股票代號：5213

亞昕國際開發股份有限公司

YeaShin International Development Co., Ltd.

公　開　說　明　書

〈一一三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：一一三年度現金增資發行新股。

(一)新股來源：現金增資

(二)新股種類：記名式普通股，每股面額新台幣 10 元整。

(三)發行股數：50,000 千股。

(四)發行金額：新台幣 500,000 千元整。

(五)發行條件：

1.現金增資發行新股50,000千股，**每股面額新台幣10元整**，每股以新台幣37.45元溢價發行，可募集資金總額為新台幣1,872,500千元。

2.本次增資發行新股擬以公開申購方式辦理，依公司法第267條規定，保留增資發行股數之10%，計5,000千股由員工認購；另依證券交易法第28條之1規定，提撥增資發行股數之10%計5,000千股對外公開銷售；其餘80%，計40,000千股由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東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，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 10%對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開承銷。

三、本次資金運用計畫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 79 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新台幣468.125萬元整。

(二)其他費用：包括會計師、律師等其他相關費用為新台幣10.5萬元整。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

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

七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱第 8 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元。

九、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站：http://mops.twse.com.tw

本 公 司 網 站：http://www.yeashin.com.tw

亞昕國際開發股份有限公司　編製

中華民國　113　年　9　月　6　日刊印

一、本次發行前實收資本之來源及比率

實收資本額來源	金額(新台幣千元)	占實收資本額比率(%)
設立股本	30,000	0.58%
現金增資	1,636,492	31.50%
私募現金增資	955,000	18.38%
資本公積轉增資	752,010	14.47%
盈餘轉增資	1,923,389	37.02%
合併增資	6	0.00%
轉換公司債轉換	1,274,538	24.53%
減資	(1,161,543)	(22.36%)
庫藏股註銷減資	(214,543)	(4.13%)
合計	5,195,349	100.00%

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另放置本公司以供查閱。

(二)分送方式：依證券交易法第三十一條及主管機關規定辦理。

(三)索取方式：請透過網路至公開資訊觀測站(http：//mops.twse.com.tw)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：富邦綜合證券股份有限公司　　地址：台北市大安區仁愛路四段169號3、4樓

網址：http://www.fbs.com.tw　　電話：(02) 8771-6888

四、公司債保證機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：兆豐證券股份有限公司股務代理部　　地址：台北市忠孝東路二段95號1樓

網址：https://www.emega.com.tw　　電話：(02)3393-0898

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：潘俊名、陳宗哲會計師

事務所名稱:安侯建業聯合會計師事務所地址：台北市信義路5段7號68樓(台北101大樓)

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：

複核律師姓名：邱雅文律師

事務所名稱：翰辰法律事務所　　網址：www.fsi-law.com

地址：台北市信義區松德路6號12樓　　電話：(02)2345-0016

十二、發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

	發 言 人		代理發言人
姓名：	沈政毅	姓名：	萬書吟
職稱：	管理部副總	職稱：	財會協理
聯絡電話：	(02)8522-9722	聯絡電話：	(02)8522-9722
電子郵件信箱：	kevin01140114@yeashin.com.tw	電子郵件信箱：	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：5,195,349,100 元	公司地址：新北市新莊區思源路 555 號 30 樓	電話：(02)8522-9722
設立日期：84 年 1 月 16 日	網址：www.yeashin.com.tw	
上市日期：— 上櫃日期：92 年 4 月 24 日	公開發行日期：90 年 6 月 13 日	管理股票日期：—
負責人：董事長暨總經理 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：富邦綜合證券股份有限公司	電話：(02) 8771-6888 網址：http://www.fbs.com.tw 地址：台北市大安區仁愛路四段 169 號 3、4 樓	
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 潘俊名、陳宗哲會計師	電話：(02) 8101-6666 網址：https://home.kpmg.com/tw 地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓	
複核律師：翰辰法律事務所 邱雅文律師	電話：(02)2345-0016 網址：www.fsi-law.com 地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓	
信用評等機構：不適用 電話：—	網址：—	地址：—
評等標的 發行公司： 無■；有□	評等日期： —	評等等級：—
評等標的 本次發行公司債： 無■；有□	評等日期： —	評等等級：—
董事選任日期：112 年 06 月 06 日，任期：3 年	監察人選任日期：不適用(本公司設置審計委員會)	
全體董事持股比例：37.07%，113 年 7 月 31 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：(113 年 7 月 31 日)

職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	11.53%	獨立董事	林順家	0.00%
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	8.23%	獨立董事	康雯綺	0.00%
董事	展騰投資(股)公司 代表人：洪全	1.27%	大股東	上億投資(股)公司	16.04%
董事	上億投資(股)公司 代表人：姚彣欣	16.04%	大股東	益昕投資(股)公司	11.53%
獨立董事	張振芳	0.00%	大股東	永翊開發(股)公司	8.23%
獨立董事	丁予嘉	0.00%			

工廠地址：無	電話：—
主要產品：住宅及大樓開發租售 市場結構：112年度內銷100% 外銷0%	參閱本文之頁次 第 50 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 8 頁
去(112)年度 營業收入：新台幣 5,591,190 千元 稅前淨利：新台幣 1,312,669 千元 每股盈餘(稅後)：新台幣 2.59 元	第 106 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 79 頁
本次公開說明書刊印日期：113 年 9 月 6 日	刊印目的：一一三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

	頁次
壹、公司概況	1
一、公司簡介	1
二、風險事項	8
三、公司組織	16
四、資本及股份	33
五、公司債（含海外公司債）辦理情形	40
六、特別股辦理情形	43
七、參與發行海外存託憑證辦理情形	44
八、員工認股權憑證辦理情形	44
九、限制員工權利新股辦理情形	44
十、併購辦理情形	44
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形	44
貳、營運概況	45
一、公司之經營	45
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產	66
三、轉投資事業	66
四、重要契約	67
參、發行計畫及執行情形	69
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份或發行公司債資金運用計畫分析	69
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證計畫或限制員工權利新股計畫應記載事項	79
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	104
四、本次併購發行新股應記載事項	104
肆、財務概況	105
一、最近五年度簡明財務資料	105
二、財務報告應記載事項	113
三、財務概況其他重要事項	113
四、財務狀況及經營結果之檢討分析	114
伍、特別記載事項	118
一、內部控制制度執行狀況	118
二、委託金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，信用評等機構所出具之評等報告	118
三、證券承銷商評估總結意見	118
四、律師法律意見書	118

頁次

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 118
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 118
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 118
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其目前執行情形 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或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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 118
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、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見 119
十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項 119
陸、重要決議 147
一、與本次發行有關之決議文 148
二、盈餘分派表 150

柒、附錄

一、113 年度現金資增資發行新股價格計算書
二、111 年度合併財務報告及會計師查核報告
三、112 年度合併財務報告及會計師查核報告
四、111 年度個體財務報告及會計師查核報告
五、112 年度個體財務報告及會計師查核報告
六、113 年第一季財務報告暨會計師核閱報告
七、承銷商、發行公司及其相關人員等不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
八、112 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項
九、113 年第二季財務報告暨會計師核閱報告
十、113 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項

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

1.總公司

地址：新北市新莊區思源路 555 號 30 樓

電話：(02)8522-9722

2.台中分公司

地址：台中市北屯區崇德路 2 段 250 號 11 樓

電話：(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)

日期	重要記事
	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

日期	重要記事
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」

日期	重要記事
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

日期	重要記事
	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

日期	重要記事
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

日期	重要記事
108 年 3 月	本公司董事會決議發行 108 年度第一次有擔保普通公司債
108 年 7 月	本公司於 108 年 7 月 18 日設立台中分公司
108 年 8 月	本公司總經理異動
108 年 11 月	本公司董事會決議發行國內第七次有擔保轉換公司債
109 年 8 月	子公司 Yeashin International Development(Cayman)Co.,Ltd 解散清算
109 年 10 月	本公司取得全虹建設股份有限公司 100%股權
109 年 11 月	本公司董事會決議發行 109 年度第一次有擔保普通公司債
109 年 12 月	本公司設置公司治理主管
109 年 12 月	子公司 B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.出售其子公司「H.K.MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED」100%股權交易取消
110 年 04 月	本公司董事會決議發行 110 年度第一次及第二次有擔保普通公司債
110 年 05 月	參與子公司 Yeashin Construction Sdn. Bhd.現金增資
110 年 08 月	參與子公司全虹建設股份有限公司現金增資
110 年 11 月	本公司董事會決議發行 110 年度第三次有擔保普通公司債
111 年 03 月	本公司董事會決議辦理 111 年度現金增資發行新股
111 年 03 月	本公司董事會決議通過總公司遷址案
111 年 07 月	本公司搬遷至新北市新莊區思源路 555 號 30 樓
111 年 07 月	發行 111 年度第一次有擔保普通公司債
111 年 10 月	榮獲第 24 屆國家建築規劃設計類全國首獎 亞昕「森中央」住宅商業大樓高層組 榮獲第 24 屆國家建築金質獎 規劃設計類 1.亞昕「喜徠登」住宅商業大樓高層組 2.亞昕「擎天森林」住宅超高層組 3.亞昕「淳白」住宅商業大樓高層組 施工品質類 亞昕「昕悅灣」住宅高層組
112 年 3 月	本公司董事會決議辦理 112 年度現金增資發行新股公告
112 年 3 月	董事會決議資本公積轉增資發行新股公告
112 年 6 月	本公司董事全面改選公告
113 年 3 月	發行 113 年度第一次、第二次有擔保普通公司債
113 年 4 月	1.馬來喜亞麻六甲『亞昕喜來城』首個自有品牌-鉑昕飯店完工 2.姚連地先生轉任總裁 3.本公司董事長變動為姚政岳先生(姚政岳升任董座)
113年5月	台中分公司經理人變更
113年6月	1.本公司董事會決議發行113年度第三次有擔保普通公司債 2.本公司法人董事(上億投資股份有限公司代表人姚念伶)辭職

二、風險事項

(一)風險因素

1.最近年度及截至公開說明書刊印日止利率、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

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

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

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.最近年度及截至公開說明書刊印日止從事高風險、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.未來研究計畫及預計投入之研發費用：無。

4.最近年度及截至公開說明書刊印日止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.最近年度及截至公開說明書刊印日止科技改變(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：

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

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及因應措施

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

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、風險及因應措施

本公司最近年度及截至本公開說明書刊印日止，公司董事或持股超過 10%之大股東並無股權大量移轉之情事，另本公司董事變動情形對公司之財務、業務並無重大影響。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

最近年度及截至本公開說明書刊印日止，本公司未有經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(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) 對陳〇郎、陳〇忠聲請假扣押及強制執行事件：

A. 亞昕公司與陳〇郎、陳〇忠間清償債務之訴訟（台灣台北地方法院以 110 年度重訴字第 75 號）審理期間，經亞昕公司查詢陳〇郎、陳〇忠之「綜合所得稅各類所得資料清單」，發現渠等名下各自公同共有土地僅餘 12 筆，原各自所有之新北市林口區新林段 1115-0000 地號等 15 筆土地業於 109 年 12 月 9 日以買賣為原因關係移轉登記予第三人，顯然渠等因知悉亞昕公司業透過訴訟程序追償債務，故有積極將渠等名下財產移轉予第三人之不利益處分、脫產行為，亞昕公司為避免將來台灣台北地方法院 110 年度重訴字第 75 號案件勝訴後不能強制執行或甚難執行，乃向台灣台北地方法院為假扣押之聲請，經該院以 110 年度全字第 102 號裁定准為假扣押，亞昕公司乃提出強制執行之聲請，經台灣台北地方法院以 110 年度司執全字第 212 號受理在案，嗣後陳〇郎、陳〇忠名下臺北市萬華區華中段三小段 167 地號土地等不動產均已遭查封。

B. 其後因本案判決（即台灣台北地方法院 110 年度重訴字第 75 號案）業已確定，故亞昕公司於 111 年 4 月 6 日向台灣台北地方法院民事執行處聲請終局之強制執行，台灣台北地方法院民事執行處來函請亞昕公司代位陳〇郎、陳〇忠二人提起分割遺產訴訟，故亞昕公司即向台灣台北地方法院代位陳〇郎、陳〇忠二人對其他繼承人提起分割遺產訴訟。此外，亞昕公司嗣又發現陳〇郎、陳〇忠等 2 人於 112 年 8 月 2 日因判決移轉登記取得其他 46 筆土地，並發現該 46 筆土地屬於被繼承人黃〇圖之遺產，僅係因先前登記在訴外人黃〇榮、黃〇文名下，因而亞昕公司無法查得，故亞昕公司立即再向台灣台北地方法院聲請追加執行，請求一併查封拍賣該 46 筆土地。

C. 關於亞昕公司與陳〇郎、陳〇忠間假扣押、強制執行等案件，因陳〇郎、陳

○忠已向臺北地方法院民事執行處繳付共計 5921 萬 5096 元，該款項並已撥付予亞昕公司，故陳○郎、陳○忠積欠亞昕公司之債務業已全數清償完畢，強制執行程序乃因此終結，亞昕公司遂撤回對陳○郎、陳○忠之假扣押執行程序。

(2) 代位陳○郎、陳○忠訴請分割遺產事件：

A. 承前所述，因亞昕公司於 111 年 4 月 6 日向台灣台北地方法院民事執行處對陳○郎、陳○忠二人聲請終局之強制執行，而因本件執行之土地為陳○郎、陳○忠與其他繼承人公同共有之土地，是以台灣台北地方法院民事執行處來函請亞昕公司代位陳○郎、陳○忠二人提起分割遺產訴訟，故亞昕公司即向台灣台北地方法院家事庭代位陳○郎、陳○忠二人對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將陳○郎、陳○忠二人與其他繼承人繼承之 12 筆不動產，按各應繼分 10 分之 1 之比例分割為分別共有。

B. 本件分割遺產訴訟，已由台灣台北地方法院以 111 年度重訴字第 715 號受理在案，原定於 112 年 2 月 23 日宣判，然因法官認有事實尚待釐清，乃再開辯論，法院後續調得被繼承人黃○圖之遺產清冊，發現黃○圖死亡時所遺財產，尚包括上百筆土地、多筆存款、股票及債權，亞昕公司因而變更聲明請求分割全部遺產，並表示現況剩餘之不動產遺產僅有原先之 12 筆土地，其餘土地均已由繼承人分割或處分。現台灣台北地方法院已開始函調黃○圖之剩餘股數及存款，後續程序仍待法院通知。此外，亞昕公司前有再發現陳○郎、陳○忠等 2 人於 112 年 8 月 2 日因判決移轉登記取得其他 46 筆土地，並發現該 46 筆土地屬於被繼承人黃榮○之遺產，僅係因先前登記在訴外人黃○榮、黃○文名下，因而亞昕公司無法查得，故亞昕公司現於發現後立即向台灣台北地方法院聲請變更聲明，請求一併分割該 46 筆土地之遺產。

C. 而如前所述，陳○郎、陳○忠積欠亞昕公司之債務業已全數清償完畢，故亞昕公司已無必要再提起前述代位分割遺產訴訟，亞昕公司乃撤回本件代位分割遺產訴訟，並請求退還 3 分之 2 之裁判費。

(3) 對陳○郎、陳○忠告訴毀損債權事件：

A. 亞昕公司前經台灣士林地方法院核發 105 年度司票字第 7669、7671 號本票裁定之執行名義，然於 110 年 3 月 5 日查詢陳○郎、陳○忠之「綜合所得稅各類所得資料清單」，發現渠等原各自所有之新北市林口區新林段 1115-0000 地號等 15 筆土地業於 109 年 12 月 9 日以買賣為原因關係移轉登記予第三人，此等行為顯係於亞昕公司取得本票裁定執行名義後處分財產之行為，已該當於刑法第 356 條毀損債權罪，亞昕公司乃向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，臺灣士林地方檢察署已於 112 年 5 月間對陳○郎、陳○忠提出毀損債權罪之公訴。現已由臺灣士林地方法院刑事庭以 112 年度審易字第 708 號審理中，並於 112 年 6 月 16 日進行第 1 次準備程序，陳○郎、陳○忠開庭時否認犯罪，惟表示有意願和解，嗣後亞昕公司亦具狀表示有和解意願，因此臺灣士林地方法院有安排於 112 年 7 月 27 日進行調解程序，後安排於 112 年 11 月 28 日、12 月 30 日續為調解，惟雖調解過程中陳○郎、陳○忠已

將積欠亞昕公司之債務 5921 萬 5096 元全數清償完畢，然就亞昕公司因追償債務所生之損害尚未有任何賠償，雙方乃未能成立和解，本案於 113 年 03 月 25 日宣判，判決主文為陳〇郎犯損害債權罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。陳〇忠被訴部分公訴不受理。

B. 嗣臺灣士林地方檢察官檢察官認前開陳〇忠被訴部分公訴不受理之判決於法有違，業於法定期間內提起上訴；亞昕公司除同認前開不受理之判決有所違誤外，並認陳〇郎之量刑過低，而聲請檢察官對渠等均提起上訴。

(4) 對祭祀公業福德爺代位求償案：

A. 亞昕公司與游〇容、宋〇甲前於 101 年 3 月 23 日簽訂預訂土地買賣契約書，嗣因游〇容、宋〇甲之整合進度無明顯進展，先有於 101 年 5 月 15 日以雄民字第 024 號函請渠等儘速完成土地整併，嗣因所約定之期限業已屆至，而游〇容、宋〇甲仍未完成土地之整併，乃再以台北敦南郵局 667 號存證信函催請渠等提出具體解決方案，惟仍未獲得正面之回覆，乃再於 101 年 11 月 16 日以台北敦南郵局 798 號存證信函終止契約，並請渠等返還所預付之 430 萬元。惟因游〇容、宋〇甲遲未返還前開 430 萬元，亞昕公司乃向台灣新北地方法院聲請支付命令，經核發後因游〇容、宋〇甲未提出異議而告確定，嗣再經台灣新北地方法院聲核發 102 年度司促字第 17640 號支付命令確定證明書。惟因亞昕公司持前開確定證明書向國稅局查詢游〇容、宋〇甲之總歸戶財產查詢清單後，發現渠等名下並無任何財產而未能獲得債權之清償。

B. 又游〇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，顯見游〇容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，亞昕公司乃依民法第 242 條之規定，代位游〇容依民法第 172 條無因管理、同法第 179 條不當得利之規定，或代墊款返還請權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之 186 萬 3807 元予游〇容並由亞昕公司代為受領，該案經台灣新北地方法院以 105 年度訴字第 18 號判決命祭祀公業福德爺給付 186 萬 3807 元予游〇容並由亞昕公司代為受領。

C. 本案因祭祀公業福德爺未提起上訴而全案確定。

(5) 對祭祀公業福德爺代位求償強制執行案：

A. 前述台灣新北地方法院以 105 年度訴字第 18 號判決因業已確定，亞昕公司乃向台灣新北地方法院聲請為祭祀公業福德爺選定特別代理人，並同時就其名下之財產即「新北市中和區南山段 850 地號土地」為強制執行之聲請，該案現由台灣新北地方法院民事執行處以 106 年度司執字第 29661 號受理在案。

B. 本案已於 106 年 5 月 11 日上午 9 點 30 分至「新北市中和區南山段 850 地號土地」進行指界，並於 106 年 7 月 7 日依民事執行處所請協同管區員警清查地上物之占用權源。

C. 嗣後，第三人游〇照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償積欠之本金、利息等費用，就此亞昕公司已結算債權總金額（即包含本金、利息等費用）為 2,124,287 元，並連同匯款帳號陳報予執行處，游〇照乃

於 106 年 11 月 2 日將前開款項匯入亞昕公司帳戶，亞昕公司遂於 106 年 11 月 26 日撤回本件強制執行。

D. 經本件執行後，游〇容、宋〇甲所積欠之債務尚剩餘 243 萬 6193 元，後續亞昕公司將持債權憑證持續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。

(6) 與李〇榮等間損害賠償集體訴訟案：

A. 原告李〇榮等為前於 102 年間買受亞昕公司所興建之「亞昕向上」房地（下稱系爭建物），嗣於 104 年 12 月起陸續交屋後，系爭建物於民國 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(下稱系爭裂縫)等問題，亞昕向上管委會並於 108 年 11 月 22 日單方面委請「台灣省結構工程技師公會」針對社區消防池底筏基地板及地樑裂縫損害原因進行鑑定及作成鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)，並請亞昕公司依系爭鑑定報告建議之修復方法修繕系爭建物，惟經被告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，李〇榮等即據此起本件訴訟請求修復系爭裂縫及損害賠償等。

B. 本件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？原告李〇榮等所請求之損害賠償及數額是否有據？此節均應由原告李〇榮等舉證以實其說，而原告李〇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。

C. 又本件為亞昕向上社區住戶對亞昕公司之集體訴訟，並由提出訴訟之承購戶(註：選定人)選定李〇榮及洪〇敏為其進行訴訟程序，惟本件社區各承購戶基於債之關係向亞昕公司請求，即提起本件訴訟之亞昕社區住戶須與亞昕公司間具有債權債務等權利義務上之法律關係，該住戶始具本件原告適格，是倘原告為首購戶即應提出系爭建物房地買賣契約，如原告非首購戶，則需提出與首購戶間之債權讓與合意契約，而前述契約均應由被選定人李〇榮等提出以證之，目前尚待提出者為選定人吳〇臻、選定人劉〇嬌，及選定人陳〇昌等 3 人之債權讓與合意契約，另被選定人李〇榮等所提出選定人陳〇裕等 16 人之系爭建物房地買賣契約僅有首末頁或有缺頁，此亦尚待被選定人李〇榮等將該 16 人之完整買賣契約提出予法院。

D. 本件因爭建物之建築設計監造，係由亞昕公司委請劉演交建築師事務所辦理相關作業程序，並提供相關資訊、規劃設計、監造等事宜，是本件系爭建物於設計監造時，仍有賴劉演交建築師事務所就未違反相關建築法規或相關法令乙事說明之，並輔助亞昕公司說明造成系爭裂縫之原因可能為何、系爭鑑定報告之修復建議並非妥適，依系爭建物之設計結構，其建議之修復方法為何、李〇榮等提出之修復費用估價單尚非合理等事，又倘本件訴訟結果如認

造成系爭裂縫之原因可歸責於亞昕公司，則劉演交建築師事務亦極可能於亞昕公司受敗訴判決後，因該判決之內容需於另案負擔瑕疵擔保或債務不履行等損害賠償責任，即亞昕公司於本件訴訟受敗訴判決時，依該判決之內容，劉演交建築師事務亦恐將致其受有法律上或事實上之不利益，是劉演交建築師事務所即屬本件具有法律上利害關係之第三人，而本件訴訟程序已由法院告知劉演交建築師事務所參加訴訟，其並已聲請參加訴訟。

E. 另本件系爭裂縫遲至今日未為修繕係因亞昕公司與亞昕向上管委會就修繕方式遲遲未達成共識所致，惟系爭裂縫乃屬亞昕向上社區及系爭建物之共用部分，依公寓大廈管理條例第 10 條 2 項之規定，亞昕向上管委會就系爭裂縫之修繕、消防蓄水池之管理、維護仍具有責任並負有善良管理人之義務，亞昕公司亦已告知亞昕向上管委會應盡速修復系爭裂縫以免現存之損害再擴大，並多次請亞昕向上管委會讓其盡速就系爭裂縫進行修復或緊急修復，惟至今仍遭亞昕向上管委會拒卻，是倘本件亞昕公司毋庸負損害賠償責任，則亞昕向上管委會實為對系爭裂縫具有修繕義務，且因前述可歸責之事由而未為修繕系爭裂縫致亞昕向上社區全體住戶受有損害之人，並有遭亞昕向上社區之區分所有權人求償之風險，故亞昕向上管委會亦屬本件具有法律上利害關係之第三人，而應有告知亞昕向上管委會本件訴訟使其參加訴訟之必要，法院業已告知其參加訴訟。

F. 針對本件發生裂縫之原因？如何修復？修復所需費用若干等，法院業囑託財團法人台灣營建研究院函進行鑑定，並有召開鑑定會議且至社區現場現勘，依其鑑定結果，僅認定系爭建物基礎在主樓區與非主樓區交界處有 2 處地梁（地梁 FG10a）剪力鋼筋配置不足之問題，並建議就「FG10a 梁」兩側以碳纖補強，經評估補強費用為 4,496,832 元。惟亞昕公司亦將就財團法人台灣營建研究院建益之補強方式，請配合廠商進行報價及修復工法之研議，該評估之補強費用並非終局之費用。

G. 本件法官認原鑑定報告有事實尚待釐清，乃發函請財團法人台灣營建研究院針對待釐清之事實補充說明，並經函覆說明完畢，然未變更原有之鑑定意見，本件於 113 年 3 月 12 日辯論終結，於 113 年 6 月 25 日宣判，判決結果略為亞昕公司應與統揚公司連帶將系爭建物，依財團法人臺灣營建研究院鑑定報告之內容在地梁二側以貼附碳纖維進行補強，原告其餘請求均遭駁回。

(7) 與陳○青間返還價金案：

A. 原告陳○青前於 111 年 4 月間與亞昕公司簽訂「亞昕喜徠登銷售房地買賣契約」(下稱系爭契約)，嗣亞昕公司為提供買受人更好之居住品質，擬將原規劃「RAK 品牌」磁磚變更為「冠軍品牌」磁磚、原規劃「三協品牌」鋁門窗變更為「YKK 品牌」鋁門窗，並徵詢各買受人之同意，豈料原告認亞昕公司此舉已違反系爭契約第 7 條第 1 項之規定，乃於 111 年 10 月 25 日以台北法院郵局第 425 號存證信函為解除系爭契約之意思表示。

B. 其後，原告乃向臺灣桃園地方法院提起返還價金之訴訟，案由該院以 111 年度訴字第 2316 號受理在案，於 112 年 7 月 7 日辯論程序終結，經法院判決

命亞昕公司應給付原告 140 萬元，因前開判決誠有認事用法之違誤，亞昕公司業提起上訴於臺灣高等法院，臺灣高等法院分別安排於 113 年 3 月 4 日及 14 日進行調解程序，然因雙方未能達成共識而調解未成立，訂於 113 年 8 月 7 日進行言詞辯論程序。

(8) 與財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心（下稱投保中心）間請求裁判解任董事職務案：

A. 查投保中心起訴主張因亞昕公司董事長姚連地先生、董事林孟慧女士經臺灣臺北地方檢察署以涉犯證券交易法第 157 條之 1 內線交易罪之規定為由提起公訴，故依證券投資人及期貨交易人保護法第 10 條之 1 第 1 項第 2 款規定提起本件訴訟，請求法院解任姚連地先生、林孟慧女士之董事職務，該案現由智慧財產及商業法院以 113 年度商調字第 2 號受理在案。

B. 次查，對於前述投保中心之請求，亞昕公司乃主張不論係依前揭 109 年 06 月 10 日修正投保法第 10-1 條之文義解釋、體系解釋、歷史解釋，均應認縱公司之董、監事有涉犯內線交易等行為，然仍應以其有「有重大損害公司」或屬「違反證券交易法（即所謂之法令）之重大事項」，方足依該條規定解任之可能。本件姚連地先生、林孟慧女士之行為對亞昕公司難認有造成任何實質損害，渠等並未因此等行為而獲有實質利益，主觀上均無藉由該等交易獲利之意圖，亦無炒作股票之犯意，僅係因對於法令之不熟悉而不慎誤觸法網，可見對法令或章程所保護法益侵害之程度甚為低微，應認縱有違反證交法第 157 條之 1 之罪，亦非屬所謂「有重大損害公司」或「違反證券交易法之重大事項」，若未能審酌上情驟然解任渠等之董事職位，恐有違反比例原則，更系對於憲法所保障被告姚連地、林孟慧之工作權為限制，並實際影響被告亞昕公司股東自治。

