算方式)。

全虹建設股份有限公司背書保證已超過限額，本公司已擬定改善計畫，修訂子公司資金貸予及背書保證作業程序，並已於本財務報告提出日前完成改善。

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	－	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,536,400	108,921	7.04 %	108,921	全部質押
本公司	摩根投資基金-多重收益基金	－	〃	821	4,989	- %	4,989	
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	69,569	7.12 %	69,569	
昕境廣場(股)公司	〃	－	〃	1,691,032	15,811	1.61 %	15,811	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	對公結構性存款	－	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	21,895	- %	21,895	
Yeashin Construction Sdn.Bth.	對公結構性存款	－	〃	-	219,702	- %	219,702	

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出					期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	評價損益	股數	金額
本公司	全虹建設股份有限公司	採用權益法之投資	自然人等10人	非關係人	-	-	33,500,000	380,000	-	-	-	-	-	33,500,000	380,000

註：上述股權已於民國一〇九年十二月完成移轉程序，截至民國〇九年十二月三十一日尚有358,860千元尾款未支付，帳列其他流動負債。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市三重區三重段土地90~101地號等10筆土地	108.12.30	648,373	640,369	自然人等51人	無	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市南港區南港段三小段73~80-7地號等3筆土地	109.1.10	2,355,802	2,355,802	興富發建設(股)公司	無	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市新莊區副都心段60~63-2地號等4筆土地	109.4.29	1,234,583	1,234,583	承業投資(股)公司及自然人等3人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市大安區學府段一小段281等14筆地號	109.01.22 109.05.07	481,921	481,921	自然人等5人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台中市北屯區美和段313~315地號	109.08.04	305,280	305,280	自然人等8人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	新北市三重區菜寮段50~86地號等30筆土地	109.09.25	600,000	600,000	自然人等16人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	桃園市中壢區青昇段土地440-1~441地號等2筆土地	109.09.25	3,624,256	1,271,331 (註)	誼駿建設(股)公司及自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

註：該筆土地於民國一〇九年十二月過戶，尾款2,352,925千元帳列應付帳款，已於民國一一〇年一月支付。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	學府段一小段280地號等9筆持份土地	109.11.25	102~109	847,441	1,375,000	275,216 (註)	527,559	佳穎精密企業(股)公司	關係人	活化公司土地之運用	鑑價報告	-

註：請詳附註六(三)。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	1,074,277	77.20 %		-	-	291,906	10.33 %	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	董事為同一人	銷貨	1,401,046	25.61 %		-		1,102,319	86.19 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
本公司	佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	1,102,319	- %	-		1,102,319	-

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(十一)及附註十三(一)3.。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇九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	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	12,282	(5,108)	(1,532)	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 %	267,282	23,135	16,420	註2
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	-	948,755	-	75.71 %	-	(55,077)	(40,350)	註4
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	253,000	203,000	20,300,000	100.00 %	24,113	(94,164)	(85,444)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	750,406 (馬幣100,554)	-	100,554,286	78.32 %	616,513	(24,071)	2,616	註4
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	381,776 (馬幣54,359)	-	54,359,338	75.71 %	325,988	(3,276)	771	註4
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	380,000	-	33,500,000	100.00 %	380,000	54,919	-	註3
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	296,517	7,110,000	100.00 %	158,608	(1,771)	(1,771)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	-	311,624 (馬幣35,100)	-	100.00 %	-	-	(20,883)	註4
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	-	118,209 (馬幣16,000)	-	100.00 %	-	-	(3,251)	註4
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 %	524	(149)	(149)	

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利益20,359千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：係依持有期間及持股比例認列子公司投資利益55,230千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數55,230千元。

註4：亞昕國際開發(開曼)股公司已於109年度辦理清算解散，並已完成賸餘財產分配，子公司股權由本公司依比例持有。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	– (美金100萬元)	註1	27,351 (美金960,344)	-	-	27,351 (美金960,344)	2,154	87.12 %	1,877	158,245	322,676

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
27,351 USD960,344	39,485 USD1,386,412	4,877,680 (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%=NTD8,129,466千元×60%=NTD4,877,680千元。

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	58,968,057	17.03 %
益昕投資股份有限公司	37,344,511	10.78 %
永翊開發股份有限公司	32,808,146	9.47 %
德陽投資股份有限公司	28,872,959	8.34 %
國原營造股份有限公司	25,579,546	7.38 %
今勛企業股份有限公司	20,969,866	6.05 %

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

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

附件十三、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

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。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與亞昕國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕國際開發股份有限公司民國一一〇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述。因此，收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕國際開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成亞昕國際開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一一〇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。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：張淑雲

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1100333824號

民　國　一一一　年　三　月　二　日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	110.12.31 金額	%	109.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 576,444	2	803,967	2
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)	143,937	-	114,710	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	84,120	-	141,589	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)、(十七)及七)	20,406	-	1,137,375	3
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	27,359,888	73	24,052,651	74
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	1,399,879	5	533,293	2
1479	其他流動資產	303,799	1	334,507	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	530,605	1	251,167	1
	流動資產合計	30,419,078	82	27,369,259	83
	非流動資產：				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	59,003	-	69,569	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	2,535,137	7	1,626,178	5
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	182,361	-	191,831	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,182,608	8	3,220,321	10
1755	使用權資產	16,163	-	8,776	-
1780	無形資產	110,281	-	109,822	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	15,077	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	987,007	3	489,595	1
1990	其他非流動資產	41,287	-	42,525	-
	非流動資產合計	7,128,924	18	5,773,694	17
	資產總計	$ 37,548,002	100	33,142,953	100

	負債及權益	110.12.31 金額	%	109.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九))	$ 14,215,917	38	11,005,397	33
2110	應付短期票券(附註六(十))	3,350,300	9	2,696,600	8
2130	合約負債－流動(附註六(十七)及七)	2,296,418	6	1,025,062	3
2150	應付票據(附註七)	505,087	1	203,077	1
2170	應付帳款(附註七)	182,980	-	2,621,562	8
2230	本期所得稅負債	-	-	1,756	-
2250	負債準備－流動	13,368	-	14,272	-
2280	租賃負債－流動	4,710	-	7,438	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	129,866	-	226,448	1
2399	其他流動負債(附註六(十八)及七)	799,535	2	571,498	2
	流動負債合計	21,498,181	56	18,373,110	56
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十二))	3,865,900	10	2,164,846	7
2540	長期借款(附註六(十一))	4,507,450	13	4,447,019	12
2570	遞延所得稅負債(附註六(十四))	18,909	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	11,550	-	1,491	-
2645	存入保證金(附註七)	4,050	-	8,112	-
	非流動負債合計	8,407,859	23	6,640,377	19
	負債總計	29,906,040	79	25,013,487	75
	權益(附註六(十二)及(十五))：				
3110	普通股股本	3,469,592	9	3,461,955	10
3200	資本公積	2,196,123	6	2,158,450	7
3310	法定盈餘公積	832,864	2	772,786	3
3320	特別盈餘公積	213,895	1	127,271	-
3350	未分配盈餘	1,222,071	3	1,822,899	6
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(151,746)	-	(86,025)	-
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)	(1)
	權益總計	7,641,962	21	8,129,466	25
	負債及權益總計	$ 37,548,002	100	33,142,953	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一一〇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	42,706	2	(107,519)	(2)
		(24,597)	(1)	(238,394)	(5)
7900	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
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	(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)	(2)	(86,623)	(1)
	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：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一一〇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

	股本		保留盈餘				其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	權益總計
民國一〇九年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	(127,272)	7,576,110
本期淨利	-	-	-	-	609,404	609,404	-	-	-	609,404
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,548)	(81,075)	(86,623)	(86,623)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	609,404	609,404	(5,548)	(81,075)	(86,623)	522,781
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(8,625)	(8,625)	-	-	-	(8,625)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	8,129,466
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**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一一〇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	(2,370)	(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	317,585
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	1,116,969	(1,090,114)
存貨	(3,076,014)	(6,973,202)
其他流動資產	37,699	(68,167)
其他金融資產	(886,581)	123,615
取得合約之增額成本	(279,438)	(102,493)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,029,619)	(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	(2,438,582)	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)	(275,761)
支付之所得稅	(62,608)	(53,093)
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
應付短期票券增加	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)	(6,741)
租賃本金償還	(4,743)	(11,153)
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	(227,523)	(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