C. 末查，本件定於 113 年 6 月 11 日進行調解程序，參諸財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心辦理證券投資人及期貨交易人保護法第十條之一訴訟事件處理辦法(下稱投保法第十條之一訴訟事件處理辦法)第 5 條有規定：「有下列情形之一者，本中心得不提起本法第十條之一第一項第二款所定之訴訟：一、訴請解任已無實益者。二、該事件所造成公司之損害在新台幣五百萬元以下者。三、該事件所造成公司之損害未達公司最近年度決算營業收入淨額百分之一者。四、該事件所造成公司之損害未達公司實收資本額百分之五者。五、由本中心提起訴訟顯不符公益者。」等語，可知投保中心對於證券投資人及期貨交易人保護法第 10 條之 1 第 1 項第 2 款所定之訴訟，在符合一定之要件下，有是否提起訴訟之裁量權。承前所述，姚連地先生、林孟慧女士二人均僅係因對於法令之不熟悉而誤觸規定，渠等違反證券交易法之情節甚為輕微，如仍透過本件訴訟解任渠等之董事職務，或有輕重失衡，乃爭取本件有與投保中心實質協商調解之機會，以商討是否有適用投保法第十條之一訴訟事件處理辦法第 5 條規定之可能，本件定 113 年 7 月 23 日進行準備程序。

(9) 與翁〇源、翁〇智間返還購屋款案：

A. 原告翁〇源、翁〇智（下合稱原告）向臺灣新北地方法院起訴主張其前與亞昕公司簽訂房地預定買賣契約書，承購承購「亞昕星空樹」建案之編號 B3 棟 15 樓之房屋（下稱系爭房屋），及地下三樓編號 2 號之停車位。嗣雙方另於 107 年 9 月 10 日簽立亞昕華威案換購協議書（下稱系爭協議書），約定將原告原先用以支付亞昕星空樹建案的款項 557 萬元轉而換購亞昕公司所興建之「亞昕華威」建案，並約定原告應於 107 年 12 月 31 日前完成換戶手續，嗣亞昕公司未通知原告換約，上述協議書應失其效力，故請求亞昕公司返還已付房屋價款 570 萬元云云。

就此，亞昕公司主張本件係原告未依約於 107 年 12 月 31 日完成換屋手續，故依系爭協議書之約定，亞昕公司本得沒收 287 萬 7000 元之違約金，至剩餘款項部分，亞昕公司並已於 113 年 4 月 25 日匯入原告所指定之「翁〇源」台北五信帳戶，原告已再無向亞昕公司提出任何請求之餘地。且系爭協議書中，雙方並未明文約定亞昕公司負有所謂通知換屋義務，且亞昕公司之登記地址、聯絡資訊均可於網路上輕易查得，若原告真有心依系爭協議書辦理換屋手續，可透過電話或信箱甚至親至公司現場與亞昕公司承辦人聯繫，但從未為之，是原告主張亞昕公司就系爭協議書換屋相關事項負有通知義務云云，並無理由。本件已於 113 年 7 月 11 日進行言詞辯論程序，預計 113 年 8 月 15 日判決。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情事。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情事。

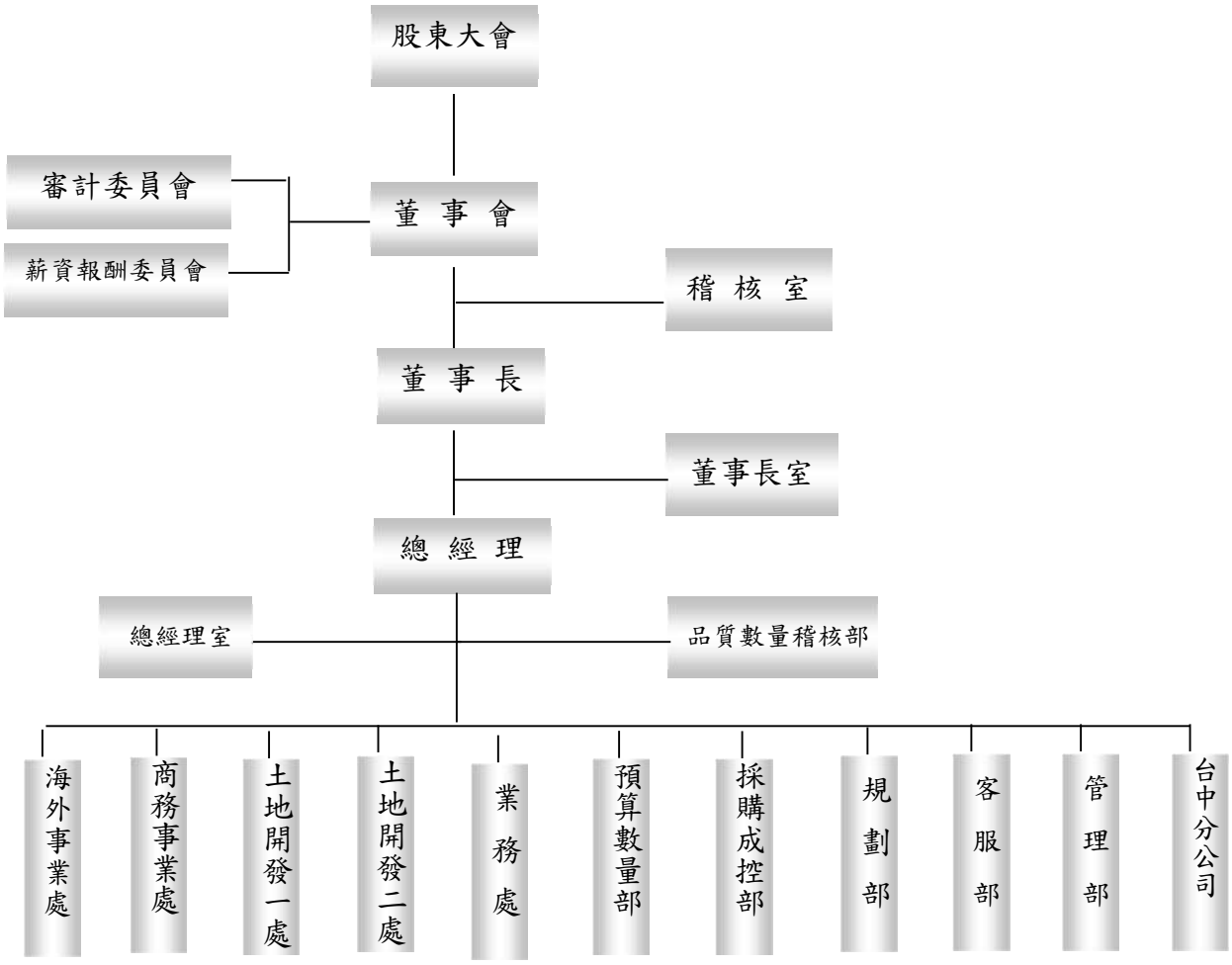
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織系統圖



2.各主要部門所營業務

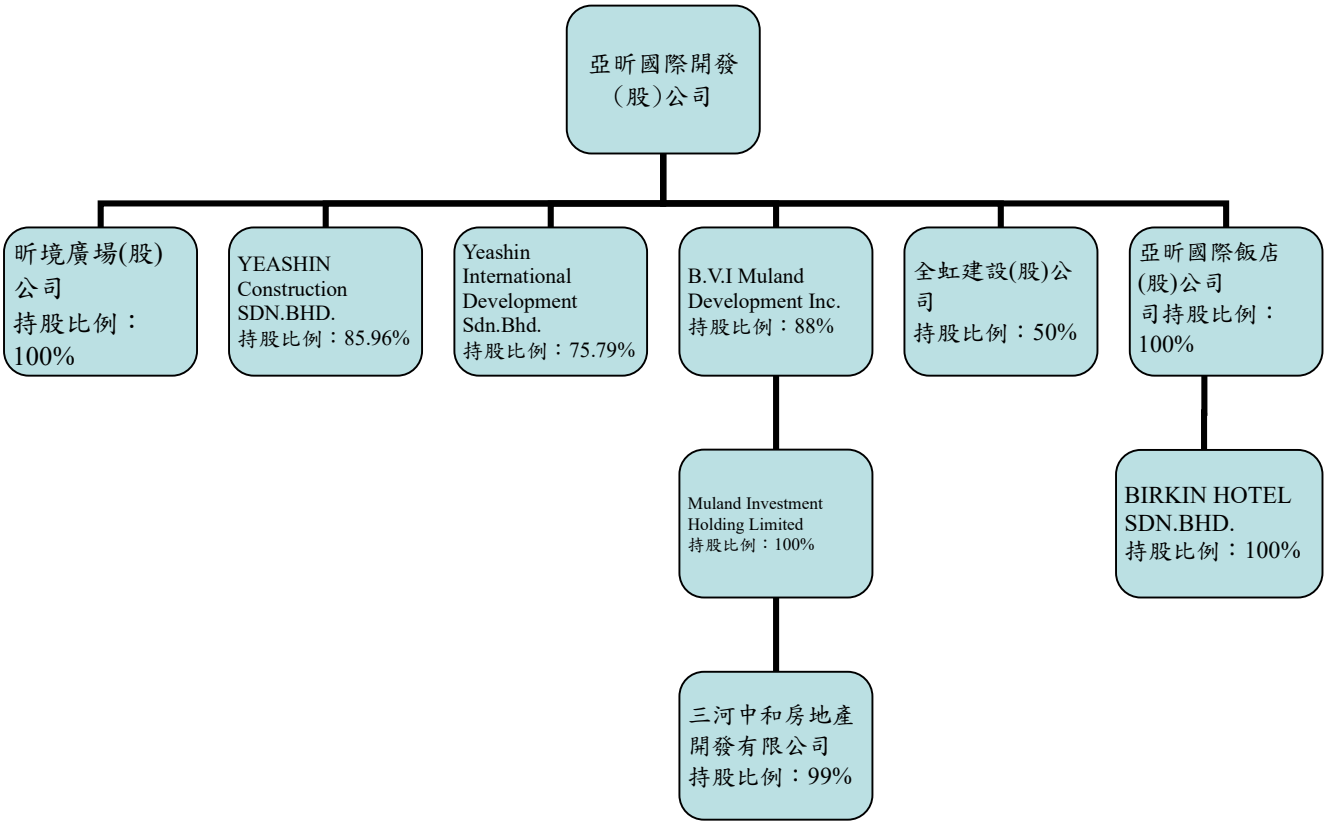
單　　位	職　　掌
稽核室	稽核計劃執行及其他依據法令規定執行事項。
董事長	秉承董事會決議，負責釐定本公司之重大決策。
總經理	綜理公司一切業務及各部門經營績效之管理。
海外事業處	綜理大陸、馬來西亞業務經營績效之管理。
品質數量稽核部	負責公司全面性工程品質查核重點的督導
商務事業處	商場管理及飯店業務推動執行。
土地開發一、二處	土地投資開發評估。
業務處	銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。
預算數量部	工程數量計算及成本控管。
採購成控部	工程採購發包及成本控制業務執行。

單　　位	職　　掌
管理部	一、公司薪工循環、總務業務執行。 二、公司各項帳/財務處理、會計/財務資訊之編製、彙總、整理與分析等事項。 三、海外投資管理。
客服部	一、遴選物業公司及督導服務品質。 二、客訴問題追蹤、處理、執行。 三、管理各管委會公設售後服務需求。
規劃部	一、整合新建專案建築/機電設計與管控施工圖說進度。 二、評估專案裝修材料、設備應用及材料成本分析。 三、整合公共空間裝修設計及工程介面。
台中分公司	一、土地投資開發評估。 二、銷售策略計畫的執行/房屋銷售等相關業務執行。

(二)關係企業圖

1.關係企業圖

113年06月30日



2.與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113 年 6 月 30 日；單位：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	32,000 (美金 1,000 千元)	註	99.00%	-	-	-
昕境廣場股份有限公司	本公司直接持股50%以上之子公司	30,000	3,000	100%	-	-	-
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司直接持股50%以上之子公司	370,000	32,000	100%	-	-	-
BIRKINHOTEL SDN.BHD.	本公司間接持股50%以上之子公司	758	100	100%	-	-	-
全虹建設股份有限公司	本公司直接持股50%之子公司	954,000	79,500	50.00%	-	-	-
Yeashin Construction SDN.BHD.	本公司直接持股50%以上之子公司	1,381,458 (馬幣 191,737)	191,737	85.96%	-	-	-

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
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	本公司直接持股50%以上之子公司	385,344 (馬幣 54,872)	54,872	75.79%	-	-	-

註：係有限公司故無股份。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

113 年 6 月 30 日；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	174,702	0.03%	0	0	0	0	University of Minnesota Twin-Cities 經濟系	本公司董事 兆權投資有限公司董事長 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 德陽投資(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 昕境廣場(股)董事 佳穎精密企業(股)董事 全虹建設(股)董事 亞昕國際飯店(股)監察人	無	無	無	無	無
管理部副總	沈政毅	男	中華民國	98/08/20	29,060	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	無
財會部協理	萬書吟	女	中華民國	96/09/01	99,961	0.02%	0	0	0	0	文化大學財務金融系	無	無	無	無	無	無
土地開發一處副總	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	無
土地開發二處協理	施誌豪	男	中華民國	113/01/01	0	0	0	0	0	0	淡江大學環工系	無	無	無	無	無	113/1/1 新任
業務處副總	葉翔生	男	中華民國	109/12/01	52,055	0.01%	0	0	0	0	美國德州大學 MBA 工商管理碩士 新美齊(股)公司處長	無	無	無	無	無	113/1/1 升任

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		
品質數量稽核部協理	姚信宇	男	中華民國	112/1/18	569,444	0.11%	0	0	0	0	醒吾商專企業管理科	無	無	無	無	無	112/1/18新任
預算數量部協理	蕭志銘	男	中華民國	112/1/16	9,108	0.00%	0	0	0	0	中原大學土木工程系	無	無	無	無	無	112/1/16新任

註：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施:

本公司董事長兼任總經理係為提升經營效率與決策執行力，惟為強化董事會之獨立性，本公司董事長密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃方針以落實公司治理。此外，本公司未有過半數董事兼任公司員工或經理人之情形，另本公司112年度董事改選已依公司治理原則新增1席獨立董事，計設有4席獨立董事強化公司之經營與整體發展。

(四)董事及監察人

1.董事資料

113 年 6 月 30 日；股；%

職稱	姓名	性別/年齡	國籍或註冊地	初次選任日期	選(就)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之股份		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
							股數	持股比率	普通股股數	持股比率	普通股股數	持股比率	股數	持股比率						
董事長	益昕投資(股)公司	—	中華民國	94/12/22	112/06/06	3 年	48,441,255	11.38%	59,880,324	11.53%	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人 姚政岳	男 35 歲					164,424	0.04%	174,702	0.03%	0	0	0	0	美國明尼蘇達大學經濟系	本公司董事兼總經理 兆權投資有限公司董事長 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 德陽投資(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 昕境廣場(股)董事 佳穎精密企業(股)董事 全虹建設(股)董事 亞昕國際飯店(股)監察人	永翊開發(股)負責人	蘇素真	母子	—
																	本公司商務事業處業主代表	姚念伶 姚彣欣	姐弟 兄妹	
董事	永翊開發(股)公司	—	中華民國	94/12/22	112/06/06	3 年	40,262,857	9.46%	42,779,814	8.23%	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人：蘇素真	女 61					48,559	0.01%	51,594	0.01%	0	0	0	0	國中 永翊開發(股)董事長	永翊開發(股)董事長 全虹建設(股)董事長 益昕投資(股)董事 采略投資(股)董事 上億投資(股)監察人 德陽投資(股)監察人 展騰投資(股)監察人	本公司董事長兼總經理	姚政岳	母子	—
																	本公司商務事業處業主代表	姚念伶 姚彣欣	母女 母女	

職稱	姓名	性別/年齡	國籍或註冊地	初次選任日期	選(就)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之股份		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
							股數	持股比率	普通股股數	持股比率	普通股股數	持股比率	股數	持股比率						
董事	展騰投資有限公司	—	中華民國	106/06/14	112/06/06	3 年	4,341,964	1.02%	6,600,293	1.27%	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人 洪全	男 48					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 騰雲科技服務(股)公司獨立董事	無	無	無	
董事	上億投資(股)公司	—	中華民國	109/06/12	112/06/06	3 年	72,719,127	17.08%	83,308,603	16.04%	0	0	0	0	—	—	—	—	—	—
	代表人 姚廷欣	女 31					0	0	27,762	0.01%	0	0	0	0	紐約雪城大學經濟系	本公司商務事業處業主代表 達樺投資有限公司董事長 佳穎精密企業(股)法派董事 昕達開發(股) 監察人 國原營造(股)監察人 益昕投資(股)監察人 全虹建設(股)法派監察人	本公司董事長兼總經理	姚政岳	兄妹	
																	永翊開發(股)負責人	蘇素真	母女	
																	本公司商務事業處業主代表	姚廷欣	姊妹	
獨立董事	張振芳	男 67	中華民國	112/06/06	112/06/06	3 年	20,000	0	23,248	0	0	0	0	0	國立政治大學 經營管理所 華南銀行(股)總經理 台灣金聯資產管理(股)董事 台灣中小企業聯合輔導基金會董事	國票綜合證券(股)獨立董事	—	—	—	—
獨立董事	丁予嘉	男 66	中華民國	98/11/17	112/06/06	3 年	0	0	0	0	0	0	0	0	美國印地安納大學 經濟學博士 國票綜合證券(股)董事長 中華民國仲裁人協會仲裁人	華固建設(股)獨立董事 盈正豫順電子(股)獨立董事	—	—	—	—
獨立董事	林順家	男 66	中華民國	112/06/06	112/06/06	3 年	0	0	0	0	0	0	0	0	銘傳大學公共事務學系研究所 內政部警政署副署長 內政部警政署航空警察局局長 彰化縣、嘉義市警察局長	—	—	—	—	—
獨立董事	康雯綺	女 50	中華民國	112/06/06	112/06/06	3 年	0	0	0	0	0	0	0	0	中國工商專校土木工程系	辰康企業社負責人	—	—	—	—

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

本公司董事長兼任總經理係為提升經營效率與決策執行力，惟為強化董事會之獨立性，本公司董事長密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃方針以落實公司治理。此外，本公司未有過半數董事兼任公司員工或經理人之情形，另本公司112年度董事改選已依公司治理原則新增1席獨立董事，計設有4席獨立董事強化公司之經營與整體發展。

2.監察人資料：本公司已設置審計委員會，故不適用。

3.法人股東之主要股東

113 年 6 月 28 日；%

法人股東名稱	法人股東之主要股東
上億投資股份有限公司	姚連地(82.93%)、蘇素真(10.99%)、姚政岳(6.08%)
永翊開發股份有限公司	姚連地(75.62%)、蘇素真(12.19%)、姚政岳(7.72%)、兆權股份有限公司(0.63%)、姚念伶(1.81%)、姚彣欣(2.03%)
益昕投資股份有限公司	姚連地(21.31%)、蘇素真(12.20%)、姚政岳(37.30%)、LAND HARVEST HOLDING LIMITED(15.14%)、UNIVERSAL SUMMIT LIMITED(14.05%)
展騰投資股份有限公司	周銘輝(51%)、蘇素真(49%)

4.主要股東為法人者其主要股東

113 年 6 月 28 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%)、YIN-YANGEYES INVESTMENT.,LTD(16.5%)
UNIVERSAL SUMMIT LIMITED	陳雲國(86%)、YIN-YANGEYES INVESTMENT.,LTD(14%)

5.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

113 年 6 月 28 日

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形(註 1)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事長 益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，目前擔任本公司董事長暨總經理及未有公司法第 30 條各款情事。	(8)、(9)、(11)	無
董事 永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(8)、(9)、(11)	無
董事 展騰投資(股)公司 代表人：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；商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)	1
董事 上億投資(股)公司 代表人：姚彣欣	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(8)、(9)、(11)	無
獨立董事 張振芳	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	1
獨立董事 丁予嘉	商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上；商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	2
獨立董事 林順家	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	無
獨立董事 康雯綺	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	無

註 1：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者。

（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。

6.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 8 席，包括 4 席獨立董事及 3 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									
姚政岳	中華民國	男	V	V						V	V	V	V	V	V	V	V	V
姚彣欣	中華民國	女	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
洪全	中華民國	男			V					V	V	V	V	V	V	V		V
張振芳	中華民國	男					V			V	V	V	V	V	V	V		V

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	會計財務分析及能力	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									
丁予嘉	中華民國	男					∨			∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
林順家	中華民國	男					∨			∨		∨	∨	∨	∨	∨		∨
康雯綺	中華民國	女			∨					∨	∨	∨		∨	∨	∨		∨

(五)發起人資料：不適用。

(六)最近年度(112年度)給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事及獨立董事之酬金

單位：新臺幣千元；%

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例%(註10)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例%(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)	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	
董事長(註1)	上億投資(股) 姚連地	0	0	0	0	16,934	16,934	120	120	17,054 1.39%	17,054 1.39%	4,233	4,233	0	0	1,619	0	1,619	0	22,906 1.86%	22,906 1.86%	無
董事(註1)	益昕投資(股) 姚政岳	0	0	0	0	8,467	8,467	120	120	8,587 0.7%	8,587 0.7%	5,833	5,833	108	108	3,458	0	3,458	0	17,986 1.46%	17,986 1.46%	無
董事	永翊開發(股) 蘇素真	0	0	0	0	8,467	8,467	120	120	8,587 0.7%	8,587 0.7%	0	0	0	0	0	0	0	0	8,587 0.7%	8,587 0.7%	無
董事	上億投資(股) 姚念伶	0	0	0	0	0	0	58	58	58 0%	58 0%	1,189	1,189	65	65	373	0	373	0	1,685 0.14%	1,685 0.14%	無
董事	展騰投資(股) 林孟慧	0	0	0	0	8,467	8,467	120	120	8,587 0.7%	8,587 0.7%	0	0	0	0	0	0	0	0	8,587 0.7%	8,587 0.7%	無
獨立董事	洪　全	0	0	0	0	0	0	62	62	62 0.01%	62 0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	62 0.01%	62 0.01%	無
獨立董事	張閔凱	0	0	0	0	0	0	62	62	62 0.01%	62 0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	62 0.01%	62 0.01%	無
獨立董事	張弓弼	0	0	0	0	0	0	62	62	62 0.01%	62 0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	62 0.01%	62 0.01%	無
獨立董事	張振芳	0	292	0	0	0	0	58	58	350 0.03%	350 0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	350 0.03%	350 0.03%	無
獨立董事	丁予嘉	0	292	0	0	0	0	58	58	350 0.03%	350 0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	350 0.03%	350 0.03%	無
獨立董事	林順家	0	292	0	0	0	0	58	58	350 0.03%	350 0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	350 0.03%	350 0.03%	無
獨立董事	康雯綺	0	292	0	0	0	0	58	58	350 0.03%	350 0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	350 0.03%	350 0.03%	無

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例%(註10)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例%(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)	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	
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1：本公司於113年4月10日變更董事長為姚政岳先生。

註2：112年度實際支付退職退休金0元，112年度費用化退職退休金屬新制之提列提撥金額172,836元。

2.監察人之酬金：本公司已設立審計委員會，故不適用。

3.總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣千元； %

職稱	姓名	薪資(A)(註 2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)(註 3)		員工酬勞金額(D)(註 4)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例(%)(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	6,423	6,423	361	361	7,138	7,138	5,335	0	5,335	0	19,257 1.56%	19,257 1.56%	無
副 總	沈政毅													
副 總	歐士緯													
副 總	葉翔生													

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、歐士緯	沈政毅、歐士緯
2,000,000 元(含)～3,500,000 元(不含)		
3,500,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	葉翔生	葉翔生
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	4	4

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.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）:不適用。

5 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

112 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

	職稱（註 1）	姓名（註 1）	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	董事長	姚連地		9,471	9,471	0.77%
	總經理	姚政岳				
	副總	沈政毅				
	副總	歐士緯				
	副總	葉翔生				
	協理	林汝涼				
	協理	萬書吟				
	協理	姚信宇				
	協理	蕭志銘				
	協理	施誌豪				

6.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占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、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

(1)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占稅後純益比例之分析

單位：千元；%

項目	111 年度	112 年度
合併報表內所有公司支付酬金總額	27,453	91,084
佔個體財務報告稅後純益比例	10.23	7.40

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：111 及 112 年度分別為 10.23%及 7.40%

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，112 年度董事之酬金總額較 111 年度增加，但因 112 年度稅後純益增加，致發放比例下降，總經理及副總經理 112 年度酬金總額較 111 年度增加，但因 112 年度稅後純益增加，致發放比例下降。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及經營績效及未來風險之關聯性

A.本公司董事酬金，依本公司章程第 16 條規定，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。董事執行職務之報酬，按個別董事之參與程度及貢獻價值，由董事會參酌同業通常水準支給議定之；另當年度公司如有獲利，依本公司章程第

19 條規定提撥 3%為董事酬勞，獨立董事不參與董事酬勞分派。本公司依「董事會績效評估辦法」評估董事之酬金，相關績效考核及薪酬合理性。

B.本公司經理人酬金，依薪資管理辦法及各項獎金辦法明訂各項工作津貼及獎金，相關獎金視公司年度經營績效、財務狀況、營運狀況及個人工作績效核給；另當年度公司如有獲利，依本公司章程第 19 條依當年度獲利狀況(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)提撥 1~10%分派員工酬勞。

C.本公司給付酬金之組合，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

D.訂定酬金之程序，本公司董事及經理人相關績效考核及薪酬合理性，均經薪資報酬委員會及董事會每年定期評估及審核，除參考個人的績效達成率及對公司的貢獻度，並參酌公司整體營運績效、產業未來風險及發展趨勢，以及隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，112 年度董事及經理人酬金實際發放金額，均由薪酬委員會審議後，提董事會議定之。

四、資本及股份

(一)股份種類

113 年 6 月 28 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	519,534,910	480,465,090	1,000,000,000	上櫃公司股票

(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情形

113 年 6 月 28 日

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
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 1
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 2
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 3
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 4
111 年 07 月	23.5	1,000,000,000	10,000,000,000	390,972,132	3,909,721,320	現金增資 440,000,000 元	無	註 5
111 年 08 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,669,345	4,256,693,450	資本公積增資 346,972,130 元	無	註 6
111 年 11 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,676,681	4,256,766,810	公司債轉換股份 73,360 元	無	註 7
112 年 01 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	425,706,028	4,257,060,280	公司債轉換股份 293,470 元	無	註 8
112 年 5 月	24	1,000,000,000	10,000,000,000	476,520,406	4,765,204,060	現金增資 500,000,000 元	無	註 9
112 年 8 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	506,220,428	5,062,204,280	資本公積新台幣 297,000,220 元	無	註 10
113 年 1 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	510,978,472	5,109,784,720	公司債轉換股份 47,580,440 元	無	註 11
113 年 4 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	518,518,784	5,185,187,840	公司債轉換股份 75,403,120 元	無	註 12
113 年 7 月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	519,534,910	5,195,349,100	公司債轉換股份 10,161,260 元	無	註 13

註 1：108.01.16 經授商字第 10801002220 號函核准。
註 2 : 110.04.16 經授商字第 11001062400 號函核准。
註 3 : 110.07.30 經授商字第 11001124500 號函核准。
註 4 : 111.04.27 經授商字第 11101065010 號函核准。
註 5: 111.07.12 經授商字第 11101131420 號函核准。
註 6 : 111.08.24 經授商字第 11101161310 號函核准。
註 7 : 111.11.23 經授商字第 11101214340 號函核准。
註 8 :112.01.30 經授商字第 11230006120 號函核准。
註 9 : 112.08.15 經授商字第 11230143790 號函核准。
註 10: 112.10.24 經授商字第 11230192830 號函核准。
註 11:113.02.23 經授商字第 11330029620 號函核准。
註 12: 113.04.22 經授商字第 11330061720 號函核准。
註 13:113.07.05 經授商字第 11330112670 號函核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：本公司本次係辦理發行一一三年度現金增資發行新股案，且並未採總括申報方式發行新股，故不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113 年 6 月 28 日

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	庫藏股	合　　計
人　　數	0	1	63	13,721	63	1	13,849
持有股數	0	1,049	407,020,218	105,042,449	6,051,194	1,420,000	519,534,910
持股比例	0.00%	0.000%	78.34%	20.22%	1.16%	0.27%	100.000%

2.股數分散情形

113 年 6 月 28 日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數(人)	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	4,460	1,156,430	0.22
1,000 至 5,000	6,916	13,745,287	2.65
5,001 至 10,000	1,094	8,120,070	1.56
10,001 至 15,000	413	5,148,561	0.99
15,001 至 20,000	239	4,302,202	0.83
20,001 至 30,000	208	5,230,681	1.01
30,001 至 40,000	116	4,093,007	0.79
40,001 至 50,000	89	4,082,254	0.79
50,001 至 100,000	161	11,399,291	2.19
100,001 至 200,000	74	10,718,602	2.06
200,001 至 400,000	35	9,589,280	1.85
400,001 至 600,000	11	5,395,803	1.04
600,001 至 800,000	3	2,207,283	0.42
800,001 至 1,000,000	4	3,525,783	0.68
1,000,001 以上	26	430,820,376	82.92
合　　計	13,849	519,534,910	100.00

3.主要股東名單

113 年 6 月 28 日

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	83,308,603	16.04%
益昕投資股份有限公司	59,880,324	11.53%
永翊開發股份有限公司	42,779,814	8.23%
國原營造股份有限公司	38,068,043	7.33%
德陽投資股份有限公司	37,971,920	7.31%
兆權投資有限公司	31,117,093	5.99%
今勛企業股份有限公司	23,960,582	4.61%
璞利投資有限公司	17,672,693	3.40%
達樺投資有限公司	16,746,436	3.23%
陳欽諭	14,393,349	2.77%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：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股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職稱	姓名	111 年度		112 年度		113 年截至公開說明書刊印日止	
		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
董事長 總經理	姚政岳	13,402	0	10,278	-	-	-
董事 大股東	上億投資(股) 代表人：姚彣欣	13,505,070	10,750,000 (11,972,000)	10,589,476	7,650,000	-	-
董事 大股東	永翊開發(股) 代表人：蘇素真	7,454,711	3,124,965	2,516,957	-	-	-
董事 大股東	益昕投資(股) 代表人：姚政岳	6,813,744	17,865,195 (3,631,860)	11,439,069	7,916,000	-	(700,000)
董事	展騰投資(股) 代表人：洪全	2,869,335	1,250,000	2,258,329	1,870,000	-	-
獨立董事	洪 全 (112/6/6 改選)	-	-	-	-	不適用	不適用
獨立董事	張閔凱 (112/6/6 改選)	-	-	-	-	不適用	不適用
獨立董事	張弓弼 (112/6/6 改選)	-	-	-	-	不適用	不適用
獨立董事	張振芳 (112/6/6 新任)	不適用	不適用	3,248	-	-	-
獨立董事	丁予嘉 (112/6/6 新任)	不適用	不適用	-	-	-	-
獨立董事	林順家 (112/6/6 新任)	不適用	不適用	-	-	-	-
獨立董事	康雯綺 (112/6/6 新任)	不適用	不適用	-	-	-	-
副總經理	歐士緯	-	-	-	-	-	-
副總經理	沈政毅	2,229	-	1,709	-	-	-
副總經理	葉翔生 (113/1/1 新任)	48,993	-	3,062	-	-	-
協理	萬書吟	7,668	-	5,881	-	-	-
台中分公司協理	林汝涼 (112/10/05 辭任)	-	-	-	-	不適用	不適用
協理	蕭志銘 (112/01/16 新任)	不適用	不適用	5,842	-	-	-
協理	姚信宇 (112/01/18 新任)	不適用	不適用	34,444	535,000	(16,000)	(535,000)
協理	施誌豪 (113/1/1 新任)	不適用	不適用	不適用	不適用	-	-

(2)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之相關人為關係人：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相關人為關係人：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、二親等內之親屬關係之資訊：

113 年 6 月 28 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）	83,308,603	16.04%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚連地	0	0	51,594	0.01%	0	0	上億投資（股） 德陽投資(股) 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 益昕投資（股） 負責人：姚政岳 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣 璞利投資有限公司 負責人：姚念伶	董事長 董事長 配偶 父子 父子 父女 父女	
益昕投資(股）	59,880,324	11.53%	0	0	0	0	亞昕國際開發（股）	法人董事	
負責人 姚政岳	174,702	0.03%	0	0	0	0	兆權投資有限公司 益昕投資（股） 上億投資（股） 代表人：姚連地 德陽投資（股） 負責人：姚連地 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 璞利投資有限公司 負責人：姚念伶 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣	董事長 董事長 父子 父子 母子 姊弟 兄妹	
永翊開發（股）	42,779,814	8.23%	0	0	0	0	亞昕國際開發（股）	法人董事	
負責人 蘇素真	51,594	0.01%	0	0	0	0	永翊開發（股） 上億投資（股） 負責人：姚連地 德陽投資(股) 負責人：姚連地 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 益昕投資 (股) 負責人：姚連地 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣 璞利投資有限公司	董事長 配偶 配偶 母子 母子 母女	

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	
							負責人：姚念伶	母女	
國原營造(股)	38,068,043	7.33%	0	0	0	0	無	無	
負責人 許再勝	223,923	0.04%	0	0	0	0	國原營造	董事長	
德陽投資(股)	37,971,920	7.31%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚連地	0	0	51,594	0.01%	0	0	上億投資（股） 德陽投資(股) 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 益昕投資（股） 負責人：姚政岳 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣 璞利投資有限公司 負責人：姚念伶	董事長 董事長 配偶 父子 父子 父女 父女	
兆權投資 有限公司	31,117,093	5.99%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚政岳	174,702	0.03%	0	0	0	0	兆權投資有限公司 益昕投資（股） 上億投資（股） 代表人：姚連地 德陽投資（股） 負責人：姚連地 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 璞利投資有限公司 負責人：姚念伶 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣	董事長 董事長 父子 父子 母子 姊弟 兄妹	
今勛企業 （股）	23,960,582	4.61%	0	0	0	0	無	無	
負責人 黃瑞興	0	0	0	0	0	0	今勛開發（股）	董事長	
璞利投資 有限公司	17,672,693	3.40%	0	0	0	0	無	無	
負責人 姚念伶	213	0%	0	0	0	0	璞利投資有限公司 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 上億投資（股） 負責人：姚連地 德陽投資（股） 負責人：姚連地 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 益昕投資（股） 負責人：姚連地 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣	負責人 母女 父女 父女 姊弟 姊弟 姊妹	
達樺投資	16,746,436	3.22%	0	0	0	0	無	無	

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	
有限公司									
負責人 姚彣欣	27,762	0	0	0	0	0	璞利投資有限公司 永翊開發（股） 負責人：蘇素真 上億投資（股） 負責人：姚連地 德陽投資（股） 負責人：姚連地 兆權投資有限公司 負責人：姚政岳 益昕投資（股） 負責人：姚連地 達樺投資有限公司 負責人：姚彣欣	負責人 母女 父女 父女 兄妹 兄妹 姊妹	
陳欽諭	14,393,349	2.77%	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：千股；元

項目＼年度			111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 6 月 30 日止
每股市價	最高		25.25	36.05	54.30
	最低		20.70	21.55	32.55
	平均		22.75	26.54	41.45
每股淨值	分配前		20.28	21.04	19.30
	分配後		19.55	18.80	尚未分配
每股盈餘	加權平均股數		403,564	510,978	514,281
	每股盈餘(調整前)		0.62	2.59	(0.22)
	每股盈餘(調整後)		0.62	2.59	-
每股股利	現金股利		0.73	1.65	-
	無償配股	盈餘配股	0	0.6	-
		資本公積配股	0.7	0	-
	累積未付股利		0	1,147,286,805	-
投資報酬分析(以該年度最後一日股價計算)	本益比		33.06	14.16 (31.85/2.25)	-
	本利比		30.34	19.31 (31.85/1.65)	-
	現金股利殖利率		3.30%	5.18% (1.65/31.85)	-

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價/每股盈餘。
註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價/每股現金股利。
註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所定之股利政策：依本公司章程第十九條及第二十條內容執行

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

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

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

2.本年度擬(已)議股利分派之情形：

本公司 112 年度盈餘分配案業經 113 年 3 月 5 日董事會決議，配發股東現金股利每股新台幣 1.65 元，以盈餘增資配發股票股利每股新台幣 0.6 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 112 年度盈餘分配股東現金股利每股新台幣 1.65 元，股票股利新台幣 0.6 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、董事及監察人酬勞之成數及範圍：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數之會計處理

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

(2)以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：未分派股票。

(3)實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：視為會計估計變動，列為估計變動年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：

112 年員工酬勞及董監酬勞認列費用金額分別為 29,894,938 元及 42,334,606 元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額分別為 29,894,938 元及 42,334,606 元，員工酬勞及董監酬勞差異數為 0 元。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本公司 112 年度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

本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞金額業經 113 年 03 月 05 日董事會通過，並於 113 年 5 月 29 日經股東常會承認。

5.前一年度員工分紅、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

(1)前一年度(111)盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：

配發情形	配發金額(元)	認列金額(元)	差異數
員工現金紅利	3,071,226	3,071,226	0
員工股票紅利	0	0	0
董監事酬勞	9,183,995	9,199,014	15,019
合計	12,255,221	12,270,240	15,019

(2)實際配發金額與帳上認列金額差異原因及處理情形：

111 年員工酬勞及董監酬勞認列費用金額是以當期預算損益預估認列之，故與實際分配數產生差異數字。前述差異數調整 111 年度之當期損益。

(八)公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)已發行而尚未償還及辦理中之公司債：

1.普通公司債

公司債種類	普通公司債 113-3	普通公司債 113-2	普通公司債 113-1	普通公司債 111-1
發行日期	113 年 06 月 24 日	113 年 03 月 27 日	113 年 03 月 27 日	111 年 07 月 11 日
面額	新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整	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	依面額十足發行
總額	新臺幣壹拾伍億元整	新臺幣陸億元整	新臺幣肆億伍仟萬元整	新臺幣壹拾億元整
利率	2.20%	1.75%	1.77%	1.85%
期限	三年期 到期日：116 年 06 月 24 日	三年期 到期日：116 年 03 月 27 日	五年期 到期日：118 年 03 月 27 日	三年期 到期日：114 年 07 月 11 日
保證機構	台中商業銀行股份有限公司	第一商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	台中商業銀行股份有限公司
受託人	臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部	彰化商業銀行股份有限公司	彰化商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構	台中銀證券股份有限公司	第一金證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司	台中銀證券股份有限公司
簽證律師	邱士芳律師	邱雅文律師	邱雅文律師	邱士芳律師
簽證會計師	潘俊名會計師	潘俊名會計師	潘俊名會計師	潘俊名會計師
償還方法	到期一次還本	到期一次還本	第 1 年至第 4 年各償還發行總額 15%，滿第 5 年償還發行總額 40%	到期一次還本
未償還金額	新臺幣 1,500,000 千元	新臺幣 600,000 千元	新臺幣 450,000 千元	新臺幣 1,000,000 千元
贖回或提前清償之條款	無	無	無	無

公司債種類		普通公司債 113-3	普通公司債 113-2	普通公司債 113-1	普通公司債 111-1
限制條款		無	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	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	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	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。	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	不適用

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(辦理)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	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構	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	張淑瑩會計師	張淑瑩會計師	張淑會計師
償還方法	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
未償還本金	新臺幣 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	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	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

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
		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	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	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。
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

2.轉換公司債

公司債種類	第七次（期）有擔保轉換公司債
發行(辦理)日期	109 年 02 月 24 日
面額	新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點	中華民國
發行價格	依面額十足發行
總額	新台幣壹拾億元整
利率	0%
期限	五年期　到期日：114 年 02 月 24 日
保證機構	全國農業金庫股份有限公司
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構	富邦綜合證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文律師
簽證會計師	不適用
償還方法	到期一次還本

公司債種類		第七次（期）有擔保轉換公司債
未償還本金		新台幣 888,500 仟元
贖回或提前清償之條款		無
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	0
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請詳公開資訊觀測站”公開說明書”
交換標的委託保管機構名稱		不適用

(二)一年內到期之公司債：本公司第七次有擔保轉換公司債將於114年02月24日到期，請參閱「(一)已發行而尚未償還及辦理中之公司債」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		111 年	112 年	當年度截至公開說明書刊印日止
轉換公司債市價（註2）	最高	172.00	285.00	420.00
	最低	145.00	162.00	262.00
	平均	155.45	229.78	333.18
轉換價格(元)		14.84 及 13.63	13.53 及 13.18 及 12.40	12.40 及 11.93
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：無此情形。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無此情形。

(六)已發行附認股權公司債：無此情形。

(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：無此情形。

六、特別股辦理情形：

(一)流通在外及辦理中之特別股：無此情形。

(二)已發行附認股權特別股者：無此情形。

(三)特別股已在證券交易所上市或證券商營業處所買賣者：無此情形。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者：無此情形。

(五)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募特別股辦理情形：無此情形。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：

(一)凡已參與發行而尚未全數兌回及辦理中之海外存託憑證：無此情形。

(二)已參與發行海外存託憑證之公司：無此情形。

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募海外存託憑證辦理情形：無此情形。

八、員工認股權憑證辦理情形：

(一)截至公開說明書刊印日止尚未屆期之員工認股權憑證辦理情形及對股東權益之影響：無此情形。

(二)截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：無此情形。

(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：無此情形。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十、併購辦理情形：

(一)進行中之合併或收購案：無此情形。

(二)進行中之分割案：無此情形。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

①電腦及週邊設備製造業。

②汽車批發業。

③汽車零售業。

④資訊軟體服務業。

⑤資料處理服務業。

⑥電子資訊供應服務業。

⑦住宅及大樓開發租售業。

⑧一般旅館業。

⑨觀光旅館業

⑩除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)主要產品之營業比重

單位：新台幣千元；%

年度 主要產品	111 年度		112 年度		113 年第一季	
	營業收入	比　重	營業收入	比　重	營業收入	比　重
營建收入	2,648,274	90.27%	5,236,150	93.65%	967,792	90.80%
租賃收入	69,105	2.35%	77,598	1.39%	19,396	1.82%
飯店客房及餐飲	210,594	7.18%	268,472	4.80%	76,612	7.19%
佣金收入	1,983	0.07%	0	0.00%	0	0.00%
其他	3,925	0.13%	8,970	0.16%	2,016	0.19%
合計	2,933,881	100.00%	5,591,190	100.00%	1,065,816	100.00%

(3)目前之商品(服務)項目

①集合住宅、店面、辦公事務所及停車位

②住宅及大樓開發租售

③商場及飯店經營

(4)計畫開發之新商品及服務

①商務產品。

②大坪數E生活社區住宅。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

①金融面對房市的影響

2023 年臺灣經濟面臨內需強勁但投資與出口疲弱的挑戰，主要受制於全球經濟不振和產業庫存調整，股市方面則在 AI 概念股和重電類股的帶動下表現亮眼。展望 2024 年，預期出口和固定資本形成將

回升，經濟成長預估 3.02%，然而，仍需關注全球經濟及政治不確定性的影響。今年以來，市場除了不停地猜測聯準會何時要降息以外，也不停地在擔憂美國經濟是否真能夠軟著陸。幸好經過幾件大事件下，美國經濟依舊在溫和成長，經濟數據顯示美國經濟依舊強勁，雖說增速放緩，但仍舊在擴張狀態。美國勞動力市場也依舊強勁。

②區域局勢對房市的影響

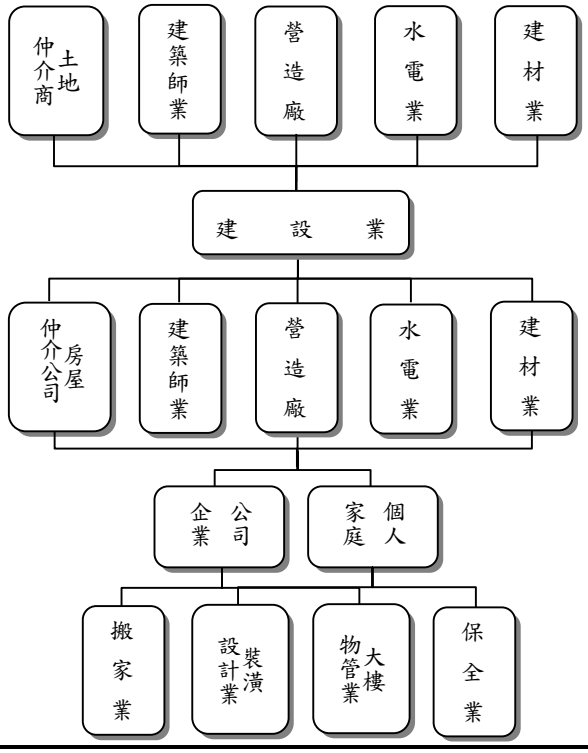
2024 年全球經濟成長趨向正常化，但俄烏衝突目前仍持續中，地緣政治風險高，全球通膨壓力遽增，將加速貨幣緊縮與拉高升息幅度，之前美國聯準會宣布升息 1 碼，當全球資金退潮將讓金融市場有大幅震盪風險，也連帶衝擊今年的房市表現。台灣房市在本波推升的重要原因，包括經濟穩定成長、台商回流、民間投資強勁、全球流動性充沛、地價與成本推升、低利環境、投機炒作與與預期心理。

③政策面對房市的影響

2024 房市將「量再縮，價格繼續盤整」，尤其總統大選之後，雖然有利房市發展，但也不會太好。而台灣房市存在「三有利、三不利」，有利因素包括都更及危老將持續成為政府力推的政策主軸、青年安心成家方案 2.0 政策，挹注首購自住族群買盤、產業剛性需求持續驅動工業地產、倉儲物流、資料中心、渡假村等另類地產的發展；三不利因素則有政府打炒房政策較無鬆綁空間，先前業者大舉申請建造的新增供給將湧現，及業者成本居高不下、整體利潤空間遭壓縮。對具規模之大型建商而言，卻可凸顯其穩健經營與土地擇優布局的優勢，於市場將受一定程度的矚目，以正剛需產品做為主推亦將成為市場主流。

(2)產業上、中、下游之關聯性

建築投資產銷過程中，與眾多行業均有關聯性，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等有連帶關連性，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，常被視為經濟發展領導性產業並同時具有領先指標之作用。關係圖示如下：

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

(3)產品之各種發展趨勢

①產品多元化、精緻化及人性化發展

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

②社區規劃朝向完整性發展

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

③房屋結構安全及住宅隱私受到重視

由於我國地震發生頻率高，民眾對於房屋結構安全之需求日益加深，各建商紛紛推出制震、抗震建築，抗震係數愈高的建築愈能受到消費者

的青睞。另一方面，隨著 M 型化社會現象愈來愈明顯，部分金字塔頂端之消費者除了要求建築物外觀及內部裝潢外，對於住宅隱私更是嚴格要求，除了社區保全外，一層一戶建築、獨立電梯門禁卡等皆是為符合個人隱私所應運而生之產品，故未來建商在興建房屋時，應針對房屋結構及住宅隱密性加強規劃。

④建築品牌制度之落實

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

⑤綠建築之推動

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

⑥重大交通建設帶動郊區住宅發展

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

⑦重視交易糾紛之防止

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

(4)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、短期業務發展計畫

(1)短期目標

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。

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。

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)長期目標

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。

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。

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。

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；%

年度 銷售地區	111 年度		112 年度		113 年第一季	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)	金額	比率(%)
內銷	2,933,492	100.00	5,590,554	99.99	1,065,633	99.98
外銷	389	0.00	636	0.01	183	0.02
合計	2,933,881	100.00	5,591,190	100.00	1,065,816	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。

另就需求面分析如下：

需求方面房地產市場主要分為需求可分為自住型客源與投資型客源兩大類型，自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求在國民所得不斷提升，人口持續流入各大都會區，國民會持續追求住宅空間與設備擴增，更將重視居住品質之提升，故房屋更換需求與舊屋淘汰係屬持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資性需求方面則較易受市場景氣波動、政治穩定度、心理預期及通貨膨脹等因素影響。近年來經濟壓力及生育觀念之改變，台灣地區普遍出現晚婚及少子化之情形，但隨著社會結構變遷，小家庭化之趨勢日益明顯，使得家庭戶數持續增加，帶動整體房屋之基本需求，此外，隨著國民所得不斷增加，民眾購屋觀念改變，購屋行為不再只是為了居住，更包含了投資、置產及保值之概念，故有利於房地產市場交易活絡。

成長性方面，就我國人口數及戶數分析，近年人口成長速度遞減，每戶人口數有持續減少狀況，但家庭戶數仍維持穩定走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

年(月)底別	戶數	人口數	戶量 (人/戶)	人口密度 (人/平方公里)
106 年	8,649,000	23,571,227	2.73	650
107 年	8,734,477	23,588,932	2.70	651
108 年	8,832,745	23,603,121	2.67	652
109 年	8,933,814	23,561,236	2.64	651
110 年	9,006,580	23,375,314	2.60	646
111 年	9,089,450	23,264,640	2.56	643
112 年	9,240,823	23,420,442	2.54	647

資料來源：內政部人口戶籍數統計

112年預售市場交易量及整體買賣移轉棟數減少、房價見高點，反映房價高檔下追價動能不足，加上資金行情保守退場、房貸連續升息與政策打擊炒房等因素，下半年買氣下滑、但房價未明顯鬆動，產生價量背離現象。2023年房市受升息、通膨、政策等影響，諸多國內外經濟因素衝擊下，上半年及下半年市況兩極化，上半年價穩量縮，價量微幅上揚；下半年股市走跌、利率升高，再加上選舉因素干擾，市況陷入盤整期。展望2024年房市的樣貌是，成交量縮，價格看區域而定。蛋黃區價格較有支撐力，蛋白區則看區域供應量而定，若供需量大，則價格將趨於穩定。長線來看，房價短期內不容易再大漲，包括地緣政治風險，資金開始匯出，因此台灣房市應會進入一段整理期，而內政部及央行等推出新一輪的健全房市政策，預期能夠有效減少市場上投機炒作的行為，更有利於自用為主的剛性需求，也讓市場朝更健康的方向發展。

(4)競爭利基

①重視產品規劃，滿足客戶之需求

本公司土地開發以尋找發展潛力佳、交通便利、增值潛力強之地區為首要，並做好投資效益評估、確實掌握推案地區消費者之需求型態，以多樣化之產品定位，來滿足不同客戶之需求，設計規劃符合客戶需求之產品。

②專業的經營團隊，提供良好的客戶服務

本公司具有營建業務相關經驗之人員，而且經營團隊之主要幹部均具豐富之營建業務經驗，並對市場需求有深刻之瞭解。公司在永續經營暨落實服務之理念下，於營業部設有專人為客戶提供完善滿意售後服務，對客戶之問題均予以迅速處理，故其推案均能締造良好銷售佳績。

③良好的營建工程管理

本公司在施工的進度、產品品質及營建成本上均能精確掌握控制，在交期及品質上均能符合客戶之要求。

④嚴格的成本控管

本公司並無持有被限建或法令暫緩開發之土地，避免土地資源被套牢之虞，資源運用較為靈活。餘屋量少，尤其是已領用執照之成屋，因

此存貨壓低，競爭力相對提高。

⑤完工交屋後之管理

本公司獨創住戶生活公約，杜絕鐵窗文化，致力社區整體營造，促進社區交誼。

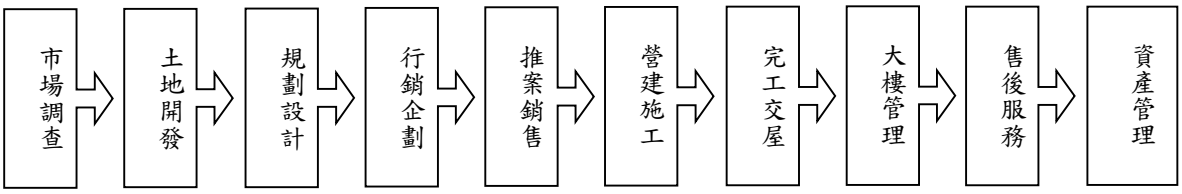
(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

類別	未來發展	因應對策
有利因素	房地產具投資及保值功能	由於台灣地區地小人稠，土地具稀有性，造成土地取得愈趨困難，都會區之房地產不但不易貶值，反而會因環境改變而增值，在有土斯有財的觀念下，不動產仍國人作為投資理財之工具。
	不動產證券化之推行	藉由證券交易流通，可提高不動產之變現能力，有助於活絡房市；不動產開發業者亦可直接自資本市場集資金，使不動產開發之利息成本降低。
	生活品質升促使換增加	慎選推案地點、注重設計、內部裝修等品質，因國人對內、外在居住環境的水準，為購屋意願選擇的第一主因，故未來消費者將更重視產品品質訴求，進一步提升換屋人口，有利於高品質產品市場之推動。
不利因素	政府致力於改善房地產投機炒作祭出打房政策	於政府的打房政策與投資客已撤出市場，市場需求以住房為主，而首購與換屋族群已成為區域購屋要角。隨著近年房價上升，總價為購屋者主要考量，故在產品類型上低總價、小坪數住宅，仍會是目前房市的大宗。所以產品規劃則以因應消費者可負擔的坪數為主，輔以優質生活機能、精緻公設和低自備門檻等配套條件，以利成為區域指標個案。
	精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展	區域方面將適時跨出雙北市區域，將涵蓋桃園、新竹、苗栗、台中、馬來西亞等地，以降低市場因供需失衡，所衍生產生之營運集中風險。
	房價投機炒作過熱，影響消費者投資購屋意願	本公司目前以中小坪數高單價之住宅為主要產品，市場區隔符合目前 M 型消費模式，惟本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當之產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另每個個案會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品係興建一般集合住宅（大樓及別墅）以供出售。

(2)主要產品之產製過程



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)最近二年度銷貨毛利分析表

單位：新台幣千元

項目＼年度	111 年度	112 年度
營業收入	2,933,881	5,591,190
營業毛利	759,922	1,846,644
毛利率	25.90%	33.03%
毛利率變動率	-	27.53%

(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：

①興建營建個案分析

興建營建個案分析表

113 年 06 月 30 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
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	113第二季	總登作業	29F/B6	130 戶	9,003	3,304,967	4,560,399	1,255,432 27.53%	全部完工法	112	0 戶 0%	-	-	-	-	-	-
									65 戶						113		-	-	-	-	-	-
昕聯心 108.07	新北市林口區899等8筆地號	3,092	包工包料	共同投資興建	108	112第二季	完工交屋	30F/B4	312 戶	10,9876	1,863,604	2,921,089	1,057,485 36.20%	全部完工法	112	213 戶 100.00%	98	2,864,852	98	1,032,121	98	2,864,852
									213 戶						113		100	2,921,089	100	1,057,485	100	2,921,087
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	112年第三季	完工交屋	20F/B4	151 戶	6,805	1,654,454	2,325,124	670,670 28.84%	全部完工法	112	151 戶 100.00%	84	1,953,079	84	563,719	84	1,953,079
															113		100	2,325,124	100	670,670	100	2,325,124
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	113第四季	拆架完成	23F/B5	224 戶 (68.41%)	7,472	1,661,671	2,169,283	507,612 23.40%	全部完工法	112	224 戶 100.00%	-	-	-	-	15	317,200
															113		100	2,169,283	100	507,612	100	2,169,283
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	113年第四季	拆架完成	23F/B5	225 戶	9,259	1,348,611	1,798,148	449,537 25.00%	全部完工法	112	225 戶 100%	-	-	-	-	13	240,394
															113		100	1,798,148	100	449,537	100	1,798,148
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	113年第四季	申請使照	26F/B4	400 戶 (40.33%)	14,920	3,794,216	5,344,103	1,549,877 29.00%	全部完工法	112	400 戶 100.00%	-	-	-	-	21	1,141,293
															113		100	5,344,103	100	1,549,887	100	5,344,103