・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：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
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

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。

(三)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

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

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

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

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

1.預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；

2.主要為交易目的而持有該資產；

3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或

4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

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

1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

・係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

・該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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。

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。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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。

(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。

4.重分類至投資性不動產

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

(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。

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。

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：

(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。

(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。

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)。

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

	110.12.31	109.12.31
零用金及現金	$ 100	300
支票存款	83	4
活期存款	576,261	803,663
現金及約當現金	**$ 576,444**	**803,967**

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

	110.12.31	109.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
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	142,062	108,921
合　　計	**$ 143,937**	**114,710**

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

	110.12.31	109.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	**$ 59,003**	**69,569**

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。

(四)應收票據及應收帳款

	110.12.31	109.12.31
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
	$ 104,526	**1,278,964**

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：

	110.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 104,526**	-	-

	109.12.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 1,278,964**	-	-

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

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 27,359,888**	**24,052,651**
預計於一年內實現之存貨	**$ 6,731,172**	**3,467,861**

營業成本明細如下：

	110年度	109年度
存貨出售轉列	$ 1,990,483	4,089,806
租賃及折舊成本	37,713	37,673
	$ 2,028,196	**4,127,479**

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：

	110.12.31	109.12.31
子公司	$ 2,535,137	1,626,178

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：

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
成本或認定成本：				
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	**$ 146,825**	**130,413**	**60,965**	**338,203**
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	**$ 146,825**	**125,948**	**54,495**	**327,268**
折舊及減損損失：				
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	**$ -**	**101,286**	**54,556**	**155,842**
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	**$ -**	**82,028**	**53,409**	**135,437**
帳面價值：				
民國110年12月31日	**$ 146,825**	**29,127**	**6,409**	**182,361**
民國109年1月1日	**$ 112,175**	**46,666**	**1,222**	**160,063**
民國109年12月31日	**$ 146,825**	**43,920**	**1,086**	**191,831**

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：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
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**
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	**$ 1,548,631**	**1,804,379**	**3,353,010**
折舊及減損損失：			
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**
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	**$ -**	**132,689**	**132,689**
帳面金額：			
民國110年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,633,977**	**3,182,608**
民國109年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,671,690**	**3,220,321**
公允價值：			
民國110年12月31日			**$ 5,645,312**
民國109年12月31日			**$ 4,655,937**

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：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 14,215,917**	**11,005,397**
尚未使用額度	**$ 4,319,138**	**2,053,127**
利率區間	**1.38%~2.00%**	**1.50%~2.01%**

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：

	110.12.31		
	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%~1.54%	$ 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			**$ 3,350,300**

	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			**$ 2,696,600**

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：

	110.12.31			
	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				**$ 4,507,450**
尚未使用額度				**$ -**

	109.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
無擔保銀行借款	台幣	1.35%~1.98%	112~124	$ 4,673,467
減：一年內到期部分				(226,448)
合　　計				**$ 4,447,019**
尚未使用額度				**$ -**

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：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 3,865,900**	**2,164,846**
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)	**$ 1,875**	**800**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 38,694**	**39,200**

	110年度	109年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ 1,075**	**200**
利息費用	**$ 22,916**	**14,615**

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：

	一一〇年有擔保普通公司債		
項　　目	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。

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。

(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：

	110.12.31	109.12.31
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	150,000	342,857
未折現租賃給付總額	**$ 337,868**	**582,138**

(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：

	110年度	109年度
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	(735)	(12)
	60,852	54,479
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	892
所得稅費用	**$ 60,852**	**55,371**

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：

	110年度	109年度
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	**$ 60,852**	**55,371**

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：

	110.12.31	109.12.31
課稅損失	**$ 101,358**	**93,214**

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

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：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇四年度	$ 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
	$ 506,788	

(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)
民國110年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(18,909)**
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)	-
民國109年12月31日	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(18,909)**

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
	$ 2,196,123	**2,158,450**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，帳列股東權益項下之未實現重估增值、累積換算調整數(利益) 及於轉換日將帳列資產分類至「投資性不動產」，依金管會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：