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
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	113年第四季	內牆粉刷完成	21F/B3	231 戶 (70%)	10,086	1,955,172	2,594,099	638,927 24.63%	全部完工法	112	226 戶 97.84%	-	-	-	-	15	389,686
															113		100	2,594,099	100	638,927	100	2,594,099
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年第四季	地磚完成	24F/B4	211 戶	8,364	2,153,451	3,099,835	946,384 30.53%	全部完工法	112	152 戶 100%	-	-	-	-	20	616,566
									152 戶						113		-	-	-	-	20	616,566
一緒 110.09	台中市北屯區美和段 313 等 3 筆地號	1,835	包工包料	自地自建	110	112年第四季	完工交屋	12F/B2	62 戶	2,563	765,562	1,007,533	241,971 24.22%	全部完工法	112	62 戶 100.00%	-	-	-	-	21	209,652
															113		100	1,007,533	100	241,971	100	1,007,533
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	114年第二季	17樓板完成	17F/B5	555 戶	21,290	6,886,720	9,153,845	2,267,125 24.77%	全部完工法	112	555 戶 100% (住宅100%;商場尚未銷售)	-	-	-	-	14	1,251,911
															113		-	-	-	-	20	1,538,440
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	115年第二季	9樓板完成	23F/B5	181 戶 (83.8841%)	10,980	2,903,998	3,954,444	1,050,466 26.56%	全部完工法	112	175 戶 97.22%	-	-	-	-	8	309,841
															113		-	-	-	-	13	515,443
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	115年第二季	8樓板完成	23F/B5	307 戶 (79.226%)	20,406	5,089,217	8,150,703	3,061,486 37.56%	全部完工法	112	202 戶 65.80%	-	-	-	-	7	524,741
															113		-	-	-	-	17	1,031,950

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
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	4 樓板完成	13F/B4	55 戶 (14.22%)	2,685	406,630	535,918	129,288 24.12%	全部完工法	112	12 戶 21.82%	-	-	-	-	1	6,162
															113		-	-	-	-	18	19,032
一沐	台中市北屯區洲際段 452 等 3 筆地號	2,423	包工包料	共同投資興建	111	113 年第二季	拆架中	12F/B2	96 戶 (80.00%)	3,369	846,336	1,294,686	448,350 34.63%	全部完工法	112	96 戶 100%	-	-	-	-	16	209,561
															113		-	-	-	-	21	339,800
一緻 112.04	台中市北屯區仁平段 358 等 11 筆地號	3,959	包工包料	共同投資興建	112	114 年第四季	7 樓板完成	14F/B2	129 戶 (89.64%)	5,679	2,001,935	2,651,570	649,635 24.50%	全部完工法	112	105 戶 81.40%	-	-	-	-	2	54,666-
															113		-	-	-	-	10	188,378
森匯.天匯 113.03	新北市林口區力行段 174 等 10 筆地號	4,751	包工包料	共同投資興建	113	117 年第四季	開工	23F/B6 30F/B6	364 戶 (59%)	20,716	4,460,422	6,082,880	1,622,458 26.67%	全部完工法	112	236 戶 64.84%	-	-	-	-	-	-
															113		-	-	-	-	6	210,164
丰山	台中市北區乾溝子段 79 等 31 筆地號	3,174	包工包料	自地自建	113	117 年第四季	擋土牆完成	28F/B6	323 戶	13,763	5,120,263	7,150,395	2,030,132 28.39%	全部完工法	112	155 戶 49.36%	-	-	-	-	0.6	40,430
									314 戶						113		-	-	-	-	8	572,032
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	113 年第四季	B 棟室內裝修	43F	1,158 戶	152,242	4,963,708	5,751,411	787,704 13.70%	全部完工法	112	258 戶 22.28%	-	-	-	-	-	-

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
							C棟-室內裝修	41F							113		43	2,494,022	43	341,681	43	2,494,022

②未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 6 月 30 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						
昕富琚	新北市三重區菜寮段 50 等 31 筆地號	1,006	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	212,000	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	37,800	設計變更中
未定	中和圓通案	-	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	258,000	規劃中
未定	新北市林口區力行段 858 等地號	388	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	258,000	規劃中
未定	新北市新莊區副都心 2 筆地號	764	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	311,000	規劃中
未定	新北市林口區力行段 77 等地號	5,009	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	232,000	規劃中
未定	桃園區三民段 3 筆地號	840	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	149,000	規劃中
未定	苗栗縣頭份市中央段 1063 等 12 筆	2,214	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	58,000	規劃中
未定	新竹市復興段等 160 筆地號	7,598	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	15,000~65,600	規劃中
未定	新竹市東門段 2-1 等地號	2,279	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	198,934	規劃中
未定	台中市西區麻園頭段等 31 筆地號	1,286	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	75,500	規劃中
未定	台中市北區平田段 913-7 等 215 筆地號	5,113	包工包料	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	全部完工法	61,200	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占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣千元；%

	110 年度				111 年度				112 年度				113 年截至 3 月 31 日止			
項目	名稱	金額(註)	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額(註)	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額(註)	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額(註)	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	A 地主	2,171,037	24.71	無	國原營造	3,302,523	45.85	註	國原營造	3,794,916	46.33	註	B 地主	2,052,000	47.27	無
2	國原營造	2,083,055	23.71	註	–	–	–	–					國原營造	858,558	19.78	註
3	連明加油站有限公司等 11 人(地主)	1,328,341	15.12	無	–	–	–	–	–	–	–	–				
	其他	3,204,332	36.46	–	其他	3,900,385	54.15	–	其他	4,396,268	53.67	–	其他	1,430,294	32.95	–
	進貨淨額	8,786,765	100.00	–	進貨淨額	7,202,908	100.00	–	進貨淨額	8,191,184	100.00	–	進貨淨額	4,340,852	100	–

註：其董事與該公司董事長係一親等關係。

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占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣千元；%

	110 年度				111 年度				112 年度				113 年第一季			
項目	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度營業淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當期營業淨額比率(%)	與發行人之關係
1	–	–	–	–	國原營造	370,080	12.61	註	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他	3,049,444	100.00	–	其他	2,563,801	87.39	–	其他	5,591,190	100.00	–	其他	1,065,816	100.00	–
	營業淨額	3,049,444	100.00	–	營業淨額	2,933,881	100.00	–	營業淨額	5,591,190	100.00	–	營業淨額	1,065,816	100.00	–

資料來源：該公司提供

註：其董事與該公司董事長係一親等關係。

變動分析：

本公司本業為不動產開發及房屋銷售，土地庫存除視市場狀況推案，係土地整合進度與運用效益出售其營建用地，且銷售對象因行業特性而具不特定性，故銷售對象相對較為分散，尚無銷售過度集中之風險。

6.最近二年度生產量值

單位：新台幣千元

年度 生產量值 主要商品（或部門別）	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房地銷售	—	1,994,356	不適用	—	3,517,779	不適用
租賃	—	76,558	不適用	—	72,694	不適用
其他	—	103,045	不適用	—	154,073	不適用
合計	—	2,173,959	不適用	—	3,744,546	不適用

7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣千元

年度 銷售量值 主要商品（或部門別）	111 年度				112 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
銷售房地	-	2,648,274	-	-	-	5,236,150	-	-
租賃收入	-	69,105	-	-	-	77,598	-	-
飯店客房及餐飲	-	210,594	-	-	-	268,472	-	-
佣金收入	-	1,983	-	-	-	0	-	-
其他	-	3,925	-		-	8,970	-	
合計	-	2,933,881	-		-	5,591,190	-	

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

單位：人；年；%

年　　度		111 年度	112 年度	113 年度 截至 6 月 30 日止
員工人數	經理人	7	8	9
	技術及研發人員	0	0	0
	一般職員	23	26	26
	業務/規劃/開發	29	30	38
	工務	20	21	19
	合　計	79	85	92
平 均 年 歲		41.79	41.75	41.75
平均服務年資		4.18	4.6	4.64
學歷分布比率	博　士	0%	0%	0%
	碩　士	5%	6%	4%
	大　專	84%	81%	89%
	高　中	11%	13%	7%
	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.說明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：

本公司及子公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止並無因污染環境而有重大污染糾紛事件之情事。

4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司於 111 年 12 月 22 日因違反空氣污染防制法第 23 條第 2，受新北市政府環境保護局裁罰新台幣 10 萬元之罰鍰及裁處環境講習 2 小時，經查本公司業於期限內繳納罰鍰，然而截至申報時環境保護主管機關尚未舉辦環境講習，屆時本公司如接獲「環境講習通知單」將依通知單上之時間及地點令有代表權之人參加環境講習，以符法制。綜上所述，該事件所涉金額對本公司之財務及業務並無重大影響，應不致對本公司之營運產生重大影響，對其股東權益或證券價格亦應無重大影響。

5.說明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其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(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)各項員工福利措施

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：

①年節節金。

②員工婚喪喜慶補助金。

③制服製作。

④員工購屋優待。

⑤勞工保險、健康保險、團體保險。

⑥退休金。

⑦各項業務獎金。

⑧員工酬勞分配。

⑨年終尾牙。

⑩「職工福利委員會」各項福利。

(2)進修及訓練

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	10	5760
2	施工品質教育訓練	6	864
3	獎金制度設計	1	3
4	新人類系統操作教育訓練	20	44
5	不動產相關稅務問題解析-房地合一 2.0 相關問題解析	1	0.5
6	不動產相關稅務問題解析-都更相關稅負問題解析(含平均地權條例最新修正之影響)	1	1.5
7	平均地權條例及相關子法解析與新制宣導(7/27)	5	10
8	銷售講座-平均地權條例(預售屋買賣定型化契約修正說明)	5	10
9	GMIG 電子發票轉檔服務系統課程	1	3

項次	課　程　名　稱	受訓人數	總時數
10	一般業乙種職業安全衛生業務主管在職教育訓練	1	6
11	AED 及 CPR 操作訓練	3	9
12	業務部-高益系統(AHM)作業系統操作教育訓練	2	20
13	自衛消防編組演練	50	400
14	ESG 浪潮來襲！人力資源在 ESG 能做什麼？	1	3
15	財會-高益系統(ACM)作業系統操作教育訓練	2	40
16	【永續資訊揭露實務研討會】:碳管理 - 溫室氣體盤查及確信	1	3
17	薪資結構設計與薪酬管理(8/23)	1	3
18	會計主管持續進修	1	12
19	會計主管(代理人)持續進修課程	1	12
20	工作平等措施及實務解析研習會(10/5)	1	3
21	職場平權暨性騷擾防治法令研習會(10/5)	1	3
22	公司治理主管-公司永續經營與家族傳承	1	3
23	公司治理主管-永續報告書及 TCFD 之重要性	1	3
24	公司治理主管-資安策略思維與實務	1	3
25	公司治理主管-董監事刑事責任之實務案例解析	1	3
26	林淑敏-機電圖面數量估算(電力&空調教育訓練)	1	6
27	112 年度建築物管理與修繕 -【建築房舍滲漏水、防水修繕、隔熱工程】	2	6
28	日本參訪(田中顧問)見學	3	90
29	董事進修-營業秘密訴訟實務.競業禁止條款與案例	1	3
30	董事進修-經營權爭議的起源.預防與個案分享	2	6
31	董事進修-全球自然與生物多樣性趨勢與其挑戰和機會	1	3
32	董事進修-生成式人工智慧與負責任的創新	2	6
33	董事進修-美國公司治理：歷史演進與最新發展	1	3
34	董事進修-董事會法規遵循實務及董事、監察人之法律責任及個案探討	1	3
35	董事進修-證券交易法常見違法案件分析	1	3
36	董事進修-永續供應鏈與循環經濟	1	3
37	董事進修-董事會必備的財務報表解讀能力和案例解析	3	9
38	董事進修-從實務個案解析董事責任	3	9
39	董事進修-董事會必修的 ESG 永續發展行動方案與策略規劃	3	9
40	董事進修-集團的併購策略與投後管理	3	9
41	董事進修-上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	1	3
42	董事進修-營建產業永續淨零之路	1	3
43	董事進修-數位信任的挑戰與治理	1	3
44	股東會與公司法應注意事項及實務解析	1	6
45	企業執行永續 ESG.內稽內控整合應用實務	1	3
46	稽核人員-資金貸與、背書保證及取得處分資產規定與實務解	1	12

項次	課　程　名　稱	受訓人數	總時數
	析		
47	稽核人員應知的企業舞弊案例手法大揭密	1	6
48	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	1	18
49	成本分析管控與價值創造實務	5	100
50	不動產營業員換證訓練	1	20
總　　計		161	7,564

(3)退休制度與其實施情形

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，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。

(六)資通安全管理

1.列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等：

(1)資訊安全風險管理架構

①本公司由管理部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。

②針對資訊安全之防毒、防災、防駭、防漏洞等之機制，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)具體管理方案及投入資通安全管理之資源

①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。

②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)等安全防護平台。

③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。

④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。

⑤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.列明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，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：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.列明取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣（以下同）三億元以上之不動產、廠房及設備：無。

2.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：無

(二)使用權資產(列明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)：

113 年 6 月 30 日 單位：新台幣千元

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	106/01/01-114/12/31	亞昕國際	1,362,601	1,243,866	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	1,627,283	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

113 年 3 月 31 日

單位：新台幣千元；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	112 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	18,107	3,000	100.00%	18,107	-	權益法	7,692	-	無
B.V.I. Muland Development Inc.	以一般投資為主要業務	21,311	238,245	44	88.00%	238,245	-	權益法	(11,329)	-	無
亞昕國際飯店股份有限公司	飯店業	370,000	47,206	32,000	100.00%	47,206	-	權益法	(19,825)	-	無
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	不動產租售業	1,381,458 (馬幣 191,737)	1,246,764	191,737	85.96%	1,246,764	-	權益法	26,818	-	無
Yeashin International Development Sdn. Bhd.	不動產租售業	384,070 (馬幣 54,687)	314,403	54,872	75.79%	314,403	-	權益法	(211)	-	無
全虹建設股份有限公司	不動產租賃業	954,000	892,403	79,500	50.00%	892,403	-	權益法	(38,213)	-	無
維昕國際建築股份有限公司	不動產代銷經紀及租售業	22,500	11,713	2,250	25.00%	11,713	-	權益法	(10,245)	-	無
Muland Investment Holding Limited	以一般投資為主要業務-	215,426	136,227	7,110	100.00%	136,227	-	權益法	(12,461)	-	無
Birkin Hotel	飯店業	758	363	100	100.00%	363	-	權益法	(35)	-	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	112 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	
Sdn. Bhd.											
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)	32,000 (美金 100 萬元)	136,190	註	87.12%	136,190	-	權益法	(12,461)	-	無

註：係屬有限公司，故無發行股份。

(二)綜合持股比例

113年3月31日；單位：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%
亞昕國際飯店股份有限公司	32,000	100.00%	0	0	32,000	100.00%
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	191,737	85.96%	0	0	191,737	85.96%
Yeashin International Development Sdn. Bhd.	54,872	75.79%	0	0	54,872	75.79%
全虹建設股份有限公司	79,500	50.00%	0	0	79,500	50.00%
維昕國際建築股份有限公司	2,250	25.00%	2,655	29.5%	4,905	54.50%
Muland Investment Holding Limited	7,110	100.00%	0	0	7,110	100.00%
Birkin Hotel Sdn. Bhd.	100	100.00%	0	0	100	100.00%
三河中和房地產開發有限公司	註	87.12%	0	0	註	87.12%

註：係屬有限公司，故無發行股份。

(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：無此情形。

(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：無此情形。

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	契約編號
共同投資興建契約書平田段	鉅虹建設股份有限公司	113/2/20	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	TC0098
共同投資興建契約書	益昕投資股份有限公司	113/2/15	雙方提供土地及建築所需	無	JMS446

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款	契約編號
森丰			款項，共同投資興建。		
共同投資興建契約書 圓通	家泰建設開發股份有限公司、寶盛開發投資股份有限公司	112/9/5	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMS415
共同投資興建契約書 平田段	永翊開發股份有限公司 台境企業股份有限公司	111/10/19	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	TC0057
共同投資興建契約書 445、446	全虹建設股份有限公司	111/9/7	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMS392
共同投資興建契約書 森匯天匯	益昕投資股份有限公司	111/8/17	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO2129
共同投資興建契約書 一緻	全虹建設股份有限公司	111/5/13	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	TC0078
共同投資興建契約書 一沐	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	TC0023
共同投資興建契約書 昕富琚	全虹建設股份有限公司	110/1/25	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO1908
共同投資興建契約書 敦南	佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司	109/11/25	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO1858
共同投資興建契約書 森中央	新潤興業股份有限公司	109/9/7	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO1839
共同投資興建契約書 擎天森林	新潤興業&海悅&鉱富	109/5/11	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO1740
共同投資興建契約書 一見	佳穎精密企業股份有限公司	108/11/4	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO1909
合建分售 昕上城	今勛開發股份有限公司	103/10/6	今勛提供新北市力行段834、849地號土地，本公司出資興建。	無	JMO0912
共同投資興建契約書 昕上城	美勝美開發股份有限公司	103/02/10~	雙方各自負責該開發案土地之產權取得或簽訂合建後，共同投資興建開發。	無	JMO0813
共同投資興建契約書 昕銀座	佳穎精密企業股份有限公司	103/01/16	雙方提供土地及建築所需款項，共同投資興建。	無	JMO0798
合作出資興建契約書 亞昕華威	華威聯合股份有限公司	102/11/27	華威提供所持土地並與本基地其他地主簽訂合建契約，本公司提供所持土地共同投資興建開發	無	JMO0772

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或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應記載事項

本公司截至公開說明書刊印日止，並無併購或受讓他公司股份發行新股之情事，而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 110 年度發行之第一次、第二次、第三次有擔保普通公司債、111 年度辦理現金增資發行新股、111 年度第一次有擔保普通公司債、112 年度辦理現金增資發行新股，以及 113 年度發行之第一次、第二次、第三次有擔保普通公司債等共計九次，茲就各該次募資計畫之內容及執行效益說明如下：

(一)110 年度第一次及第二次有擔保普通公司債

1.計畫內容

110 年度第一次

(1)主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 4 月 29 日證櫃債字第 11000038241 號。

(2)本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。

(3)資金來源：發行 110 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 500,000 千元。

(4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			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 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 6,297 千元。

110 年度第二次

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

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 700,000 千元。

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

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			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 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 8,078 千元。

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	
		實　際	100.00	

3.效益評估

(1) 節省利息支出

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

(2) 基本財務資料、財務結構及償債能力

單位：%

項目 \ 年度		募資前	募資後
		109 年底	110 年 6 月底
基本財務資料	流動資產	27,369,259	27,176,792
	流動負債	18,373,110	17,210,594
	負債總額	25,013,487	25,156,431
	營業收入	5,471,437	2,575,507
	營業淨利	903,169	356,069
	每股盈餘(元)	1.76	0.70
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。

(二)110 年度第三次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 12 月 7 日證櫃債字第 11000137731 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。

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

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			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 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 3,455 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.效益評估

(1) 節省利息支出

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

(2) 基本財務資料、財務結構及償債能力

單位：%

項目 \ 年度		募資前	募資後
		110 年 6 月底	110 年底
基本財務資料	流動資產	27,176,792	30,419,078
	流動負債	17,210,594	21,498,181
	負債總額	25,156,431	29,906,040
	營業收入	2,575,507	2,779,067
	營業淨利	356,069	338,593
	每股盈餘(元)	0.70	0.66
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。

(三)111 年度現金增資發行新股

1.計畫內容

(1) 主管機關申報生效日期及文號：金融監督管理委員會 111 年 4 月 26 日金管證發字第 1110337442 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,053,650 千元。

(3) 資金來源：111 年度現金增資發行新股募資總額新臺幣 1,034,000 千元及自有資金 19,650 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

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

(5) 預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

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

註 1：係循環動用之借款。

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

註 3：係「昕聯心」案之兆豐票券及萬通票券聯合授信合約之建築融資額度。

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

2.執行情形

單位：新臺幣千元

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

3.效益評估

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

單位：%

項目 \ 期間		110 年度(籌資前)	111 年第二季(籌資後)
基本財務資料	流動資產	30,419,078	31,766,649
	流動負債	21,498,181	23,050,949
	負債總額	29,906,040	31,469,878
	營業收入	2,779,067	2,062,162
	營業淨利	338,593	262,316
	每股盈餘(元)	0.66	0.35
償債能力	流動比率(%)	141.50	137.81
	速動比率(%)	14.05	12.20
財務結構	負債比率(%)	79.65	79.42
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	768.00	813.82

(四)111 年度第一次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 111 年 7 月 1 日證櫃債字第 11100068191 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,000,000 千元。

(3) 資金來源：發行 111 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 1,000,000 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

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	1,000,000	1,000,000

資料來源：本公司提供

(5) 預計可能產生效益

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構，以擬償還之各貸款機構借款利率約1.630%~2.238%設算，預計 111 年度可節省利息支出約新臺幣 298 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 895 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
償還金融機構借款	支用金額	預　定	1,000,000	本公司於 111 年 7 月 11 日募足資金，並已依原預定進度於 111 年第三季執行完畢。
		實　際	1,000,000	
	執行進度(%)	預　定	100.00	
		實　際	100.00	

3.效益評估

(1) 節省利息支出

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

(2) 財務結構及償債能力

單位：%

項目 \ 期間		110 年度(籌資前)	111 年第三季(籌資後)
基本財務資料	流動資產	30,419,078	32,890,481
	流動負債	21,498,181	23,447,222
	負債總額	29,906,040	32,810,047
	營業收入	2,779,067	2,534,276
	營業淨利	338,593	375,840
	每股盈餘(元)	0.66	0.40
償債能力	流動比率(%)	141.50	140.27
	速動比率(%)	14.05	12.16
財務結構	負債比率(%)	79.65	79.99
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	768.00	842.54

本公司流動及速動資產皆較募資前降低，主係因 111 年度新投入建案包括「一沐」、「昕銀座」、「森中央」及持續投入興建之建案「亞昕華威」、「昕聯心」、「昕悅灣」、「向陽」、「昕上城」、「昕見築」、「擎天森林」、「一見」、「淳白」、「淳白」、「一緒」、

「喜徠登」、「昕銀座」、「森中央」、「亞昕敦南」、「一沐」等建案以及新建案於 111 年度陸續加入預售使預收房地款增加，使得流動負債較募資前明顯攀升，致募資後之流動及速動比率較募資前下降，其變化原因尚屬合理；另本公司因 111 年第三季發行國內第一次有擔保普通公司債 1,000,000 千元，致使負債比率由 110 年度之 79.65%微幅上升至 79.99%、然而長期資金占不動產、廠房及設備比率由 768.00%上升至 842.54%，對於財務結構之改善效益尚屬合理顯現。

(五)112 年度現金增資發行新股

1.計畫內容

(1) 主管機關申報生效日期及文號：金融監督管理委員會 112 年 5 月 24 日金管證發字第 1120340409 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,200,000 千元。

(3) 資金來源：112 年度現金增資發行新股募資總額新臺幣 1,200,000 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

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

(5) 預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

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

註 1：係循環動用之借款。

註 2：假設預計於 112 年 7 月底償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

本公司該次計畫用以償還銀行借款為 1,200,000 千元，預計 112 年度及未來每年度可節省利息支出約新臺幣 13,588 千元及 32,614 千元，並可節省現金利息支出、減輕財務負擔及降低對銀行之依存度，增加資金調度之彈性。

2.執行情形

單位：新臺幣千元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,200,000	本公司於 112 年 7 月 14 日募足資金，並已提前於 112 年第三季執行完畢。
		實際	1,200,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益評估

本公司 112 年度辦理現金增資發行新股所募資金共計新臺幣 1,200,000 千元，全數用於償還金融機構借款，於 112 年第三季執行完畢，112 年度實際節省之利息為 13,588 千元，與原預計可節省之利息支出尚無重大差異，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。另比較籌資前後財務結構，本公司流動及速動資產皆較募資前上升，且本公司負債比率由 112 年前二季之 83.16%下降至 79.76%、長期資金占不動產、廠房及設備比率亦由 550.84%上升至 622.87%，對於財務結構之改善效益尚屬合理顯現。

單位：%

項目	期間	112 年前二季 (籌資前)	112 年前三季 (籌資後)
基本財務資料	流動資產	38,298,758	30,874,325
	流動負債	30,922,155	29,184,313
	負債總額	38,907,273	37,682,425
	營業收入	99,212	2,379,814
	營業淨利	(104,370)	563,204
	每股盈餘(元)	(0.26)	0.97
償債能力	流動比率(%)	123.86	133.20
	速動比率(%)	12.69	14.71
財務結構	負債比率(%)	83.16	79.76
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	550.84	622.87

(六)113 年度第一次及第二次有擔保普通公司債

1.計畫內容

113 年度第一次

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 3 月 19 日證櫃債字第 11300012351 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。

(3) 資金來源：發行 113 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 450,000 千元及自有資金 50,000 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度 113 年第二季
償還 108 年度第一次有擔保普通公司債之本金	113 年第二季	500,000	500,000

註：募集資金總額與本次募資計畫所需資金不足部分，將以自有資金支應。

(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，以本公司目前平均借款利率 2.543%扣除本次發行公司債票面利率 1.77%設算，預計 113 年度可節省利息支出共計約新臺幣 2,609 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 3,479 千元。

113 年度第二次

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 3 月 19 日證櫃債字第 11300012261 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 700,000 千元。

(3) 資金來源：發行 113 年度第二次有擔保普通公司債總額新臺幣 600,000 千元及自有資金 100,000 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年第二季
償還 110 年度第二次有擔保普通公司債之本金	113 年第二季	700,000	700,000

註：募集資金總額與本次募資計畫所需資金不足部分，將以自有資金支應。

(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，以本公司目前平均借款利率 2.547%扣除本次發行公司債票面利率 1.75%設算，預計 113 年度可節省利息支出共計約新臺幣 3,118 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 4,782 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 108 年度第一次有擔保普通公司債及 110 年度第二次有擔保普通公司債之本金	支用金額	預定	1,200,000	本公司於 113 年 3 月 27 日募足資金，並已依計畫於 113 年第二季執行完畢。
		實際	1,200,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益評估

本公司 113 年度第一次及第二次有擔保普通公司債共計募集 1,200,000 千元，分別係用於償還 108 年度第一次有擔保普通公司債及 110 年度第二次有擔保普通公司債之本金，並業已於 113 年第二季執行完畢。由於 113 年度第一次及第二次有擔保普通公司之票面利率係高於擬償還債務之利率，惟此係因全球通膨高居不下，我國央行已陸續升息所致。雖就短期觀之，本公司發行 113 年度第一次及第二次有擔保普通公司債用於償還 108 年度第一次有擔保普通公司債及 110 年度第二次有擔保普通公司債之本金後並無立即節省利息費用之效益，惟考量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，因此本次發行普通公司債籌措長期資金，可避免公司為償還該債務而需支付之銀行借款利息所帶來之資金成本，進而減少銀行對公司授信總額度限制所造成資金調度之困擾，提升資金調度彈性，符合長期穩健經營之原則；且公司債屬中長期資金來源，償還前述債務後，流動及速動比率均有所提升，顯現對公司之償債能力亦有所改善，

故本公司發行 113 年度第一次及第二次有擔保普通公司債將有助於降低未來利率上揚之風險，鎖住中長期資金成本，對本公司長期營運發展及財務結構仍具有實質助益。

另經比較籌資前後財務結構，由於本公司於 113 年前二季為支應包括營建款在內之日常營運所需資金，仍需持續動撥銀行借款以支應之，致使本公司負債比率由 112 年底之 78.15%上升至 113 年第二季底之 80.21%；惟藉由普通公司債等長期資金之挹注，本公司長期資金占不動產、廠房及設備比率已由 527.89%上升至 567.10%，對於財務結構之改善以及提升公司資金調度彈性之效益應已顯現。

單位：%

項目 \ 期間		112 年底 (籌資前)	113 年前二季 (籌資後)
基本財務資料	流動資產	41,340,634	47,641,685
	流動負債	30,653,772	38,088,045
	負債總額	37,294,446	46,203,840
	營業收入	5,333,116	1,222,659
	營業淨利	1,326,672	90,188
	每股盈餘(元)	2.59	(0.23)
償債能力	流動比率(%)	140.53	125.08
	速動比率(%)	20.07	11.33
財務結構	負債比率(%)	78.15	80.21
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	527.89	567.10

(七)113 年度第三次有擔保普通公司債

1.計畫內容

(1) 主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 6 月 14 日證櫃債字第 11300049221 號。

(2) 本計畫所需資金總額：新臺幣 1,500,000 千元。

(3) 資金來源：發行 113 年度第三次有擔保普通公司債總額新臺幣 1,500,000 千元。

(4) 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年第三季
償還金融機構借款	113 年第三季	1,500,000	1,500,000

(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，以本公司擬償還之融資利率 2.74%~2.97%扣除本次發行公司債票面利率 2.20%後設算，預計 113 年度可節省利息支出約新臺幣 4,231 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 10,153 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
償還金融機構借款	支用金額	預定	1,500,000	本公司於 113 年 6 月 24 日募足資金，並已依提前於 113 年第二季執行完畢。
		實際	1,500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

3.效益評估

本公司發行 113 年度第三次有擔保普通公司債所募資金共計新臺幣 1,500,000 千元，全數用於償還金融機構借款，業已於 113 年第二季執行完畢，113 年度實際節省之利息為 4,231 千元，與原預計可節省之利息支出尚無重大差異，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。另比較籌資前後財務結構，由於本公司於 113 年前二季為支應包括營建款在內之日常營運所需資金，仍需持續動撥銀行借款以支應之，致使本公司負債比率由 112 年底之 78.15%上升至 113 年第二季底之 80.21%；惟藉由普通公司債等長期資金之挹注，本公司長期資金占不動產、廠房及設備比率已由 527.89%上升至 567.10%，且在償還相關金融機構借款後，本公司亦已獲得更多資金彈性以支應營運相關資金需求，對於財務結構之改善以及提升公司資金調度彈性之效益應已顯現。

單位：%

項目	期間	112 年底(籌資前)	113 年前二季(籌資後)
基本財務資料	流動資產	41,340,634	47,641,685
	流動負債	30,653,772	38,088,045
	負債總額	37,294,446	46,203,840
	營業收入	5,333,116	1,222,659
	營業淨利	1,326,672	90,188
	每股盈餘(元)	2.59	(0.23)
償債能力	流動比率(%)	140.53	125.08
	速動比率(%)	20.07	11.33
財務結構	負債比率(%)	78.15	80.21
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	527.89	567.10

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畫應記載事項

(一)本次募集與發行有價證券計畫內容

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 1,872,500 千元

2.本次計畫資金來源：辦理發行國內現金增資發行普通股 50,000 千股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為新台幣 37.45 元，募集總金額為新台幣 1,872,500 千元。

3.計畫項目及運用進度

單位：新台幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度 113 年度 第四季
償還銀行借款	113 年第四季	1,750,000	1,750,000
充實營運資金	113 年第四季	122,500	122,500
合計		1,872,500	1,872,500

本公司本次擬以現金增資發行普通股股數 50,000 千股，已於 113 年 7 月向金管會提出申報，依預定計畫於 113 年第四季完成資金募集後旋即用於償還銀行借款，其資金用途及預計進度應屬合理。

4.預計可能產生之效益

本公司本次籌計畫預估可募集資金為 1,872,500 千元，其中 1,750,000 千元將依原計畫用以償還銀行借款，若以擬償還銀行借款之金額及借款利率設算，預計 113 年度及未來每年可節省利息支出分別為 12,354 千元及 49,419 千元，除減輕財務負擔外，亦可強化財務結構，降低銀行借款之依存度並增加資金靈活運動空間，進而增加其長期競爭力。

5.未足額發行導致募集資金不足時處理方式

本次計畫係現金增資發行普通股，如因募集股數或每股實際發行價格因市場變動而調整，致實際募集資金若有不足時，將減少償還銀行借款之金額；惟若致募集資金增加時，則將增加充實營運資金。

(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，揭露有關事項及償債款項之募集計畫與保管方法：本公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用。

(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權益影響、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)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及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1.本次募集與發行有價證券之可行性評估

(1)於法定程序上之可行性

本公司本次募集與發行普通股之相關內容，業經本公司 113 年 4 月 16 日董事會決議通過，經核閱本公司本次計畫之相關內容、發行條件及公司章程，已符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定。另依據律師出具之法律意見書，其本次計畫之相關內容確實符合相關法令之規定，故本次計畫於法定程序上應屬可行。

(2)資金募集完成之可行性

本公司預計現金增資計畫發行普通股 50,000 千股，每股面額 10 元，以每股 37.45 元發行，總募集資金 1,872,500 千元。除依公司法 267 條規定，保留 10%，計 5,000 千股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之一規定提撥 10%，計 5,000 千股對外公開承銷，並由承銷團採餘額包銷方式承銷，其餘計 40,000 千股由原股東按認股基準日股東名簿所載之持股比例認購。畸零股及逾期未認購股份之處理方式: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，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。由於本公司本次募集與發行有價證券計畫內容適法，且對外公開承銷部分由承銷團採餘額包銷，應足以確保本次資金募集順利完成，故本次募集與發行有價證券計畫應具可行性。

(3)計畫項目之可行性

本公司本次增資所募集之資金計 1,872,500 千元，其中 1,750,000 千元將依原計畫用於償還銀行借款，經檢視本公司本次計畫預計償還之銀行借款合約及其明細表，其預計償還之借款債務確屬存在，因此於資金募集完成後，將可依資金運用計畫償還所舉借之借款，對於本公司節省利息支出，改善財務結構及償債能力，可收立竿見影之效，故本次計畫之資金運用項目應屬可行。

綜上所述，就本公司本次募集與發行現金增資計畫，經評估其法定程序、資金募集完成及資金運用計畫等各方面均具可行性，故整體而言，本公司本次辦理現金增資發行新股計畫應屬可行。

2.本次計畫之必要性評估

(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		110 年底	111 年底	112 年底	113 年第一季
存貨	待售房地	700,820	531,828	670,692	703,641
	營建用地	6,661,518	6,334,857	6,996,872	7,925,333
	在建房地	19,929,507	25,223,587	27,019,672	29,022,653
	預付土地款	68,043	51,695	331,831	537,539
	期末存貨總額	27,359,888	32,141,967	35,019,067	38,189,166
金融機構融資金額		22,203,533	24,591,591	26,410,724	28,555,674
利息費用(註：含利息資本化)		346,768	555,951	735,807	223,609
營業利益		338,593	323,888	1,326,672	117,321
稅前淨利		313,996	293,863	1,338,924	24,543

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「昕悅灣」、「晴空樹」、「星空樹」、「昕世代」、「昕樂章 B 區」、「昕樂章 A 區」、「昕聯心」；位於桃園市桃園區「向陽」；位於台中市北屯區之「一緒」；及位於板橋區永翠段之「翠峰」、「柏克萊公園」等。

此外，「興建中」的建案尚有 108 年開工之台北市大同區玉泉段「亞昕華威」；109 年開工之新北市林口區「昕上城」、苗栗縣頭份市「昕見築」及台北市南港區「擎天森林」；110 年開工之桃園市桃園區「一見」、新北市三重區「淳白」、台中市北屯區「一緒」、桃園市中壢區「喜徠登」及台北市大安區「亞昕敦南」等；111 年開工之新北市林口區「昕銀座」、新北市新莊區「森中央」及台中市北屯區「一沐」；112 年開工之台中市北屯區之「一緻」等；113 年開工之新北勢林口區「森匯.天匯」及台中市北區「丰山」等建案。

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

上表所列，本公司 110~113 年第一季之待售房地、營建用地、在建房地及預付土地款金額合計分別 27,359,888 千元、32,141,967 千元、35,019,067 千元及 38,189,166 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 110~113 年第一季之金融機構融資金額隨著推案量增加而有逐年增長之趨勢，然而所衍生之銀行借款利息費用總額亦逐年增加。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		110 年底	111 年底	112 年底	113 年第一季
金融機構融資	短期借款	14,215,917	16,776,172	18,801,138	20,318,411
	應付短期票券	3,350,300	3,221,000	3,276,700	3,390,200
	一年或依營業週期內到期長期借款	129,866	457,202	113,261	113,261
	短期金融機構融資合計：	17,696,083	20,454,374	22,191,099	23,821,872
	長期借款	4,507,450	4,137,217	4,219,625	4,733,802
	金融機構融資合計：	22,203,533	24,591,591	26,410,724	28,555,674
短期金融機構融資佔金融機構融資比率		79.70	83.18	84.02	83.42
金融機構融資佔負債總額比率		59.17	69.46	70.82	70.00

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 110~113 年第一季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 113 年第一季個體財報存貨金額已達 38,189,166 千元，其金融機構借款佔總負債比重亦已達到 70.82%，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 1,872,500 千元，將用於償還金融機構借款及充實營運資金，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.本次計畫之合理性評估

(1)資金運用計畫與進度之合理性

單位：新台幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度 113 年度 第四季
償還銀行借款	113 年第四季	1,750,000	1,750,000
充實營運資金	113 年第四季	122,500	122,500
合計		1,872,500	1,872,500

本公司本次辦理現金增資發行新股計畫所募集之資金，其中 1,750,000 千元將依原計畫用於償還借款，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，推估本次資金預計於 113 年 10 月募集完成，將可立即用以支應償還借款所需之資金，故本公司本次募集資金之資金運用計畫與進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

①減輕利息負擔

本公司預計於 113 年第四季資金募集完成後，其中 1,750,000 千元將依原計畫用以償還金融機構借款，可避免原金融機構借款之利息費用侵蝕獲利，依預計償還之金額及借款利率設算，預計 113 年度及未來每年可節省利息支出分別為 12,354 千元及 49,419 千元，可適度減輕財務負擔，提升償債能力及改善財務結構，對本公司未來營運將有正面助益，其償還銀行借款之預計效益應屬合理。

單位：新台幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	113 年度				114 年以後年度
					第四季(註)		合計		
					償還金額	減少利息	償還金額	減少利息	減少利息
兆豐票券	2.918%	113/03/20-114/03/19	營運周轉	539,500	181,000	1,320	181,000	1,320	5,282
兆豐票券	2.813%	113/03/20-114/03/19		529,000	529,000	3,720	529,000	3,720	14,881
萬通票券	2.813%	113/05/16-114/05/15		520,000	520,000	3,657	520,000	3,657	14,628
台灣票券	2.813%	113/05/16-114/05/15		520,000	520,000	3,657	520,000	3,657	14,628
合計				2,108,500	1,750,000	12,354	1,750,000	12,354	49,419

註：節省利息費用係考量本次籌資款預計於 113 年第四季募集完成並償還銀行借款而設算。

②改善財務結構及提升償債能力

本公司本次現金增資款預計於 113 年第四季完成募集，其中 1,750,000 千元將依原計畫用以償還銀行借款，預計於償債後，預估負債比率將由 113 年第一季之 78.99%下降至 75.60%；流動比率及速動比率亦將自籌資前之 134.40%及 14.50%提升至 142.01%及 15.33%；顯示於募集完成後，本公司可減少利息支出、提升獲利並可改善財務結構及提升償債能力。

籌資且償還借款後預估財務結構

項目 \ 年度		113 年 3 月 31 日 (籌資前實際情形)	113 年 12 月 31 日 (籌資後預估情形)
財務結構	負債占資產比率	78.99	75.60
	股東權益佔資產比率	21.01	24.40
償債能力	流動比率	134.40	142.01
	速動比率	14.50	15.33

綜上所述，本公司本次計畫用於償還借款，應具可行性、必要性及合理性。

4.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

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資 發行新股	1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。 2.資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。 4.發行價格趨近於時價，可募集較多資金。	1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。 2.因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。
	海外存託憑證 (GDR)	1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。 2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。 3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。	1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。 3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。
債權	轉換公司債	1.因票面利率較低，現金流出較少 2.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。 3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。	1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。 2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。
	普通公司債	1.每股盈餘未有致稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3.可取得中長期穩定之資金。 4.債息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2.債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4.程序簡便，資金額度運用彈性大。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行銀行借款支應。

本公司可運用之籌資工具包括現金增資(普通股或特別股)、海外存託憑證、銀行借款、應付商業本票及轉換公司債等，其中除了現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於海外存託憑證之固定發行成本較國內現金增資為高，且目前因國外法人及自然人投資國內股市之管道日增，因此市場接受度不若國內發行工具為高，在募集資金時較為不易，是以本公司此次計畫並不擬採海外存託憑證方式發行。經考量若以公司債等負債型資本工具募集，將降低未來資金調度之彈性及空間，且尚有到期還本之壓力，對本公司每年之資金調度恐造成負擔，有違穩健原則。

若發行普通公司債，因利息負擔較重，則本公司 113 年度起之獲利將遭利息費用所侵蝕，因此以發行普通公司債方式籌措資金，除降低自有資本比率及獲利能力外，尚對本公司每年之資金調度造成負擔，有違穩健原則。

而現金增資(普通股或特別股)係一般國內上市、上櫃公司最常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性相當高，籌資計畫較易進行，除可增加自有資金以增強競爭力外，並可改善財務結構以降低財務風險，且員工依公司法規定得優先認購 10%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於本公司目前尚須改善營運體質之情況下，本次籌資計畫以現金增資發行新股方式辦理，應有其必要性。

(2)各種資金調度來源對發行人申請年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

①對申請年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

若以債權相關商品募集資金，將使本公司利息費用增加而大幅降低獲利水準，就本公司本次辦理現金增資對每股盈餘之稀釋程度，以本次辦理現金增資發行新股所增加之股數占本公司目前實收資本額而言，其稀釋比例約為 8.79% (50,000 千股/(518,519 千股+50,000 千股)，稀釋程度有限。惟以目前借款利率居高不下，倘若能經由本次現金增資，將可改善公司財務結構、降低經營風險，且如以轉換公司債、一般公司債或銀行借款籌措資金，其負債比率將隨之攀升，導致財務結構惡化及營運風險提高，因此本公司考量每股盈餘稀釋、財務負擔、及對現有股東等綜合因素下，本次採現金增資方式募集資金，應為本公司較適當的資金來源。

②對財務負擔之影響

由上述顯示，對每股盈餘稀釋之影響方面，本公司本次辦理現金增資將使 113 年度之每股盈餘稀釋，惟其稀釋程度尚屬有限。在考量本公司尚處於財務負擔之影響方面，辦理現金增資不致增加負債比率，亦不致產生利息負擔，而若以債權相關之商品籌集資金，其負債比率將隨之攀升，導致其利息負擔加重、財務結構惡化及營運風險提高，因此，為降低公司之財務風險，以現金增資方式募集資金以健全公司經營體質，應為較佳之籌資方式。

整體而言，本次申報辦理現金增資發行新股係用以償還銀行借款及充實營運資金，對本公司獲利能力之提升將有正面助益，且預估本次辦理之現金增資案件對盈餘稀釋之影響有限，若考慮節省利息支出及改善財務結構對本公司之助益，其對 113 年度及以後年度每股盈餘稀釋效果實屬有限。

(3)股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

如前所述，本公司本次辦理現金增資將使期末股數略高，惟股本膨脹程度有限，相較於以銀行借款或普通公司債籌資，雖未使股本膨脹，然因其資金成本較高，本公司必須負擔龐大之利息支出，將造成對獲利之侵蝕，在負債增加且盈餘減少之下，無法增加自有資本，對股東權益並無助益。

就現金增資及發行轉換公司債而言，發行轉換公司債若未轉換，其對股權稀釋及股東權益之影響與其他債權商品相同，若全部轉換則將使得 113 年度股本增加，故轉換公司債全數轉換後將與現金增資之股權稀釋程度相當。但因現金增資可提高自有資本率，對股東權益較為有利，並能有效降低負債比率，而轉換公司債因需要負擔利息支出及提列利息補償金，資金成本高於現金增資，容易侵蝕獲利導致股東權益下降，故整體而言轉換公司債對股東權益之助益有限。故本公司本次辦理現金增資募集資金，將有助於提升股東權益，並可改善財務結構，同時增加財務結構調度之彈性，因此以現金增資作為籌資工具應為合理且必要。

整體而言，在考量不增加本公司營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源應較為合適。

5.以低於票面金額發行新股者，應說明公司折價發行新股之必要性及合理性、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：本次每股暫定發行新股價格高於面額，故不適用此項評估。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

請詳本公開說明書「附錄一：113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.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

本公司本次資金募集計畫並無用於收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者之情事，故不適用。

2.轉投資其他公司，應列明事項：

(1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，故不適用。

(2)如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，故不適用。

(3)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，故不適用。

3.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

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：

本公司流通在外之公司債逐年到期金額請詳本公開說明書「壹、五、(一)之說明」，另關於借款償還計畫及預計財務負擔減輕情形請詳本公開說明書「參、二、(八)、3之說明」。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形：

由本公司所編列之 113~114 年度現金收支預測表資料顯示，其於 113 年 3 月起已呈現資金短缺現象，並陸續發行普通公司債及動撥銀行借款以支應所需之營運資金；惟根據國泰建設 113 年第一季房地產指數季報報告指出，隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外新青安優惠貸款方案可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。綜合本季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，且本公司 113 年度及 114 年度預計持續有營建成本需投入外，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，考量房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大，而惟若持續以舉借銀行借款來支應，將使財務結構及償債能力持續下滑，對本公司之未來營運實有不利之影響，故為維持本公司與同業間之競爭能力，本次辦理 113 年度現金增資發行新股用於償還銀行借款應屬合理且有其必要性。

③申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：詳次頁。

113 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

項目	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	**1,360,418**	**1,037,679**	**1,021,644**	**845,497**	**840,420**	**1,055,459**	**1,250,832**	**726,407**	**255,681**	**112,924**	**341,135**	**312,449**	**1,360,418**
加:非融資性收入 2													
房地款收入	331,176	286,217	949,936	215,588	179,146	178,991	197,079	190,341	147,834	178,052	1,847,559	4,638,756	9,340,674
其他收入/租金收入	10,512	47,745	15,406	18,782	17,264	19,175	11,006	10,960	10,960	10,880	10,880	10,880	194,448
股利收入	-	-	-	-	-	-	17,154	-	-	-	-	6,000	23,154
收入合計 2	**341,689**	**333,961**	**965,341**	**234,370**	**196,410**	**198,166**	**225,239**	**201,301**	**158,794**	**188,931**	**1,858,439**	**4,655,635**	**9,558,277**
減:非融資性支出													
土地款支出	320,822	78,129	2,188,166	270,768	1,578,837	1,410,293	725,881	1,039,879	815,368	854,236	1,376,570	2,598,385	13,257,334
工程款支出	356,858	380,204	273,014	278,166	267,839	293,517	299,015	519,380	520,574	469,348	413,731	446,372	4,518,019
管銷費用支出	84,442	132,329	55,815	62,150	81,609	135,458	54,221	71,097	14,438	103,579	130,692	106,163	1,031,993
利息支出	54,854	78,070	51,629	73,014	76,968	63,143	88,309	73,597	75,311	78,292	75,408	78,984	867,579
短期/長期投資	-	-	-	-	10,000	105,520	100,000	70,000	128,882	275,000	-	20,000	709,403
受限制資產	-	-	1,295,745	(551,606)	(809,204)	459,900	-	-	-	-	-	2,009	396,844
其他支出	-	786	-	-	-	43,295	37,510	-	-	-	-	(43,295)	38,296
支出合計 3	**816,977**	**669,517**	**3,864,369**	**132,492**	**1,206,049**	**2,511,126**	**1,304,937**	**1,773,952**	**1,554,575**	**1,780,454**	**1,996,401**	**3,208,618**	**20,819,466**
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	916,977	769,517	3,964,369	232,492	1,306,049	2,611,126	1,404,937	1,873,952	1,654,575	1,880,454	2,096,401	3,308,618	20,919,466
融資前可供支用現金餘(絀)6=1+2-5	**785,130**	**602,123**	**(1,977,384)**	**847,375**	**(269,219)**	**(1,357,501)**	**71,134**	**(946,244)**	**(1,240,100)**	**(1,578,598)**	**103,172**	**1,659,467**	**(10,000,771)**
發行新股、發行(償還)公司債	0	0	1,050,000	(500,000)	(700,000)	1,500,000	0	0	0	1,872,500	0	0	3,222,500
銀行借款	202,353	345,232	2,219,465	405,139	2,154,802	2,867,077	3,288,195	1,193,062	1,388,260	1,777,469	1,126,362	2,427,357	19,394,775
償還借款	(49,804)	(25,711)	(546,585)	(12,094)	(230,124)	(1,858,745)	(1,891,579)	(91,136)	(135,236)	(1,830,236)	(1,017,085)	(3,845,297)	(11,533,633)
發放現金股利	-	-	-	-	-	-	(841,344)	-	-	-	-	-	(841,344)
融資淨額 7	**152,549**	**319,521**	**2,722,880**	**(106,955)**	**1,224,678**	**2,508,332**	**555,272**	**1,101,925**	**1,253,024**	**1,819,733**	**109,277**	**(1,417,940)**	**10,242,298**
期末現金餘額 8=1+2-3+7	**1,037,679**	**1,021,644**	**845,497**	**840,420**	**1,055,459**	**1,250,832**	**726,407**	**255,681**	**112,924**	**341,135**	**312,449**	**341,527**	**341,527**

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

項目	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	**341,527**	**1,101,729**	**429,677**	**333,503**	**457,430**	**1,043,845**	**647,144**	**506,018**	**332,320**	**328,631**	**476,291**	**289,329**	**341,527**
加:非融資性收入 2													
房地款收入	6,743,265	103,450	76,684	74,482	6,268,562	73,341	61,325	62,075	49,067	97,542	43,144	1,601,523	15,254,460
其他收入/租金收入	9,883	9,883	9,883	9,883	9,883	9,883	9,883	6,733	9,883	9,883	9,883	9,883	115,444
收入合計 2	**6,753,148**	**113,333**	**86,567**	**84,365**	**6,278,445**	**83,223**	**71,207**	**68,808**	**58,950**	**107,425**	**53,027**	**1,611,406**	**15,369,904**
減:非融資性支出													
土地款支出	311,223	2,178,562	-	311,223	59,310	-	-	16,601	-	-	-	-	2,876,921
工程款支出	425,373	468,828	483,870	415,798	419,911	551,637	390,463	393,125	397,151	394,690	391,075	345,597	5,077,517
管銷費用支出	15,605	72,091	27,618	24,130	34,138	94,205	15,367	31,517	14,350	15,785	145,600	15,955	506,360
利息支出	68,739	55,717	91,616	70,620	73,174	51,279	95,235	67,412	65,721	66,916	68,233	77,432	852,094
受限制資產	1,189,028	-	30,555	-	(125,750)	-	(1,015,000)	-	-	-	-	-	78,833
其他支出	(17,201)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,201)
支出合計 3	**1,992,767**	**2,775,198**	**633,659**	**821,772**	**460,783**	**697,121**	**(513,935)**	**508,655**	**477,222**	**477,391**	**604,908**	**438,983**	**9,374,524**
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	2,092,767	2,875,198	733,659	921,772	560,783	797,121	(413,935)	608,655	577,222	577,391	704,908	538,983	9,474,524
融資前可供支用現金餘(絀)6=1+2-5	**5,001,908**	**(1,660,136)**	**(217,415)**	**(503,903)**	**6,175,093**	**329,947**	**1,132,286**	**(33,829)**	**(185,952)**	**(141,335)**	**(175,591)**	**1,361,751**	**6,236,907**
發行新股、發行(償還)公司債	-	-	(67,500)	-	(500,000)	-	(1,000,000)	-	-	-	-	-	(1,567,500)
銀行借款	287,813	1,999,937	578,542	871,458	323,542	277,321	1,339,362	276,273	474,707	749,707	375,044	241,913	7,795,620
償還借款	(4,287,992)	(10,124)	(60,124)	(10,124)	(5,054,790)	(60,124)	(10,124)	(10,124)	(60,124)	(232,081)	(10,124)	(1,256,611)	(11,062,468)
發放現金股利	-	-	-	-	-	-	(1,055,506)	-	-	-	-	-	(1,055,506)
融資淨額 7	**(4,000,179)**	**1,989,813**	**450,918**	**861,334**	**(5,231,248)**	**217,197**	**(726,268)**	**266,149**	**414,583**	**517,626**	**364,919**	**(1,014,697)**	**(5,889,854)**
期末現金餘額 8=1+2-3+7	**1,101,729**	**429,677**	**333,503**	**457,430**	**1,043,845**	**647,144**	**506,018**	**332,320**	**328,631**	**476,291**	**289,329**	**447,054**	**447,054**

(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

本公司本次辦理發行現金增資發行新股，募集資金計 1,872,500 千元，其中 1,750,000 千元將依原計畫用以償還銀行借款。茲就其營業特性、應收帳款收款、應付帳款付款政策及資本支出計畫，逐項分析與 113~114 年度現金收支預測表編製基礎之合理性及與財務預測關聯性：

①應收款項收款政策及應付款項付款政策

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 113 及 114 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。

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 113 及 114 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。

②資本支出計畫

A.預付土地款

本公司 113 及 114 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	預計效益	113 年預計支出	114 年預計支出	建案名稱	目前進度
台北市中正區都更土地	洽談中	規劃中	1,980,170	-	–	規劃中
新北市泰山區/新莊區合建保證金	重劃準備	規劃中	25,005	-		規劃中
新北市林口區土地/容移	鄰地整合	規劃中	2,814,699	-	–	規劃中
新北市林口區土地	規劃中	規劃中	242,770			規劃中
桃園市桃園區土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 18%~20%。	21,934	-	森丰	目前進行都市更新審議中，預計 Q3 取得建照。
新竹光埔二期容移	洽談中	規劃中	218,943	-	–	目前為重劃階段，預計 114 年中配地完成，115 年底前取得建照。
新竹市土地/容移	規劃中	規劃中	2,228,790	-	–	預計 113 年 5 月辦理鄰地協調會，Q4 都市更新計畫送件。
苗栗頭份市土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	5,102	-	中央大道	目前進行都市更新審議中，預計 Q3 危老核准後取得建照。
苗栗竹南鎮土地	洽談中	規劃中	563,144	-	–	規劃中
台中市西區土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~25%。	3,340	-	–	預計 113 年進行都市更新掛件作業。
台中市北屯區土地/容移	規劃中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~24%。	854,326	75,911	–	113 年 4 月都市更新掛件，預計 113 年底取得建照。
台中市南屯區交易取消		交易取消	(45,532)	-	–	交易取消
台中市南屯區土地/容移	洽談中	規劃中	2,041,775	-	–	預計 113 年 Q3 辦理危老計畫申請作業。
台中市北屯區土地/容移	洽談中	規劃中	978,892	-	–	規劃中
台中市北屯區土地	洽談中	規劃中	1,012,753			
台中市西屯區土地	洽談中	規劃中	311,223	2,801,009	–	規劃中
合　計			13,257,334	2,876,920		

B.短期/長期投資

本公司 113 及 114 年度編製之現金收支預測表包含長/短期投資，其中 113 年度 1~6 月實際已發生之投資係於 113 年 5 月購入投資為目的之短期基金投資 10,000 千元以及 113 年 6 月份參與轉投資公司 YeaShin Construction Sdn. Bhd.之現金增資新台幣 105,520 千元；另預計將分別於 113 年 8 月及 10 月分別參與轉投資公司 YeaShin Construction Sdn. Bhd.之現金增資分別預計為新台幣 70,000 千元及新台幣 175,000 千元外，基於管理及獲利考量，擬於 113 年 9 月向 Yeashin Construction Sdn. Bhd.及 Yeashin International Developement Sdn. Bhd.之原股東 Jvv International Limited 及 Pool Villa Properties

Limited 購入其所持有之股份分別為新台幣 83,679 千元及 45,203 千元，預計交易完成後本公司對 Yeashin Construction Sdn. Bhd.及 Yeashin International Developement Sdn. Bhd.持有之股份將分別達 92.00%及 86.34%；此外亞昕國際飯店(股)公司擬辦於 113 年 12 月理現金增資，本公司擬依持股比率認購預計投入資金 20,000 千元；此外由於本公司擬持續投入台中地區生地之早期土地整合開發計畫，故擬與相關土地持有人及其他開發商共同成立展騰開發股份有限公司，以期搶先在其他開發競爭對手介入之前取得時間優勢；本公司預計於 113 年度 7~12 月持續投入資金 200,000 千元，預計持有該轉投資公司股份 50%。