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

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	**$ (151,746)**	**(140,837)**	**(292,583)**
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	**$ (86,025)**	**(127,870)**	**(213,895)**

(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
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 253,144**	**609,404**
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	346,757	346,196
基本每股盈餘(元)	**$ 0.73**	**1.76**
稀釋每股盈餘		
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)	**$ 258,576**	**614,633**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,757	346,195
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)	406,128	397,582
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.64**	**1.55**

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度	109年度
主要地區市場：		
臺灣	$ 2,779,067	5,471,437
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	-
	$ 2,779,067	5,471,437
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
	$ 2,779,067	5,471,437

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

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據及帳款	$ 104,526	1,278,964	64,077
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	$ 104,526	1,278,964	64,077
合約負債—銷售房地	$ 2,296,418	1,025,062	679,330
預期於一年內實現之金額	$ 744,406	469,238	446,731

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。

(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。

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)**

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：

	110年度	109年度
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	(231,223)	(143,187)
	$ 115,545	**140,564**
資本化利率	**0.70%~2.00%**	**1.35%~2.01%**

(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。

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
110年12月31日						
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	16,260	16,868	4,989	4,540	7,339	-
	$ 27,306,114	**28,514,633**	**5,962,225**	**3,900,260**	**14,488,796**	**4,163,352**

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	-
	$ 23,874,910	**24,466,753**	**6,877,739**	**2,480,240**	**10,786,631**	**4,322,143**

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：

	110年度		109年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲10%	**$ 5,900**	**14,206**	**6,957**	**10,892**
下跌10%	**$ (5,900)**	**(14,206)**	**(6,957)**	**(10,892)**

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：

	110.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 142,062	142,062	-	-	142,062
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金融資產	**$ 59,003**	**-**	**59,003**	**-**	**59,003**

	109.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 113,910	113,910	-	-	113,910
嵌入式衍生金融工具	800	-	-	800	800
小　　計	**$ 114,710**	**113,910**	**-**	**800**	**114,710**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 69,569**	**-**	**69,569**	**-**	**69,569**

(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。

(5)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價值衡量 嵌入式衍生金融工具
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	**$ 1,875**
總利益或損失	
發行	600
認列於損益	200
民國109年12月31日	**$ 800**

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：

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

(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
110年12月31日				
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)
109年12月31日				
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。

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。

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。

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：

	110.12.31	109.12.31
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	**$ 29,329,596**	**24,209,520**
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	**$ 36,971,558**	**32,338,986**
負債資本比率	**79.33%**	**74.86%**

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

關係人名稱	與本公司之關係
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

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。

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：

	110年度	109年度
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
	$ 2,089,613	**1,142,654**

(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
	$ 11,529,898	**5,268,804**	**3,106,685**	**1,550,500**

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	-
		$ 692,314	**297,706**

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—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。

(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：

	110.12.31	109.12.31
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：

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 12,265	12,525

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	110.12.31	109.12.31
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	〃	3,182,608	3,220,321
		$ 32,707,031	27,371,321

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：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之合約		
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
已收取或已計價價款		
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

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：

	110.12.31	109.12.31
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：

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、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。

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	77	86
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	$ 1,190	1,279
平均員工薪資費用	$ 969	1,075
平均員工薪資費用調整情形	(9.86)%	19.98 %
監察人酬金	$ -	-

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7,641,962千元x150%＝11,462,943千元
對單一企業背書保證限額：7,641,962千元x150%＝11,462,943千元
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額3,495,350千元x30%＝1,048,605千元為業務往來金額。
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。

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				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	董事為同一人	進貨	2,083,055	90.50 %		-	-	648,407	62.36 %	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	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	零售業及不動產租售業	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	不動產租售業	1,080,305 (馬幣148,682)	750,406 (馬幣100,554)	148,681,651	83.35 %	951,595	76,541	63,234	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	382,909 (馬幣54,523)	381,776 (馬幣54,359)	54,523,198	75.72 %	305,435	(293)	(222)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	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 %	(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。

(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

負責人：上億投資股份有限公司

代表人：姚連地