③財務槓桿及負債比率變化情形

<u>籌資償還借款後預估財務結構及償債能力</u>

項目	年度	113 年 3 月 31 日 (籌資前實際情形)	113 年 12 月 31 日 (籌資後預估情形)
財務結構	負債占資產比率	78.99	75.60
	股東權益佔資產比率	21.01	24.40
償債能力	流動比率	134.40	142.01
	速動比率	14.50	15.33
財務槓桿度		2.10	1.72

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險指標，評估利息費用之變動對營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，數值愈大財務風險愈高，而該指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利，由於本次辦理現金增資發行新股，資金係用於償還銀行借款，除可節省利息支出，亦可提高資金之流動性及週轉性，更可降低營運風險，改善財務結構，因此計畫經執行後將對本公司之財務槓桿度應有正面影響。

就財務結構及償債能力而言，本公司若於 113 第四季籌資取得長期資金後，旋即用於償還銀行借款所需資金，則資金運用將更為靈活，公司財務結構亦可改善。預計負債比率將由 113 年第一季之 78.99%下降至 75.60%，而股東權益佔資產比率可由籌資前的 21.01%，近一步提升至 24.40%；流動比率及速動比率亦將自籌資前之 134.40%及 14.50%提升至 142.01%及 15.33%。整體而言，本次辦理募資計劃其中 1,750,000 千元將依原計畫用以償還銀行借款，不僅在財務結構上可以增加資金運用之靈活度，對本公司資金充實及財務結構改善應具必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

①償債明細及原借款用途之必要性及合理性

單位：新台幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	113 年度				114 年以後年度
					第四季(註)		合計		
					償還金額	減少利息	償還金額	減少利息	減少利息
兆豐票券	2.918%	113/03/20-114/03/19	營運周轉	539,500	181,000	1,320	181,000	1,320	5,282
兆豐票券	2.813%	113/03/20-114/03/19		529,000	529,000	3,720	529,000	3,720	14,881
萬通票券	2.813%	113/05/16-114/05/15		520,000	520,000	3,657	520,000	3,657	14,628
台灣票券	2.813%	113/05/16-114/05/15		520,000	520,000	3,657	520,000	3,657	14,628
合計				2,108,500	1,872,500	12,354	1,872,500	12,354	49,419

註：節省利息費用係考量本次籌資款預計於 113 年第四季募集完成並償還銀行借款而設算。

經瞭解本次擬償還之金融機構借款，其資金用途係用以支應 112 年 8 月至 113 年 6 月間之營建工程款，其中主要包括桃園市中壢區「喜徠登」營建工程款 958,071 千元、新北市新莊區「森中央」營建工程款 430,864 千元，以及新北市三重區「淳白」營建工程款 373,694 千元。由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，考量房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大；以本公司 112 年底及 113 年第二季底個體應付短期票券分別達 3,276,700 千元及 4,346,700 千元觀之，顯示本公司以自有資金及週轉金融資交互支應之資金需求實屬龐大，故整體評估，本公司因購置營建用地及興建營建個案所需而向金融機構舉借以支應所需資金，確有其必要性及合理性。

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

如前所述，本公司本次募集資金所償還之金融機構借款，其資金用途係用以支應 112 年 8 月至 113 年 6 月間之營建工程款，其中主要包括桃園市中壢區「喜徠登」、新北市新莊區「森中央」，以及新北市三重區「淳白」，茲就上述各建案工程過程中所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度說明如下：

A.「淳白」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度(完工年度)	資金來源	
							自有資金	銀行融資
土地成本	787,770	787,770	0	0	0	0	187,770	600,000
工程成本	1,279,520	0	206,413	299,400	475,575	291,427	579,520	700,000
其他費用	147,091	0	35,801	19,917	41,105	72,308	157,411	0
銷售費用	202,083	0	84,552	97,547	0	19,984	202,083	0
合計	2,416,464	787,770	326,766	416,864	516,680	383,719	1,126,784	1,300,000

「淳白」案所需投入資金為 2,416,464 千元，主係包含購地款 787,770 千元、工程成本 1,279,520 千元、其他費用 147,091 千元及銷售費用 202,083 千元。就資金來源部分，主係以自有資金 1,116,464 千元與向金融機構融資 1,300,000 千元以支應。「淳白」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 110 年 12 月開工，預計 113 年第四季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

B.「喜徠登」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度(完工年度)	資金來源	
								自有資金	銀行融資
土地成本	3,615,300	3,615,300	0	0	0	0	0	679,300	2,936,000
建照取得成本	10,000	10,000	0	0	0	0	0	10,000	0
增額容移	233,862	0	233,862	0	0	0	0	158,862	75,000
工程成本	2,568,980	0	179,714	548,441	734,134	979,859	126,832	1,130,723	1,438,257
其他費用	578,961	0	127,343	80,313	99,677	108,873	162,755	578,961	0
銷售費用	475,368	0	4,924	288,457	58,708	0	123,279	475,368	0
合計	7,482,471	3,625,300	545,843	917,211	892,519	1,088,732	412,866	3,033,214	4,449,257

「喜徠登」案所需投入資金為 7,482,471 千元，主係包含購地款 3,615,300 千元、建照取得成本 10,000 千元、增額容移 233,862 千元、工程成本 2,568,980 千元、其他費用 578,961 千元及銷售費用 475,368 千元。就資金來源部分，主係以自有資金 3,033,214 千元與向金融機構融資 4,449,257 千元以支應。「喜徠登」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 111 年 2 月開工，預計 114 年第二季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

C.「森中央」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	~110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度	115 年度(完工年度)	資金來源	
								自有資金	銀行融資
土地成本	2,464,895	2,464,895	0	0	0	0	0	703,895	1,761,000
工程成本	2,287,932	0	451,679	438,074	581,099	588,287	228,793	787,932	1,500,000
其他費用	445,339	0	96,591	72,720	79,864	130,776	65,388	445,339	0
銷售費用	456,390	0	84,914	113,800	189,218	68,458	0	456,390	0
合計	5,654,556	2,464,895	633,184	624,594	850,181	787,521	294,181	2,393,556	3,261,000

「森中央」案所需投入資金為 5,654,556 千元，主係包含購地款 2,464,895 千元、工程成本 2,287,932 千元、其他費用 445,339 千元及銷售費用 456,390 千元。就資金來源部分，主係以自有資金 2,393,556 千元與向金融機構融資 3,261,000 千元以支應。「森中央」案之工期係由本公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地

地形結構等所推估，該個案已於 111 年 4 月開工，預計 115 年第二季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

③原借款用途產生之效益

本公司本次發行新股所募集資金共計 1,872,500 仟元，其中 1,750,000 千元將依原計畫用於償還金融機構借款，其原借款用途主係用於支應桃園市中壢區「喜徠登」、新北市新莊區「森中央」，以及新北市三重區「淳白」三建案之營建工程款，其效益分述如下：

A.「淳白」建案

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

建案名稱	淳白
座落地點及地號	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號
推案年度/推案方式	110 年 9 月/預售
開工日	110 年 12 月
預計完工日	113 年 10 月
基地面積(坪)	4,693
總樓地板面積(坪)	8,363.81
興建方式/承包性質	自地自建/合建分屋/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	24F、B4/207 戶住家、4 戶店面、247 個車位 (本公司可分得 152 戶住家、0 戶店面、178 個車位)
總銷售面積(坪)	8,842.57
已售戶數/車位 (截至 113 年 6 月底)	152 戶住家、178 個車位
銷售率(%)(截至 113 年 6 月底)	100%

「淳白」建案預計於 113 年度第四季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 3,099,835 仟元，營業毛利 936,064 仟元，營業利益 743,604 仟元。本公司已於 110 年 12 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶已全數銷售完畢，預計 113 年第四季完工交屋後認列收入。茲就「淳白」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

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

a.預估收入合理性

本公司規劃「淳白」案係電梯大樓型產品，位於新北市三重區，全案可銷售面積 8,842.57 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 3,099,835 仟元，預計於 113 年第四季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 113 年 6 月底止預售戶已全數銷售完畢，該案自 113 年第四季起方能認列營建收入。

單位：千元；%

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

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅。

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

b.預計成本及毛利合理性

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

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	787,770	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號
建築成本	1,218,590	該建案總樓地板面積為 8,363.81 坪，建坪為 8,330.13 坪，每坪建造成本約為 153,600 元

利息費用	46,048	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列
建築設計費用	32,127	委請蕭家福建築師事務所設計規劃監造等
其他費用	79,236	建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等，以總銷金額約 2.56%估列
合計	2,163,771	—

c.預計費用及利益合理性

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

B.「喜徠登」建案

「喜徠登」建案規劃為共計 558 戶之電梯大樓產品，規劃為地上 17 層、地下 5 層之大樓及地下停車場。該地段位於桃園市中壢區青峰路一段 47 號，基地位處接近青埔桃園高鐵生活圈，距離桃園高鐵及機場捷運 A18 站僅 250 公尺，步行 5 分鐘內；車行約 10 分鐘即可銜接國道 1 號/國道 2 號；至桃園機場開車則約 15-20 分鐘。考量鄰近之青埔桃園高鐵生活圈有雙鐵共構，IKEA 桃園店以及華泰名店城等重大建設，屬於該生活圈之蛋黃區，生活機能良好，房價亦為青埔三個生活圈當中最高。「喜徠登」建案之基本資料如下：

建案名稱	喜徠登
座落地點及地號	中壢區青昇段 440-1、441 地號
推案年度/推案方式	110 年 11 月/預售
開工日	111 年 2 月
預計完工日	114 年第二季
基地面積(坪)	1,858.59
總樓地板面積(坪)	21,289.83
興建方式/承包性質	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	17F、B5/558 戶、561 個車位
總銷售面積(坪)	21,663.25
已售戶數/車位(截至 113 年 6 月底)	555 戶 471 車
銷售率(%)(截至 113 年 6 月底)	84.54%

「喜徠登」建案預計於 114 年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 8,968,399 仟元，營業毛利 2,102,533 仟元，營業利益 1,949,769 仟元。本公司已於 111 年 2 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 84.54%，預計 114

年第二季完工交屋後認列收入。茲就「喜徠登」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「喜徠登」案	占營收比重
營業收入	8,968,399	100.00%
營業成本	6,865,866	76.56%
營業毛利	2,102,533	23.44%
管銷費用	452,764	5.05%
營業利益	1,949,769	21.74%

a.預估收入合理性

本公司規劃「喜徠登」案係電梯大樓型產品，位於青埔桃園高鐵生活圈，全案可銷售面積 21,663.25 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 8,968,399 仟元，預計於 114 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 84.54%，該案自 114 年第二季起方能認列營業收入。

單位：千元

項目	預計可銷售數	單價 (註 1)	銷售總價 (含稅)	銷售總價(未稅) (註 2)
住宅/事務所(坪)	14,960.48	40~46 萬	6,720,980	6,615,364
店面	93.23	103.44 萬	96,440	94,925
商場	1,680.91	75 萬	1,260,683	1,240,872
汽車停車位(個)	561	170~195 萬	1,068,100	1,017,238
合計			9,146,203	8,968,399

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。
註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅；停車位無土地持分。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 113 年第一季房地產指數季報報告指出，國泰桃園市房地產指數，桃園作為北台灣房價基期相對低的城市，吸引不少雙北、竹科買盤，本季推案金額僅次於新北，以青埔、機捷沿線及中路重劃區為推案熱區，由於房價明顯上漲，近期轉向機能發展中、基期相對低區域推案。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。經查青埔桃園高鐵生活圈周邊建案中：宏普画時代時代苑每坪平均售價約 46.6 萬；潤隆國家大院每坪平均售價約 43.25 萬；而周邊店面售價方面，以同為青埔高鐵特區內的「國際金融雙星」1 樓店面為例，其最近期交易單價高達每坪 150 萬元，故本公司「喜徠登」住宅每坪單價以 40~46 萬元推估、店面以 103.44 萬推估，尚屬保守合理。

b.預計成本及毛利合理性

本公司「喜徠登」建案預估全案可認列銷售總金額為 8,968,399 仟元，營業成本為 6,865,866 仟元，營業毛利率為

23.44%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	3,615,300	中壢區青昇段 440-1、441 地號。
建照取得成本	9,524	樓地板面積：21,289.83 坪。
增額容積代金及協審費	234,662	依桃園市政府核定之金額繳付增額容積代金，以達到銷售面積增加之目的。
建築成本	2,446,647	該建案總樓地板面積為 21,289.83 坪，建坪為 21,343 坪，每坪建造成本約為 120,366 元 。
利息費用	290,278	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。
建築設計費用	67,359	委請建築師事務所設計規劃監造等。
其他費用	202,095	建案間接人員、雜項費用等
合計	6,865,865	—

c.預計費用及利益合理性

本公司「喜徠登」建案預估之管理費用及銷售費用金額為 452,764 仟元，占營業收入 5.05%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.05%估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「喜徠登」建案之營業淨利為 1,949,769 仟元應屬合理。

C.「森中央」建案

「森中央」建案規劃為共計 339 戶之電梯大樓產品，規劃為地上 23 層、地下 5 層之大樓及地下停車場。該地段位於新北市新莊區中華路三段與號富貴路交叉口，其基地比鄰塭仔底濕地公園，周邊囊括新莊副都心、宏匯廣場、機場捷運及環狀線，周邊生活機能及通勤功能均已成形，加上面對公園第一排的寬闊視野，讓該建案具備周邊少見之銷售優勢；「森中央」建案之基本資料如下：

建案名稱	森中央
座落地點及地號	新莊副都心段一小段 59、60、60-1、60-2、61、63-2 等六筆地號
推案年度/推案方式	111 年 4 月/預售
開工日	111 年 4 月
預計完工日	115 年第二季
基地面積(坪)	2,117
總樓地板面積(坪)	20,406.31
興建方式/承包性質	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	23F、B5/339 戶、545 個車位
本公司分得	307 戶 492 車 79.226%
總銷售面積(坪)	21,230.04
已售戶數/車位(截至 113 年 6 月底)	202 戶 224 車
銷售率(%)(截至 113 年 6 月底)	65.80%

「森中央」建案預計於 115 年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 8,150,703 仟元，營業毛利 3,061,486 仟元，營業利益 2,626,829 仟元。本公司已於 111 年 4 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 65.80%，預計 115 年第二季完工交屋後認列收入。茲就「森中央」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「森中央」案	占營收比重
營業收入	8,150,703	100.00%
營業成本	5,089,217	62.44%
營業毛利	3,061,486	37.56%
管銷費用	434,657	5.33%
營業利益	2,626,829	32.23%

a.預估收入合理性

本公司規劃「森中央」案係電梯大樓型產品，位於青埔桃園高鐵生活圈，全案可銷售面積 21,230.04 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 8,150,703 仟元，預計於 115 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 65.80%，該案自 115 年第二季起方能認列營業收入。

單位：千元

項目	預計可銷售數	單價	銷售總價	銷售總價(未稅)
		(註 1)	(含稅)	(註 2)
店面(坪)	122.49	75 萬	92,000	90,510
店鋪(坪)	1,692.24	60 萬	1,021,180	1,004,647
事務所(坪)	6,371.00	57 萬	3,629,210	3,570,451
住宅(坪)	6,940.67	67 萬	4,651,870	4,576,554
汽車停車位(個)	492	200~238 萬	1,098,040	1,045,752
合計			10,492,300	10,287,914
本公司分得			79.226%	79.226%
合計			8,312,630	8,150,703

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。
註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅；停車位無土地持分。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 113 年第一季房地產指數季報報告指出，國泰新北市房地產指數，本季受指標個案影響，挾基地條件、品牌力與產品面優勢，雖然單價突破區域行情，銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季為價漲量縮，房市表現待觀察。經查新莊副都心周邊住宅建案中：精業青青近一年成交價 63.87 萬/坪；國美青玥近一年成交價 74.47 萬/坪；百邑富都匯近一年成交價 66.87 萬/坪；而周邊店面售價方面，以同為副都心區內的新富邑店面為例，其最近期交易單價高達每坪 107 萬元，故本公司「森中央」住宅每坪單價以 67 萬元推估而店面店鋪以每坪 60~75 萬推估，尚屬保守合理。

b.預計成本及毛利合理性

本公司「森中央」建案預估全案可認列銷售總金額為 8,150,703 仟元，營業成本為 5,089,217 仟元，營業毛利率為 37.56%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	2,464,895	新莊副都心段一小段 59、60、60-1、60-2、61、63-2 等六筆地號。
建築成本	2,178,983	該建案總樓地板面積為 20,406.31 坪，建坪為 20,413 坪，每坪建造成本約為 112,082 元 。
利息費用	210,669	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。
建築設計費用	62,442	委請建築師事務所設計規劃監造等。
其他費用	172,228	建案間接人員、雜項費用等
合計	5,089,217	—

c.預計費用及利益合理性

本公司「森中央」建案預估之管理費用及銷售費用金額為434,657仟元，占營業收入5.33%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之2~6%，然本公司以5.33%估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「森中央」建案之營業淨利為2,626,829仟元應屬合理。

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

依本公司所提供之現金收支預測表中，預估113年7月至114年12月各月份現金收支預測表，本公司並未有資本支出計畫，而長、短期股權投資之金額估計合計為593,882千元，其金額達本次募資金額1,872,500千元百分之六十(1,123,500千元)，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，應列明事項：本公司本次資金募集計畫並非用於購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，故不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明事項：本公司本次資金募集計畫並非用於購買未完工程並承受賣方未履行契約者，故不適用。

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.簡明資產負債表(合併)

單位：新台幣千元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註）					當年度截至113年6月30日財務資料(註)
		108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	
流動資產		22,060,144	30,407,101	37,893,653	45,259,916	50,426,965	58,951,670
不動產、廠房及設備		2,330,733	2,410,746	2,276,171	2,115,716	2,087,171	2,054,851
無形資產		110,552	109,822	110,281	109,930	109,695	109,937
其他資產		1,924,120	2,233,673	2,644,486	2,923,501	2,211,552	2,715,520
資產總額		26,425,549	35,161,342	42,924,591	50,409,063	54,835,383	63,831,978
流動負債	分配前	13,478,984	19,792,799	25,443,643	31,388,627	35,884,172	44,224,665
	分配後	13,478,984	20,484,799	25,686,523	31,078,898	36,725,516	不適用
非流動負債		5,071,708	6,924,551	8,574,360	9,153,247	6,967,080	8,422,378
負債總額	分配前	18,550,692	26,717,350	34,018,003	40,541,874	42,851,252	52,647,043
	分配後	18,550,692	26,024,959	33,775,123	40,232,145	43,692,596	不適用
歸屬於母公司業主之權益		7,576,110	8,129,466	7,641,962	8,633,575	10,753,281	9,951,781
股本		3,461,955	3,461,955	3,469,592	4,257,060	5,109,785	5,501,292
資本公積		2,119,250	2,158,450	2,196,123	2,443,345	2,856,453	2,874,541
保留盈餘	分配前	2,122,177	2,722,956	2,268,830	2,188,931	3,110,486	2,877,004
	分配後	2,122,177	2,030,565	2,025,950	1,879,202	1,772,388	不適用
其他權益		(127,272)	(213,895)	(292,583)	(223,951)	(291,633)	(242,773)
庫藏股票		—	—		(31,810)	(31,810)	(31,810)
非控制權益		298,747	314,526	1,264,626	1,233,614	1,230,850	1,233,154
權益總額	分配前	7,874,857	8,443,992	8,906,588	9,867,189	11,984,131	11,184,935
	分配後	7,874,857	7,751,601	8,663,708	9,557,460	11,142,786	不適用

註：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣千元

年度 項目	最近五年度財務資料（註）					當年度截至113年6月30日財務資料(註)
	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	
營業收入	2,280,301	5,584,964	3,049,444	2,933,881	5,591,190	1,359,262
營業毛利	697,508	1,337,927	811,904	759,922	1,846,644	368,188
營業損益	225,034	750,245	293,015	264,479	1,266,393	67,314
營業外收入及支出	(122,471)	(96,660)	29,759	(11,006)	46,276	(175,997)
稅前淨利	102,563	653,585	322,774	253,473	1,312,669	(108,683)
繼續營業單位本期淨利	102,563	653,585	322,774	253,473	1,312,669	(121,605)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	96,943	598,035	261,574	224,516	1,194,912	(121,605)
本期其他綜合損益（稅後淨額）	(68,535)	(81,075)	(12,967)	(4,200)	3,744	57,638
本期綜合損益總額	28,408	507,750	164,232	309,578	1,111,721	(63,967)
淨利歸屬於母公司業主	119,301	609,404	253,144	268,475	1,231,284	(115,131)
淨利歸屬於非控制權益	(22,238)	(11,369)	8,430	(43,959)	(36,372)	(6,474)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	49,897	522,781	174,456	337,107	1,163,602	(66,271)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(21,489)	(15,031)	(10,224)	(27,529)	(51,881)	2,304
每股盈餘	0.34	1.76	0.73	0.67	2.59	(0.22)

註：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表(個體)

單位：新台幣千元

年度 項目		最近五年度財務資料(註)				
		108年度	109年度	110年度	111年度	112年度
流動資產		19,563,553	27,369,259	30,419,078	36,712,301	41,340,634
不動產、廠房及設備		160,063	191,831	182,361	74,399	68,538
無形資產		110,552	109,822	110,281	109,930	109,624
其他資產		4,578,360	5,472,041	6,836,282	7,141,744	6,528,931
資產總額		24,412,528	33,142,953	37,548,002	44,038,374	48,047,727
流動負債	分配前	11,960,230	18,373,110	21,498,181	26,362,842	30,653,772
	分配後	11,960,230	17,680,719	21,741,061	26,672,571	31,495,116
非流動負債		4,876,188	6,640,377	8,407,859	9,041,957	6,640,674
負債總額	分配前	16,836,418	25,013,487	29,906,040	35,404,799	37,294,446
	分配後	16,836,418	24,321,096	29,663,160	26,672,571	31,495,116
股本		3,461,955	3,461,955	3,469,592	4,257,060	5,109,785
資本公積		2,119,250	2,158,450	2,196,123	2,443,345	2,856,453
保留盈餘	分配前	2,122,177	2,722,956	2,268,830	2,188,931	3,110,486
	分配後	2,122,177	2,030,565	995,361	1,921,126	1,772,388
其他權益		(127,272)	(213,895)	(292,583)	(223,951)	(291,633)
庫藏股票		-	-	-	(31,810)	(31,810)
權益總額	分配前	7,576,110	8,129,466	7,641,962	8,633,575	10,753,281
	分配後	7,576,110	7,437,075	7,399,082	8,323,846	9,911,937

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表(個體)

單位：新台幣千元

年度 項目	最近五年度財務資料(註)				
	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度
營業收入	2,102,567	5,471,437	2,779,067	2,624,463	5,333,116
營業毛利	668,835	1,343,958	750,871	719,028	1,777,600
營業(損)益	355,475	903,169	338,593	323,888	1,326,672
營業外收入及支出	(234,164)	(238,394)	(24,597)	(30,025)	12,252
稅前淨利(損)	121,311	664,775	313,996	293,863	1,338,924
繼續營業部門本期淨利	119,301	609,404	253,144	268,475	1,231,284
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	119,301	609,404	253,144	268,475	1,231,284
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(69,404)	(86,623)	(78,688)	68,632	(67,682)
本期綜合損益總額	49,897	522,781	174,456	337,107	1,163,602
每股盈餘(元)	0.34	1.76	0.66	0.67	2.59

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
108年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見
109年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、池世欽	無保留意見
110年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留意見
111年度	安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	無保留意見
112年度	安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	無保留意見

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

(四)財務分析

1.財務比率分析(合併)

年度（註1） 分析項目（註3）		最近五年度財務分析(註)					當年度截至113年6月30日財務資料(註)
		108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	
財務結構(%)	負債占資產比率	70.20	75.99	79.25	80.43	78.15	82.48
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	335.43	391.46	462.94	528.31	527.89	552.49
償債能力(%)	流動比率	163.66	153.63	148.93	144.19	140.53	133.30
	速動比率	28.34	21.16	17.84	21.33	20.07	15.19
	利息保障倍數	1.97	5.42	3.55	2.16	5.54	0.31
經營能力	應收款項週轉率（次）	37.59	8.26	4.38	33.23	42.55	23.07
	平均收現日數	9.71	44.19	83.33	10.98	8.57	15.82
	存貨週轉率（次）	0.10	0.19	0.08	0.06	0.09	0.04
	應付款項週轉率（次）	2.53	2.38	1.11	1.93	2.89	1.06
	平均銷貨日數	3,650	1,921.05	4,562.50	6,083.33	4,055.55	9,125.00
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	0.56	1.43	0.79	0.79	1.55	0.76
	總資產週轉率（次）	0.09	0.18	0.08	0.06	0.11	0.05
獲利能力	資產報酬率（%）	0.89	2.37	0.92	0.90	2.75	0.02
	權益報酬率（%）	1.45	7.47	3.02	2.39	10.94	(1.11)
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註8)	6.41	19.21	9.30	5.95	25.69	(1.98)
	純益率（%）	5.23	10.91	8.58	7.65	21.37	(4.47)
	每股盈餘（元）	0.34	1.76	0.73	0.67	2.59	(0.22)
現金流量	現金流量比率（%）	(24.27)	(26.49)	(28.11)	(15.58)	(5.87)	(15.58)
	現金流量允當比率（%）	441.14	(25.62)	(30.03)	(37.67)	(50.02)	(72.93)
	現金再投資比率（%）	(23.08)	(31.59)	(36.79)	(22.86)	(9.79)	(33.55)
槓桿度	營運槓桿度	2.96	1.54	2.47	2.44	1.39	1.00
	財務槓桿度	2.34	1.25	1.73	12.70	1.33	(0.74)

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.利息保障倍數增加，係因本期所得稅增加所致。

2.應收款項週轉率增加，係因112年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。

3.存貨週轉率增加，係因112年營業收入較111年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度小於平均存貨額所致。

4.平均售貨日數減少，係因112年存貨週轉率增加所致。

5.總資產週轉率增加，係因112年認列建案營業收入較111年度增加所致。

註：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.財務比率分析(個體)

年　度（註1） 分析項目（註3）		最近五年度財務分析				
		108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	68.97	75.47	79.65	80.40	78.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	363.50	431.75	474.69	549.05	527.89
償債能力(%)	流動比率	163.57	148.96	141.50	139.26	140.53
	速動比率	21.97	18.05	14.05	17.34	20.07
	利息保障倍數	2.09	5.73	3.72	2.62	5.54
經營能力	應收款項週轉率（次）	42.28	8.15	4.02	33.41	42.55
	平均收現日數	8.63	44.79	90.79	10.92	8.57
	存貨週轉率（次）	0.09	0.20	0.08	0.06	0.09
	應付款項週轉率（次）	2.53	2.47	1.15	2.10	2.89
	平均銷貨日數	4055.55	1825.00	4,562.50	6083.33	4055.55
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	0.58	1.60	0.82	0.80	1.55
	總資產週轉率（次）	0.09	0.19	0.08	0.06	0.11
獲利能力	資產報酬率（%）	0.91	2.51	0.98	1.01	2.75
	權益報酬率（%）	1.51	7.76	3.21	3.30	10.94
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註8)	3.50	19.20	9.05	6.90	25.69
	純益率（%）	5.67	11.14	9.11	10.23	21.37
	每股盈餘（元）	0.34	1.76	0.73	0.67	2.59
現金流量	現金流量比率（%）	(27.68)	(26.46)	(16.91)	(13.19)	(5.87)
	現金流量允當比率（%）	(2,549.48)	(20.92)	(57.73)	(29.65)	(50.02)
	現金再投資比率（%）	(29.11)	(36.80)	(32.86)	(26.53)	(9.79)
槓桿度	營運槓桿度	1.79	1.46	1.96	1.86	1.39
	財務槓桿度	1.45	1.18	1.52	2.28	1.33

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.利息保障倍數增加，係因本期所得稅增加所致。

2.應收款項週轉率增加，係因112年營業收入增加幅度大於平均應收帳款餘額增加數所致。

3.存貨週轉率增加，係因112年營業收入較111年增加，銷貨成本隨營業收入增加幅度小於平均存貨額所致。

4.平均售貨日數減少，係因112年存貨週轉率增加所致。

5.總資產週轉率增加，係因112年認列建案營業收入較111年度增加所致。

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：新台幣千元

年度 會計項目	112 年度 金額	111 年度 金額	增減變動 金額	 %	說明
現金及約當現金	1,795,159	1,243,768	551,391	44.33%	主係本期建案完工收款增加所致。
存貨(建設業適用)	43,223,750	38,565,688	4,658,062	12.08%	主係本期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－非流動	563,916	1,291,906	(727,990)	(56.35%)	主係本期預付工程成本於轉列在建費用(存貨)所致。
短期借款	22,444,632	20,280,138	2,164,494	10.67%	主係本期增加購地及動用建築融資所致。
合約負債－流動	6,446,253	5,438,946	1,007,307	18.52%	主係預售房屋收款增加所致。
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	1,700,000	0	1,700,000	100.00%	主係普通公司債 108-1、110-2 及 110-3 於 113 年到期所致。
應付公司債	2,374,641	4,848,630	(2,473,989)	(51.02%)	主係本期償還 109-1 公司債及將一年內到期之公司債轉列所致。
股本	5,109,785	4,257,060	852,725	20.03%	主係本期辦理現金增資及資本公積轉增資所致。
未分配盈餘	2,003,137	1,039,657	963,480	92.67%	主係因本期獲利增加所致。
營業收入	5,591,190	2,933,881	2,657,309	90.57%	主係因本期完工個案增加，而前期僅餘屋銷售所致。
營業成本	3,744,546	2,173,959	1,570,587	72.25%	
營業毛利	1,846,644	759,922	1,086,722	143.00%	
營業淨利	1,266,393	264,479	1,001,914	378.83%	
繼續營業部門稅前淨利	1,312,669	253,473	1,059,196	417.87%	
本期淨利	1,194,912	224,516	970,396	432.22%	
本期綜合損益總額	1,111,721	309,578	802,143	259.11%	

2.個體財報

單位：新台幣千元

年度 會計項目	112 年度 金額	111 年度 金額	增減變動 金額	 %	說明
現金及約當現金	1,360,418	820,227	540,191	65.86%	主係本期建案完工收款增加所致。
其他金融資產－非流動	549,316	1,271,018	(721,702)	(56.78%)	主係本期預付工程成本於轉列在建費用(存貨)所致。
短期借款	18,801,138	16,776,172	2,024,966	12.07%	主係本期增加購地及動用建築融資所致。
合約負債－流動	5,262,880	4,247,696	1,015,184	23.90%	主係預售房屋收款增加所致。
一年或一營業週期	1,700,000	0	1,700,000	100.00%	主係普通公司債 108-1、110-2 及 110-3 於

年度 會計項目	112 年度	111 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
內到期或執行賣回權公司債					113 年到期所致。
應付公司債	2,374,641	4,848,630	(2,473,989)	(51.02%)	主係本期償還 109-1 公司債及將一年內到期之公司債轉列所致。
普通股股本	5,109,785	4,257,060	852,725	20.03%	主係本期辦理現金增資及資本公積轉增資所致。
未分配盈餘	2,003,137	1,039,657	963,480	92.67%	主係因本期獲利增加所致。
營業收入	5,333,116	2,624,463	2,708,653	103.21%	主係因本期完工個案增加，而前期僅餘屋銷售所致。
營業成本	3,555,516	1,905,435	1,650,081	86.60%	
營業毛利	1,777,600	719,028	1,058,572	147.22%	
營業淨利	1,326,672	323,888	1,002,784	309.61%	
稅前淨利	1,338,924	293,863	1,045,061	355.63%	
本期淨利	1,231,284	268,475	962,809	358.62%	

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

1.111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請詳附錄二。

2.112 年度合併財務報告暨會計師核閱報告：請詳附錄三。

3.113 年第一季財務報告暨會計師核閱報告：請詳附錄六。

(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。

1.111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附錄四。

2.112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附錄五。

(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：113 年第二季財務報告暨會計師核閱報告請詳附錄九。

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：新台幣千元；%

項目/年度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	%
流動資產	45,259,916	50,426,965	5,167,049	11.42%
不動產、廠房及設備	2,115,716	2,087,171	(28,545)	(1.35%)
無形資產	109,930	109,695	(235)	(0.21%)
其他資產	2,923,501	2,211,552	(711,949)	(24.35%)
資產總額	50,409,063	54,835,383	4,426,320	8.78%
流動負債	31,388,627	35,884,172	4,495,545	14.32%
非流動負債	9,153,247	6,967,080	(2,186,167)	(23.88%)
負債總額	40,541,874	42,851,252	2,309,378	5.70%
股本	4,257,060	5,109,785	852,725	20.03%
資本公積	2,443,345	2,856,453	413,108	16.91%
保留盈餘	2,188,931	3,110,486	921,555	42.10%
其他權益	(223,951)	(291,633)	(67,682)	30.22%
庫藏股票	(31,810)	(31,810)	0	0.00%
非控制權益	1,233,614	1,230,850	(2,764)	(0.22%)
權益總額	9,867,189	11,984,131	2,116,942	21.45%
1.增減比率變動分析說明：(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千元萬元) (1) 流動資產及資產總額增加：係 112 年存貨增加所致。 (2) 流動負債及負債總額增加：係 112 年借款增加所致。 (3) 其他權益減少：係因 112 年國外營運機構財務報表換算之兌換差額增加所致。				

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：新台幣千元；%

項目/年度	111 年度	112 年度	差異	
			金額	%
營業收入	2,933,881	5,591,190	2,657,309	90.57%
營業毛利	759,922	1,846,644	1,086,722	143.00%
營業（損）益	264,479	1,266,393	1,001,914	378.83%
營業外收入及支出	(11,006)	46,276	57,282	(520.46%)
稅前淨利	253,473	1,312,669	1,059,196	417.87%
本期淨利	224,516	1,194,912	970,396	432.22%
每股盈餘	0.62	2.59	1.97	317.74%
增減比例變動分析說明： (1)稅前淨利減少：係因 112 年本公司完工個案較 111 年增加所致。				

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：新台幣千元

項目	111 年度	112 年度	變動金額
營業活動	(3,477,657)	(1,116,941)	2,360,716
投資活動	(287,842)	(339,699)	(51,857)
籌資活動	4,009,282	1,996,831	(2,012,451)
現金流量變動情形分析： 營業活動：主係因 112 年購置土地及在建建案投入較少所致。 投資活動：主係因 112 年取得採用權益法之投資較多所致。 籌資活動：主係因 112 年辦理借款增加金額較少且公司債到期還款所致。			

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(113 年)現金流動性分析

單位：新台幣千元

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	
				投資計畫	理財計畫
1,360,418	(10,154,943)	5,913,552	(2,880,973)	-	募資
(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(112 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：新台幣千元

轉投資事業名稱	主要營業項目	112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	7,692	昕境廣場主係從事不動產出租及零售業，主要收入為商場各樓層出租與各品牌廠商所收取之專櫃底租及業績抽成收入。111年度疫情變化逐漸受到控制，整館業績亦能慢慢復紓，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，112年度營運狀況呈現穩定。	NA
B.V.I. Muland Development Inc.	以一般投資為主要業務	(11,329)	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	(19,825)	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，新冠肺炎逐步受到控制後，自111下半年起虧損已逐漸縮小，112年虧損亦較前一年度減少，目前穩定回升中。	調整營運策略，增加國內旅遊住宿多項配套服務，並鎖定鄰近華亞科技園區及林口長庚總部醫院等機關單位之客源，逐步將平均房價調升回2019年的水準，並搶攻國內餐飲市場。
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	不動產租售業	26,818	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，因需支付建案投入成本、推案的管銷費用，故產生虧損。	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	(278)	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	(12,461)	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。

轉投資事業名稱	主要營業項目	112年度認列之投資利益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
全虹建設股份有限公司	不動產租賃業	(10,245)	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。該公司於110年度持續購入土地進行建築規畫，目前尚有未推案土地借款所支付之利息無法資本化，致產生虧損。	加速推案進度。
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	(12,461)	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。目前虧損主係因三河中和日常管理費支出及提列折舊攤提所致。	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	(35)	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，112年度認列公司維持費用，致有35千元的投資虧損。	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	會計師就內部控制建議書所提缺失	目前改進情形
110	無重大內部控制缺失	無
111	無重大內部控制缺失	無
112	無重大內部控制缺失	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：詳本公開說明書第 144 頁。

(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、委託經金融監督管理委員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：詳本公開說明書第 145 頁。

四、律師法律意見書：詳本公開說明書第 146 頁。

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，經金融監督管理委員會證券期貨局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融監督管理委員通知應補充揭露之事項：請詳附錄十。

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其目前執行情形：

依據金融監督管理委員會 112 年 5 月 24 日金管證發字第 1120340409 號函之要求，說明如下：

(一)112 年現金收支預測表編列「預付土地款付現」27.91 億元之資金來源、開發計畫及預計效益：請參閱附件八。

(二)「昕聯心」建案、「擎天森林」建案、馬來西亞「亞昕喜來城」建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場等案之執行狀況及效益達成情形：請參閱附件八。

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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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：請參閱附件七。

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、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

十四、其他必要補充說明事項：無。

十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

最近年度(112 年)董事會開會 13 次（A），董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
董事長	上億投資(股)公司 代表人：姚連地	12	1	92%	
董事	上億投資(股)公司 代表人：姚念伶	7	0	100%	
董事	永翊開發(股)公司 代表人：蘇素真	8	5	62%	
董事	益昕投資(股)公司 代表人：姚政岳	12	1	92%	
董事	展騰投資(股)公司 代表人：林孟慧	12	1	92%	
獨立董事	洪　全	6	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張閔凱	6	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張弓弼	6	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張振芳	5	2	71%	112/6/6 新任
獨立董事	丁予嘉	6	1	86%	112/6/6 新任
獨立董事	林順家	7	0	100%	112/6/6 新任
獨立董事	康雯綺	6	0	86%	112/6/6 新任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：詳下表 1。

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

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 113/3/5 完成 112 年度董事會績效評估。

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容		
每年應至少執行一次內部績效評估	112.1.1~112.12.31	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	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
				對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。
				評估結果		
				董事會整體在參與度、決策品質、組成結構、持續進修、內控評等皆為優等以上，顯示董事會運作順暢，議事效能良好。	個別董事對公司目標、職責認知、營運參與、進修、內控之整體評等皆為優等以上，顯示董事對公司掌握度優且積極參與，董事間溝通良好。	整體運作評等優良以上，顯示各委員皆具獨立性並能有效的執行。

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 4 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
1120303	第三案：修訂「薪酬委員會組織規程」案 第四案：修訂「董事會議事規範」案 第五案：修訂「取得或處分資產處理程序」案	所有獨立董事照案通過
1120330	第一案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案 第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案	
1120418	第一案：提名 112 年董事（含獨立董事）候選人名單及審查案	
1120505	第二案：「亞昕華威」工程追加施作案	

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
1120619	第一案：審計委員會召集人及會議主席推選案 第二案：「昕聯心」工程追加施作新台幣 26,528,077 元 第三案：為子公司 Yeashin Construction Sdn.Bhd 提供融資背書保證金額馬幣 51,517,000 元	
1120801	第一案：台中麻園頭段 18-5 地號等 29 筆土地整併為同一開發案並簽訂共同投資興建契約 第二案：委託包銷「森匯、天匯」、「桃園三民路 246 地號」、「苗栗中央段 1071 地號」建案房屋案 第四案：對業務往來公司背書保證新台幣壹億元案	
1120905	第一案：台中「一緻」建案分配比例變更 第二案：員工購買「昕銀座」房地、車位增購及調整案	
1121107	第一案：台中「一緻」建案新增承攬銷售公司 第二案：桃園市桃園區三民段土地合建、共同投資興建事宜	
1121212	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會新台幣參佰萬元 第二案：113 年度稽核計畫 第三案：安侯建業聯合會計師事務所及其關係企業非確信服務案	

表 2：董事對利害關係議案迴避之執行情形

日期	說明
112/01/11	第二案：經理人薪資調整及年度獎金發放案 決　議：姚連地先生、姚政岳先生，因利益迴避不參與本案表決，由代理主席林孟慧董事徵詢出席董事照案通過。
112/03/03	第十三案：本公司第四屆第 15 次薪資報酬委員會建議事項 決　議：除姚政岳先生因利益迴避不參與本案表決外，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
112/06/19	第一案：「昕聯心」工程追加施作新台幣26,528,077元 決　議：依據本公司董事會議事規範第15條，關係人姚念伶董事依利益迴避規定不參予本案之討論及表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
112/08/01	第一案：台中麻園頭段18-5地號等29筆土地整併為同一開發案並簽訂共同投資興建契約 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定張振芳董事擔任本案主席，經張振芳主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：委託包銷「森匯、天匯」、「桃園三民路246地號」、「苗栗中央段1071地號」建案房屋案 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定張振芳董事擔任本案主席，經張振芳主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第三案：薪酬委員會提報第五屆第一次薪資報酬委員會建議案 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事、林孟慧董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定張振芳董事擔任本案主席，經張振芳主席徵詢其餘出席董事照案通過。
112/09/05	第一案：台中「一緻」建案分配比例變更 決　議：姚連地董事、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案討論及表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：員工購買「昕銀座」房地、車位增購及調整案 決　議：姚連地董事、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案討論及表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第三案：開發部經理人獎金發放案經第五屆第二次薪資報酬委員會審議通過 決　議：姚連地董事、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案討論及表決，經主席徵詢其餘出席董事照案通過。
112/11/07	第一案：台中「一緻」建案新增承攬銷售公司 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定丁予嘉董事擔任本案主席，經丁予嘉主席徵詢其餘出席董事照案通過。 第二案：桃園市桃園區三民段土地合建、共同投資興建事宜 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定丁予嘉董事擔任本案主席，經丁予嘉主席徵詢其

日期	說明
	餘出席董事照案通過。
112/12/12	第三案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會新台幣參佰萬元 決　議：姚連地董事長、蘇素真董事、姚政岳董事、姚念伶董事因利益迴避不參與本案之討論及表決，姚連地董事長指定張振芳董事擔任本案主席，經張振芳主席徵詢其餘出席董事照案通過。

表 3：112 年度董事進修與訓練情形

董事	進修日期	課　程　名　稱	進修機構	進修時數
姚連地	112/07/14	營業秘密訴訟實務.競業禁止條款與案例	中華民國工商協進會	3.0
	112/07/21	經營權爭議的起源.預防與個案分享	中華民國工商協進會	3.0
姚政岳	112/07/12	全球自然與生物多樣性趨勢與其挑戰和機會	中華民國工商協進會	3.0
	112/07/18	生成式人工智慧與負責任的創新	中華民國工商協進會	3.0
蘇素真	112/07/18	生成式人工智慧與負責任的創新	中華民國工商協進會	3.0
	112/07/21	經營權爭議的起源.預防與個案分享	中華民國工商協進會	3.0
姚念伶	112/11/10	「美國公司治理：歷史演進與最新發展」	中華公司治理協會	3.0
	112/12/05	董事會法規遵循實務及董事、監察人之法律責任及個案探討	中華民國公司經營暨永續發展協會	3.0
林孟慧	112/11/22	證券交易法常見違法案件分析	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
	112/11/22	永續供應鏈與循環經濟	證券暨期貨市場發展基金會	3.0
張振芳	112/09/06	董事會必備的財務報表解讀能力和案例解析	中華獨立董事協會	3.0
	112/09/21	從實務個案解析董事責任	中華獨立董事協會	3.0
	112/10/19	董事會必修的 ESG 永續發展行動方案與策略規劃	中華獨立董事協會	3.0
	112/11/14	集團的併購策略與投後管理	中華獨立董事協會	3.0
丁予嘉	112/07/13	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	證交所及櫃買中心	3.0
	112/08/16	營建產業永續淨零之路	中華公司治理協會	3.0
	112/09/27	數位信任的挑戰與治理	中華公司治理協會	3.0
林順家	112/09/06	董事會必備的財務報表解讀能力和案例解析	中華獨立董事協會	3.0
	112/09/21	從實務個案解析董事責任	中華獨立董事協會	3.0
	112/10/19	董事會必修的 ESG 永續發展行動方案與策略規劃	中華獨立董事協會	3.0
	112/11/14	集團的併購策略與投後管理	中華獨立董事協會	3.0
康雯綺	112/09/06	董事會必備的財務報表解讀能力和案例解析	中華獨立董事協會	3.0
	112/09/21	從實務個案解析董事責任	中華獨立董事協會	3.0
	112/10/19	董事會必修的 ESG 永續發展行動方案與策略規劃	中華獨立董事協會	3.0
	112/11/14	集團的併購策略與投後管理	中華獨立董事協會	3.0

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形

本公司之審計委員會於 106 年 06 月 14 日成立，委員計 4 人。最近年度(112)審計委員會開會 9 次(A)，獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
獨立董事	洪　全	4	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張閔凱	4	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張弓弼	4	0	100%	112/6/6 卸任
獨立董事	張振芳	4	1	80%	112/6/6 新任
獨立董事	丁予嘉	5	0	100%	112/6/6 新任
獨立董事	林順家	5	0	100%	112/6/6 新任
獨立董事	康雯綺	5	0	100%	112/6/6 新任

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明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
112/03/03	第一案：111 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案 第二案：本公司一百一十一年度營業報告書、個體及合併財務報表案 第三案：修訂「薪酬委員會組織規程」案 第四案：修訂「董事會議事規範」案 第五案：修訂「取得或處分資產處理程序」案	所有審計委員照案通過
112/03/30	第一案：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案 第二案：修訂公司內部控制制度辦法 第三案：擬辦理資本公積轉增資發行新股案	
112/04/18	第一案：提名 112 年董事（含獨立董事）候選人名單及審查案	
112/05/05	第一案：本公司一百一十二年第一季合併財務報表審查案。 第二案：「亞昕華威」工程追加施作案	
112/06/19	第一案：審計委員會召集人及會議主席推選案 第二案：「昕聯心」工程追加施作新台幣 26,528,077 元 第三案：為子公司 Yeashin Construction Sdn.Bhd 提供融資背書保證金額馬幣 51,517,000 元	

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
112/08/01	第一案：台中麻園頭段 18-5 地號等 29 筆土地整併為同一開發案並簽訂共同投資興建契約 第二案：委託包銷「森匯、天匯」、「桃園三民路 246 地號」、「苗栗中央段 1071 地號」建案房屋案 第三案：一百一十二年第二季合併財務報表審查案 第四案：對業務往來公司背書保證新台幣壹億元案	
112/09/05	第一案：台中「一緻」建案分配比例變更 第二案：員工購買「昕銀座」房地、車位增購及調整案	
112/11/07	第一案：台中「一緻」建案新增承攬銷售公司 第二案：桃園市桃園區三民段土地合建、共同投資興建事宜 第三案：一百一十二年第三季合併財務報表審查案	
112/12/12	第一案：捐助財團法人亞昕環境保護基金會新台幣參佰萬元 第二案：113 年度稽核計畫 第三案：安侯建業聯合會計師事務所及其關係企業非確信服務案	

2.監察人參與董事會運作情形：已設置審計委員會，無選任監察人。

(三)公司治理運作情形及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				符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
（一）公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		（一）本公司設有股務單位及發言人作為股東建議、疑義等問題之窗口，股東疑義、糾紛及訴訟事宜皆依相關作業程序辦理。	
（二）公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		（二）集保公司提供之股東名冊，由股務單位管理相關資訊，隨時注意公司主要股東。	
（三）公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		（三）公司訂有「子公司監督管理辦法」、「關係人交易管理辦法」，規範關係企業間自主作業及各項交易業務，並已建立防火牆機制。	
（四）公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		（四）本公司已訂定「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」規範本公司所有員工、經理人與董事，以及任何基於職業或控制關係而知悉本公司消息之人定期內部教育訓練及宣導。	
三、董事會之組成及職責				符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
（一）董事會是否擬訂多元化、具體管理目標及落實執行？	V		（一）本公司董事會成員具公司產業領域之專業背景，及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、經驗，並已選任多席獨立董事，有效強化董事會職能與健全董事會結構。	
（二）公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	（二）本公司依法設有薪酬委員會及審計委員會，尚在評估規畫設置其他各類功能性委員會。	
（三）公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，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		（三）109 年度訂定「董事會績效評估辦法」，列明董事會自我評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，於各年度第一季前實施，提報於董事會。111 年度董事會績效評估，評估報告於 112/03/30 提報董事會。 112 年度董事會績效評估，評估報告於 113/03/05 薪資報酬委員會及董事會決議通過。	
（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，參考審計品質指標資訊(AQI)， 111 年度會計師之獨立性及適任性評估結果，於 111/12/26 提報董事會。 112 年度會計師之獨立性及適任性評估結果，於 113/01/22 提報董事會。	

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理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>
<table>
<tr><th rowspan="2">項次</th><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="2">評估結果</th><th rowspan="2">是否符合獨立性</th></tr>
<tr><th>潘俊名</th><th>陳宗哲</th></tr>
<tr><td>1</td><td>會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>2</td><td>會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>3</td><td>會計師是否與本公司有密切之商業關係或潛在僱傭關係</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>4</td><td>會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>5</td><td>會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>6</td><td>會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>7</td><td>會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
<tr><td>8</td><td>會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係</td><td>否</td><td>否</td><td>是</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>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、</td><td>V</td><td></td><td>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</td><td>符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。</td></tr>
</table>

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	
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)？			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，109/12/18 董事會通過由沈政毅副總擔任公司治理主管職務。 公司治理主管進修情形，詳下表 1。	
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。公司網站設置利害關係人專區，適時回應利害關係人關切之議題。	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		本公司委任專業股務代辦機構兆豐證券股份有限公司股務代理部辦理本公司股東、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、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？）？ （三）公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	 V 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本公司及主管機關指定網站揭露。 （二）由專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，落實發言人制度，並於公司網站設置利害關係人專區，適時回應利害關係人所關切之議題。 （三）公司於法令期限前公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。為配合子公司查核編製合併報表，期許能於會計年度終了兩個月內公告並申報年度財務報告。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
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、並每年為董事投保董事責任險。	符合「上市上櫃公司治理實務守則」規定。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 應優先加強事項與措施： 本公司依各年度公司治理評鑑結果，將未得分項目列為改善項目，逐期改善，並遵循公司自行治理評鑑中已執行完成之相關項目。				

表 1：公司治理主管 112 年度進修情形

進修日期	課　程　名　稱	訓練機構	時數
112/02/16	資安治理講堂-資安策略思維與實務	台灣金融研訓院	3
112/04/13	公司治理講堂-董監事刑事責任之實務案例解析	台灣金融研訓院	3
112/07/13	公司治理講堂-公司永續經營與家族傳承	台灣金融研訓院	3
112/08/10	公司治理講堂-論永續報告書及 TCFD 之重要性	台灣金融研訓院	3
總　　計			12

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

本公司董事會依薪資報酬委員會組織規程，設置薪資報酬委員會。本公司於 100 年 12 月 26 日設置薪資報酬委員會，由獨立董事擔任薪酬委員，任期與每屆董監任期相同，自設立之日起開始運作，其主要職責為履行：A、訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。B、定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬，並將所提建議提送董事會討論。

1.薪資報酬委員會成員資料

條件 身分別	姓名	專業資格與經驗	獨立性情形 (註 1)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事	洪全	專業資格： 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 經驗： 凱昕會計師事務所會計師、誠創科技(股)公司獨立董事、騰雲科技服務(股)公司獨立董事	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	2
獨立董事	張閔凱	專業資格： 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 經驗： 卓燁會計師事務所會計師	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	無
獨立董事	張弓弼	專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 為升電裝工業(股)公司獨立董事、勝德國際研發(股)公司法派董事	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)	1
獨立董事	張振芳	專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 國立政治大學經營管理所、華南銀行(股)總經理 台灣金聯資產管理(股)董事、台灣中小企業聯合輔導基金會董事	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12	1
獨立董事	丁予嘉	專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 經濟學博士、國票綜合證券(股)董事長、盈正豫順電子(股)	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12	2

身分別	條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形 (註 1)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
		獨立董事、中華民國仲裁人協會仲裁人		
獨立董事	林順家	專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 內政部警政署副署長、內政部警政署航空警察局局長、彰化縣、嘉義市警察局長	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12	無
獨立董事	康雯綺	專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 中國工商專校土木工程系、辰康企業社負責人	(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12	無

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 4 人。

(2)本屆委員任期：112 年 6 月 06 日至 115 年 6 月 05 日 112 年度薪資報酬委員會開會 5 次【A】委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)	備註
召集人	洪　全	2	0	100%	112/6/6 卸任
委員	張閔凱	2	0	100%	112/6/6 卸任
委員	張弓弼	2	0	100%	112/6/6 卸任
召集人	張振芳	3	0	100%	112/6/6 新任
委員	丁予嘉	3	0	100%	112/6/6 新任
委員	林順家	3	0	100%	112/6/6 新任
委員	康雯綺	3	0	100%	112/6/6 新任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

3.提名委員會運作情形資訊：本公司無設置提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

<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？
(上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</td><td>V</td><td></td><td>亞昕國際董事會授權成立永續推行委員會，並委請總經理擔任主任委員，委員會之下設立各功能小組，各部門主管擔任小組組長。
永續推行委員會因應永續發展涵蓋環境、社會與公司治理(下稱 ESG)等面向，擬定永續發展方針，各利害關係人就經濟、環境及社會議題，視其身分可分別透過內部或外部管道與董事會或被授權之單位進行協商，在各利害關係人溝通與相關單位協商後，就議題重大性由各承接單位盡職調查追蹤處理。永續推行委員會開會前由委員會執行秘書發出開會通知，彙整各小組所列議案，於永續委員會中討論，建立永續報告書編製及驗證之作業程序，並納入內部控制制度。每年由執行委員就當年度執行情形向董事會報告，永續推行委員會於 2023 年已開會 2 次。</td><td>無差異。</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？
(上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</td><td>V</td><td></td><td>本公司目前已進行營運本業的攸關性及重大性標準的辨別分類，俾利未來風險評估之邊界作業執行，始能允當的納入永續報告書之編製範疇，並依規定於 113 年度進行申報作業。

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>風險類別</th><th>風險項目</th><th>風險管理策略</th></tr>
<tr><td>營運績效</td><td>發生資安事件</td><td>1、每年執行安全性檢測、資通安全健診、社交安全及資安事件演練。
2、強化公司同仁資安危機意識及資安處理人員應變能力，以期能事先防範及第一時間有效偵測並阻絕擴散。
3、公司每年度定期公告宣導資安政策，並培養具有資安證照的同仁。
4、對全體同仁實施資訊安全教育訓練每人每年至少 3 小時。</td></tr>
<tr><td>永續環境</td><td>溫室氣體排放</td><td>1、建材採用綠建築建材。
2、減少運輸成本，協助達成節能減碳目標。</td></tr>
</table></td><td>無差異。</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>
<table>
<tr><td></td><td>量持續增加</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>無法有效節能</td><td>採購要求選用省水或節能標章的設備。</td></tr>
<tr><td></td><td>廢水排放量持續增加</td><td>雨水再回收利用，用於澆花或樹木植栽。</td></tr>
<tr><td></td><td>廢棄物處理量增加/ 回收率降低</td><td>1、大樓設置資源分類回收垃圾桶，促進垃圾減量與資源再利用。
2、使用非一次性之容器及器皿，減少垃圾量製造。</td></tr>
<tr><td></td><td>缺水/缺電</td><td>1、向員工宣導隨手關燈。
2、汰換舊冰箱，更換成變頻式冰箱。
3、公告請同仁盡量集中使用蒸飯電熱箱。
4、設定影印機自動節能模式。
5、每晚偵測未關機電腦，發信件提醒使用人，減少再次發生。
6、響應 Earth Hour 全球節能減碳活動。
7、雖非耗用大量水資源之企業，要求監督自我做好每一個節約用水的環節。</td></tr>
<tr><td></td><td>無緊急應變措施</td><td>1、建立緊急應變流程(防颱措施、防火管理、地震應變)。
2、颱風警報發布後，進行各項防颱準備工作，颱風來時建立防颱(災)小組之編制，管理颱風期間之安全，並每半年度由各組協同辦理緊急求援演練。</td></tr>
<tr><td></td><td>違反環保法規</td><td>在氣候變遷的減險、適應、影響減少與早期預警上，改善教育，提升意識，增進人與機構的能力。</td></tr>
<tr><td>員工照顧</td><td>發生職災</td><td>1、制定內部各項預防措施(通報機制、職場管理作為、集會活動、員工福利、分流機制，以及人員移動進行嚴格管控，並依疫情分級採取應變，建立長期防疫之完善準備)。
2、定期辦理職安衛教育訓練。</td></tr>
</table>
</td><td></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>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>3、每月健康臨場服務。</td></tr>
<tr><td></td><td>過勞長時工作</td><td>1、鼓勵工作與生活平衡，每七天應休息一天，單月加班工時不超過 46 小時。
2、異常工作負荷促發疾病之預防，妥為規劃及採取必要之安全衛生措施。
3、健康檢查發現勞工有異常情形者，由醫護人員提供其健康衛教指導。</td></tr>
<tr><td></td><td>離職率過高缺工</td><td>1、適時或定期地詢問、聽取員工未來職涯規劃。
2、多與之雙向對話，達到工作共識。
3、「因人而異」，設計出一套符合員工個人發展的工作。
4、提高員工工作成就感。
5、創造出「令人-生理的、心理的、情緒上的不累」的環境。</td></tr>
</table>
</td><td></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>V</td><td></td><td>本公司各建案開工前，皆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，降低對環境危害之風險。</td><td>無差異。</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>本公司透過公司建案產品結合綠建築標章規範，提高房屋能源使用效率及使用對低衝擊環境負荷的環保再生物料；依內政部「綠建築解說與評估手冊 2015 年版」以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。</td><td>無差異。</td></tr>
<tr><td>（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？</td><td>V</td><td></td><td>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，將揭露於永續報告書中。</td><td>無差異。</td></tr>
<tr><td>（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</td><td>V</td><td></td><td>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：</td><td>過去年度之數字尚在收</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>定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</td><td></td><td></td><td>(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。
(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>集中，將逐步揭露於永續報告書中。</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>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="3">● 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><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	
（二）公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(1)員工薪酬 本公司依各部門員工所需之專業、經歷、經驗、技術等給付相對應之薪資酬勞，並依年度績效考核結果，調整薪資酬勞。 (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、重大傷病、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： 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。	無差異。
（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，建構健康幸福職場。不定期實施各種相關(職業	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	
			安全衛生、健康關懷、防火…等)教育訓練。 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。	
（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，培養同仁關鍵能力。112 年職涯訓練共計 161 人次完成，總時數為 7,564 小時。	無差異
（五）針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		本公司訂有個人資料保護管理辦法，透過分層權限管理客戶資料及保護客戶隱私。透過個資內部稽核、外部驗證、危機預防及教育訓練，為客戶的資料把關。 本公司為使預售屋交易資訊更透明，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.本公司採購發包時，均附有符合環境保護、職業安全衛生及勞動等規範要求相關廠商遵循。 2.本公司設有品質稽核小組，對於營造廠與其下游協力包商定期進行環保、職業安全衛生或勞動人權等議題所應遵循相關的規範予以查檢。 3.聘有外部日籍工程顧問，每月對營造廠商對其下游協力包商的管理與技術進行教育訓練、工地現場實作指導。	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		本公司自 112 年起編制 ESG 永續報告書，依 GRI 準則，並參考 TCFD 與 SASB 準則，來強化永續報告書的揭露，以進行非財務績效方面的資訊揭露，藉以回應利害關係人關切之議題，表達企業的當責性。	ESG 永續報告書尚未取得第三方驗證單位之確信或保證
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。				

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	

七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：

本公司除努力於本業經營，建造優質住宅外，更秉持著取之社會，回饋社會之心，推動環境保護與社會公益，以實際行動，善盡社會責任。

亞昕集團於 2010 年成立「財團法人亞昕環境保護基金會」，投入龐大心力、人力與財力認養近 8000 坪林口扶輪公園，為林口市民創造最優質的生活環境。亞昕集團至今已挹注逾 8,000 萬元提供綠化公園環境，整理公園街道，增加遊樂設施，擺設更多主題裝置藝術品，希望讓更多林口市民願意走進扶輪公園，家庭親子可以在公園玩樂。

亞昕集團共同推動各項公益活動：

112 年

活動名稱	說明	活動助益
捐贈財團法人亞昕環境保護基金會	捐贈計新台幣貳佰萬元整。 進行認養林口扶輪公園養護工程： 林口「扶輪公園」設施維護更新 1.園藝景觀美化 2.花木草皮修剪 3.季節性花草更換 4.蟲害防治 5.維持景觀水池運作	受益人數達 5,000 人以上
台北市人行道認養	認養台北市人行道 1.認養台北市大同區玉泉段一小段 874 地號等 28 筆部份人行道 2.認養台北市南港區南港段三小段 73 地號等 1 筆 3.維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。	受益人數達 2000 人以上
桃園市人行道認養	認養桃園市人行道 1.三民段 257 地號等 12 筆 2.三民段 270 地號等 4 筆 3.青昇段 441、440-1 地號等 2 筆 之部份人行道，維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。	受益人數達 2000 人以上
苗栗縣人行道認養	認養苗栗縣頭份市公園段 12、13、14、15 地號、竹南鎮藝文段 13、14 地號等六筆部份人行道，維護管理人行道鋪面及花木植栽。依現有人行道空間及人行步道做整併認養，採用止滑安全及硬度高等特性之面磚，塑造安全無虞的人行環境。	受益人數達 2000 人以上
新北市人行道認養	認養林口區人行道 1.力行段 892~899 地號等 8 筆	受益人數達 2000 人以上

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			2.力行段 828 地號等 7 筆 3.力行段 821-1 地號 4.力行段 718 地號等 4 筆 5.力行段 833 地號等 6 筆 認養三重區人行道 1.三重段 90 地號等 12 筆 2.三重段 390 地號 認養新莊區人行道 1.副都心段一小段 59 等 6 筆地號 之人行道，配合周圍環境設計，考量基地對周遭環境的友善性及可親性，強化行人、建築、城市三者之間的共存調性，依現有人行道空間與基地內人行步道做整併，提供居民舒適的樹蔭及寬闊安全的步道，漫步遊憩，同時在材質上考量無障礙之通行性及永久性，採用止滑安全性之鋪面設計，營造安全無慮的人行環境。	
捐贈桃園市公車候車亭			為提供乘客有一舒適的候車空間，興建安全合格候車亭及搭配智慧站牌，捐贈桃園市桃園區三民路二段 212 號前之公車候車亭，依人行步道整體色系、材質及美觀採輕量化做為公車候車亭之設計，並以堅固不易鏽蝕之鋼材烤漆建造，堅固且容易維護，建材未來亦可回收減少碳足跡，視線可穿透增加候車安全性，增設座椅與扶手供年長者或行動不便者有一處短暫休憩的地方，配合市府打造友善環境，塑造安全無虞且美觀的候車空間。	受益人數達 1000 人以上
贊助 2023 WBC 世界棒球經典賽			贊助台中市政府籌辦 WBC 世界棒球經典賽計新台幣貳佰萬元整，以實際行動支持中華隊，讓我們跟中華隊站在一起，讓台灣被世界看見。	贊助國家經典賽事，提高國家形象及能見度。
公益捐贈			中華民國高爾夫協會慈善晚宴義賣推桿一只計新台幣捌拾萬元整。	贊助相關慈善賽事，推廣高爾夫運動。
公益捐贈			捐贈計新台幣貳拾伍萬元整予苗栗縣國小參賽隊伍赴韓國第 12 屆世界合唱比賽經費。	贊助該國小出國比賽圓夢計畫，該國小合唱團於全世界 330 個隊伍參賽中脫穎而出，勇奪兒少組金質獎以及民謠音樂組銀質獎等兩項優異成績！載譽歸國後全體師生更致贈感謝卡予公司。
公益捐贈			捐贈社團法人臺北市觀音線心理暨社會關懷協會，新逸交響樂團年度公演贊助券計新台幣伍萬元整。	響應推廣音樂饗宴走進一般民眾生活。
公益捐贈			捐贈中華民國內政部警政署保安警察第六總隊計新台幣伍拾萬元整。	公司持續以行動支持勞苦

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	
				功高的全國警察同仁。
公益捐贈			捐贈社團法人台灣胰臟基金會計新台幣參拾萬元整。	在台灣胰 臟癌發生率為每 10 萬人口約 10 人，台灣胰臟基金會長年投入研究早期篩檢、精準治療、新興療法等領域，公司以實際行動參與支持。
公益捐贈			贊助財團法人孩子的書屋文教基金會，2023ADA 慈善聖誕路跑活動計新台幣伍萬元整。	贊助慈善活動，推廣路跑運動。
公益捐贈			贊助財團法人桃園市璟都有愛社會福利慈善基金會高爾夫球賽計新台幣壹拾萬元整。	贊助相關慈善賽事，推廣高爾夫運動。
公益捐贈			捐贈東基醫療財團法人，癌症預防關懷基金-萬豪慈善高球專案，計新台幣捌萬捌仟捌佰捌拾捌元整。	贊助相關慈善賽事，推廣高爾夫運動。
臺北市公園及行道樹認養			台北市南港重陽公園認養標的範圍如下： (一)認養公園者：以整個公園範圍為原則。 (二)認養行道樹者：個人認養以株為單位，法人、機關團體以道路街廓為原則。 認養人應依下列規定，善盡管理維護責任： (一)植栽養護：包括澆水、除草、施肥、驅蟲害、灌木叢枝葉修整、扶正及清潔維護等。 (二)設施之巡查及維護：包括清潔維護、設施檢查及巡查等，如發現設施毀損或遭他人違規使用者，應通報公園處處理，並應對毀損設施採取必要之改善措施。 (三)配合公園處要求，增設、拆除或整建相關設施，所需費用由認養人負擔。 且增設或整建之設施所有權歸屬公園處。 (四) 認養契約約定之其他事項。	受益人數達 2,000 人以上

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	1.本公司為實踐企業社會責任，由永續委員會負責統籌公共環境保護、氣候變遷等議題，並召開 ESG 會議，再由主任委員向高階管理階層報告管理系統的執行績效及所需的改進建議。每年呈報董事會當年度推行成果與下一年度的工作計畫，並聽取董事會意見予以修正。納入氣候變遷風險相關議題及其管理目標。

<table>
<tr><th>項目</th><th>執行情形</th></tr>
<tr><td>2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。</td>
<td>2~6
<table>
<tr><th>類型</th><th>議題</th><th>氣候相關風險</th><th>潛在財務風險</th><th>風險對策</th></tr>
<tr><td rowspan="2">轉型風險</td><td>政策法規</td><td>1.碳稅徵收
2.環保法規風險</td><td>政策變化導致現有資產沖銷和提前報廢或因罰款和判決導致的成本增加</td><td>1.為有效控制碳排量，以避免相關罰則造成營運成本增加。影印區設置回收紙區，增加紙張二次使用率。辦公室空調為固定的溫度，宣導減少使用一次性餐具產生。
2.因應新法令配合調整建築設計，並持續研發優於法規之建築性能。
3.加強綠建築及低碳建築，研發建築節能減碳設計。</td></tr>
<tr><td>市場</td><td>客戶偏好改變</td><td>消費者偏好改變導致商品和服務需求量下降</td><td>1.因應未來充電車的大幅成長公司在前期規畫時部分車位建置充電車位的基本設備讓客戶有增設的可能。
2.由於需增設充電車位電子與管理系統以及相關線路設備造成成本上揚。
3.充電車位的價格與一般車位相比可增加 10~20 萬反應成本。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">實體風險</td><td>立即性</td><td>颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高</td><td>產能下降或中斷，影響勞動力管理和規劃</td><td>1.利用政府公開透明的相關營建資訊，應用風險評估技術分析，預測未來可能發生的月風險、季風險、年風險，提前做好最佳的避險因應方針。加上避免遭受極端天氣的衝擊，導致原物料匱乏、設備產品及貨源供應不足，影響工程進度而停擺，可預先選採多家備用協力廠商及設備產品與貨源供應商因應。
2.除提供足夠的個人防護裝備，並要求協力廠商皆須恪遵相關政府法令及職業安全衛生法的規定，達到施工現場安全至上的目標。
3.嚴加控管各工地現場的物料、設備，發揮剩餘材料的轉用或備存、產品的延用或續用，避免不必要的浪費與大幅降低成本，達到亞昕國際對環境的永續政策。</td></tr>
<tr><td>長期性</td><td>降雨（水）模式變化和氣候模式的極端變化</td><td>設施維修頻率提高導致營運成本上升。</td><td>1.景觀鋪面使用較高透水材質，以避免突然強降雨，洩水不及；公設出入口、進排風管皆配置防洪設備。
2.建材多採用省水、節能產品，以節省能源。</td></tr>
<tr><td>機會</td><td>資源效率</td><td>減少用水量和耗水量</td><td>降低營運成本，提高固定資產價值</td><td>1.與營造廠商制定新技術新工法，持續研發水回收再利用設計，提升水資源利用效率。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>執行情形</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>能源來源</td><td>綠建築</td><td>名譽提高且商品/服務需求量上升</td><td>1.積極配合政府獎勵政策，持續發展建案綠建築性能。推動綠建築源頭減量及資源循環利用。</td></tr>
</table>
7.無
8.無
9.無
</td></tr>
</table>

(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。	
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		（三）公司內部系統設有員工溝通發言社群，外部設有郵政信箱，可匿名建議。公司同仁如有發現不法情事，也可向權責單位或主管進行陳述。	
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情	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	

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	
形，或委託會計師執行查核？ （五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		查核，以落實內控制度之執行。 （五）本公司依內部時程規畫舉辦講座、教育訓練及公司各政策宣導說明。	
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？ （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？ （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 V 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，可具名/匿名檢舉或建議。公司同仁如有發現不法情事，可向人資單位或稽核室進行陳述，由受理單位專人處理。 （二）公司一旦受理檢舉，即依保密原則，進行內部查訪及蒐證，採取措施及後續相關事宜隨時向總經理/董事長報告。 （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，揭露公司誠信經營內容，並由權責單位負責揭露更新。	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：公司以參照「上市上櫃公司誠信經營守則」制訂相關誠信內容，不限於管理辦法、聲明書、承諾書等。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：本公司與關係人交易之內容皆依相關法令辦理並公告於公開資訊觀測站。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請於公開資訊觀測站及本公司網站查詢。

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、審計委員會組織規程、薪資報酬委員會組織規程、董事會績效評估辦法、內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序，並將上述公司治理相關規章揭露於公開資訊觀測站以及公司內、外部網站，供本公司股東、關係人查閱。

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	姚連地	97/06/19	113/4/10	改派

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：無。

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：113年03月05日

本公司民國112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112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113年03月05日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，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」。

承銷商總結意見

亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱亞昕國際或該公司)本次為辦理現金增資發行普通股上限 50,000 千股，每股面額新台幣壹拾元，發行總額為上限新台幣 500,000 千元整，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，包括實地了解該公司之營運狀況，與該公司董事、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，該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。

富邦綜合證券股份有限公司

代　表　人：程 明 乾

承銷部門主管：徐 傳 禮

中　華　民　國　1　1　3　年　7　月　17　日

律師法律意見書

亞昕國際開發股份有限公司本次為募集與發行普通股50,000,000股，每股面額新台幣壹拾元，發行總面額新台幣500,000,000元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，亞昕國際開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

亞昕國際開發股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師

中 華 民 國 1 1 3 年 9 月 17 日

陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文：本公開說明書第 148-149 頁。

二、盈虧分配表：本公開說明書第 150 頁。

亞昕國際開發股份有限公司

第十二屆第十二次董事會議事錄節錄本

一、開會時間：一百一十三年四月十六日（星期二）下午二時三十分

二、地點：本公司會議室(新北市新莊區思源路 555 號 30 樓)

三、實際出席董事：姚政岳(益昕投資股份有限公司代表人)、姚念伶(上億投資股份有限公司代表人)、張振芳、丁予嘉、林順家

委託出席董事：姚彣欣董事(上億投資股份有限公司代表人)、蘇素真董事(永翊開發股份有限公司代表人)、洪全董事(展騰投資股份有限公司)、康雯綺獨董

列席人員：管理部沈政毅副總、稽核主管楊倢副理、台中分公司開發部蘇志憲襄理、土地開發一處李宗翰襄理

四、主席：姚政岳　　紀錄：楊倢 楊倢

五、報告事項：略

六、討論事項：

第四案　（管理部財會課提）

案　由：本公司擬辦理國內現金增資發行新股案，提請　討論。

說　明：1、本公司擬辦理現金增資發行普通股 50,000,000 股，每股面額新台幣(以下同)10 元整，每股發行價格暫定為 35 元，預計募集總金額為 1,750,000,000 元，並依下列方式辦理：

(1)本次現金增資發行普通股擬依公司法第 267 條規定，保留發行新股總額之 10%，計 5,000,000 股由本公司員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次發行新股總額之 10%，計 5,000,000 股採公開申購方式對外公開承銷，其餘發行新股總額之 80%，計 40,000,000 股由原股東按認股基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，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。

(2)本次現金增資發行普通股之發行價格暫定為每股35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。

(3)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。

(4)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。

2、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，請參閱附件五。

3、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。

4、本案業經第三屆第八次審計委員會審議通過，依規提請董事會討論。

決　議：經主席徵詢出席董事照案通過。

七、臨時動議：無

八、散會

亞昕國際開發股份有限公司

112 年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項次	分配-股票	0.60
	-現金	1.65
	項　　目	金　　額
1	期初未分配盈餘	771,852,793
2	減：子公司所有權權益變動數	0
3	加：本期稅後淨利	1,231,284,274
4	可供分配盈餘（#1+#2+#3）	2,003,137,067
5	*盈餘提撥及分配*	
6	減：法定盈餘公積（(#2+#3)*10%）	(123,128,427)
7	減：提列特別盈餘公積	(67,682,034)
8	**減：股東紅利-現金（①*@1.65 元/股）**	(841,343,655)
9	**減：股東紅利-股票（①*@0.6 元/股）**	(305,943,150)
10	期末未分配盈餘	665,039,801
11	**可參與分配之股數①（113.02.26 股本）扣除庫藏股 1,420,000 股**	**509,905,245**

附錄一

113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

亞昕國際開發股份有限公司
113 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

(一)亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱「亞昕國際」或「該公司」)截至目前為止之實收資本額為新台幣(以下同) 5,195,349,100 元，該公司於 113 年 4 月 16 日經董事會決議通過辦理現金增資發行普通股 50,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，總額為新台幣 500,000,000 元，預計增資後實收資本額為 5,695,349,100 元。

(二)亞昕國際本次現金增資發行新股，除依公司法第 267 條及該公司章程第 7 條之 3 規定，保留 10%計 5,000,000 股由員工認購，另依證券交易法第 28-1 條規定提撥 10%計 5,000,000 股對外公開承銷，其餘增資發行股數之 80%計 40,000,000 股，由原股東按照認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶起五日內至本公司股務代理機構辦理自行拼湊一整股認購。原股東及員工認購不足或放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格認購。

(三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(四)本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工及公開承銷之申購人均採同一價格認購。

二、該公司最近年度之財務資料

(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)	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘	資本公積	
110	0.73	1.00	—	0.99	1.99
111	0.67	0.73	—	0.70	1.43
112	2.59	1.65	0.60	—	2.25

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

註：係以當期稅後純益除以當期全年流通在外加權平均股數計算。

(二)截至 113 年 6 月 30 日經會計師核閱之股東權益及每股帳面淨值如下表

項目	金額/股數
113 年 6 月 30 日帳面股東權益(千元)(註)	9,951,781 千元
113 年 6 月 30 日流通在外股數(千股)	519,535 千股
每股淨值(元/股)	19.16 元

資料來源：經會計師核閱之財務報告

註：不含非控制權益。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

項目＼年度		最近三年度財務資料（註）			當年度截至113年6月30日財務資料(註)
		110年度	111年度	112年度	
流動資產		37,893,653	45,259,916	50,426,965	58,951,670
不動產、廠房及設備		2,276,171	2,115,716	2,087,171	2,054,851
無形資產		110,281	109,930	109,695	109,937
其他資產		2,644,486	2,923,501	2,211,552	2,715,520
資產總額		42,924,591	50,409,063	54,835,383	63,831,978
流動負債	分配前	25,443,643	31,388,627	35,884,172	44,224,665
	分配後	25,686,523	31,078,898	36,725,516	不適用
非流動負債		8,574,360	9,153,247	6,967,080	8,422,378
負債總額	分配前	34,018,003	40,541,874	42,851,252	52,647,043
	分配後	33,775,123	40,232,145	43,692,596	不適用
歸屬於母公司業主之權益		7,641,962	8,633,575	10,753,281	9,951,781
股本		3,469,592	4,257,060	5,109,785	5,501,292
資本公積		2,196,123	2,443,345	2,856,453	2,874,541
保留盈餘	分配前	2,268,830	2,188,931	3,110,486	2,877,004
	分配後	2,025,950	1,879,202	1,772,388	不適用
其他權益		(292,583)	(223,951)	(291,633)	(242,773)
庫藏股票			(31,810)	(31,810)	(31,810)
非控制權益		1,264,626	1,233,614	1,230,850	1,233,154
權益總額	分配前	8,906,588	9,867,189	11,984,131	11,184,935
	分配後	8,663,708	9,557,460	11,142,786	不適用

註：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

2.簡明綜合損益表-合併

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣千元

項目＼年度	最近三年度財務資料			113年截至6月30日止
	110年	111年	112年	
營業收入	3,049,444	2,933,881	5,591,190	1,359,262
營業毛利	811,904	759,922	1,846,644	368,188
營業損益	293,015	264,479	1,266,393	67,314
營業外收入及支出	29,759	(11,006)	46,276	(175,997)
稅前淨利	322,774	253,473	1,312,669	(108,683)
繼續營業單位本期淨利	322,774	253,473	1,312,669	(121,605)
停業單位損失	-	-	-	-
本期淨利（損）	261,574	224,516	1,194,912	(121,605)
本期其他綜合損益（稅後淨額）	(12,967)	(4,200)	3,744	57,638
本期綜合損益總額	164,232	309,578	1,111,721	(63,967)
淨利歸屬於母公司業主	253,144	268,475	1,231,284	(115,131)
淨利歸屬於非控制權益	8,430	(43,959)	(36,372)	(6,474)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	174,456	337,107	1,163,602	(66,271)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(10,224)	(27,529)	(51,881)	2,304
每股盈餘	0.73	0.67	2.59	(0.22)

註：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表-個體

單位：新台幣千元

年度		最近三年度財務資料(註)		
項目		110年度	111年度	112年度
流動資產		30,419,078	36,712,301	41,340,634
不動產、廠房及設備		182,361	74,399	68,538
無形資產		110,281	109,930	109,624
其他資產		6,836,282	7,141,744	6,528,931
資產總額		37,548,002	44,038,374	48,047,727
流動負債	分配前	21,498,181	26,362,842	30,653,772
	分配後	21,741,061	26,672,571	31,495,116
非流動負債		8,407,859	9,041,957	6,640,674
負債總額	分配前	29,906,040	35,404,799	37,294,446
	分配後	29,663,160	26,672,571	31,495,116
股本		3,469,592	4,257,060	5,109,785
資本公積		2,196,123	2,443,345	2,856,453
保留盈餘	分配前	2,268,830	2,188,931	3,110,486
	分配後	995,361	1,921,126	1,772,388
其他權益		(292,583)	(223,951)	(291,633)
庫藏股票		-	(31,810)	(31,810)
權益總額	分配前	7,641,962	8,633,575	10,753,281
	分配後	7,399,082	8,323,846	9,911,937

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表-個體

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣千元

年度	最近三年度財務資料		
項目	110年	111年	112年
營業收入	2,779,067	2,624,463	5,333,116
營業毛利	750,871	719,028	1,777,600
營業(損)益	338,593	323,888	1,326,672
營業外收入及支出	(24,597)	(30,025)	12,252
稅前淨利(損)	313,996	293,863	1,338,924
繼續營業部門本期淨利	253,144	268,475	1,231,284
停業單位損失	-	-	-
本期淨利(損)	253,144	268,475	1,231,284
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(78,688)	68,632	(67,682)
本期綜合損益總額	174,456	337,107	1,163,602
每股盈餘(元)	0.66	0.67	2.59

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核意見

簽證會計師事務所名稱	簽證會計師	簽證或核閱財務報告年季	查核或核閱意見
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	110年度	無保留意見
安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	111年度	無保留意見
安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	112年度	無保留意見
安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	113年第二季	保留結論

三、承銷價格之訂定方式與說明

(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於113年4月16日經董事會決議通過辦理。實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場狀況並依「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」第六條規定及其他相關法令規定，與主辦承銷商商議決定。

2. 本次現金增資發行新股50,000千股，依公司法第 267 條及該公司章程第7條之3規定，保留發行新股總數10%由該公司及從屬公司員工認購外，另依證券交易法第28 條之1規定，提撥發行新股總額10%對外公開承銷，其餘80%由原股東按認股基準日之股東名簿記載之持股比率認購，原股東認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起5日內由股東自行向該公司股務代理機構辦理拼湊整股認購，其拼湊不足一股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊之部分，授權董事長洽特定人按每股實際發行價格認購之。

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。

(二)參考價格計算之說明

1.該公司以113年9月6日為基準日往前計算，該公司普通股於證券交易前一、三及五個營業日收盤價扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後之簡單算術平均數分別為39.25 元、39.13元及39.45元，擇前五個營業日平均收盤價39.45元作為本次現金增資發行新股之參考價格。

2.考量此次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經該公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行價格為每股新台幣37.45元，經核算此發行價格已高於上述參考價格之七成，其承銷價格之訂定係符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集及發行有價證券自律規則」第六條有關發行價格成數之規定。

發行公司：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚　政　岳

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　六　日

(僅供亞昕國際開發股份有限公司辦理一一三年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：富邦綜合證券股份有限公司

代　表　人：程　明　乾

中　華　民　國　1　1　3　年　9　月　6　日

(僅供亞昕國際開發股份有限公司辦理申報一一三年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附錄二

111 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國一一一年度及一一〇年度

公 司 地 址：新北市新莊區思源路555號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

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

聲 明 書

本公司民國一一一年度(自一一一年一月一日至一一一年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚連地

日　　期：民國一一二年三月三日

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)
電 話 Tel + 886 2 8101 6666
傳 真 Fax + 886 2 8101 6667
網 址 Web kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司(亞昕集團)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達亞昕集團民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一一一年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、銷售房地收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約77%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一一一年度及一一〇年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

亞昕集團之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一一一年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：潘俊名

陳泉哲

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1110333933號
金管證審字第1000011652號

民國一一二年三月三日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表(續)

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入(附註六(十九)及七)	$ 2,933,881	100	3,049,444	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	2,173,959	74	2,237,540	73
	營業毛利	759,922	26	811,904	27
6000	營業費用(附註六(二十)及七)：				
6100	推銷費用	151,813	5	138,688	5
6200	管理費用	343,630	12	380,201	12
		495,443	17	518,889	17
	營業淨利	264,479	9	293,015	10
	營業外收入及支出：(附註六(九)、(十四)、(十九)及(二十一))				
7100	利息收入	12,058	-	12,219	-
7010	其他收入	18,355	1	86,777	3
7020	其他利益及損失	202,237	6	54,098	2
7050	財務成本	(243,656)	(8)	(123,335)	(4)
		(11,006)	(1)	29,759	1
	繼續營業部門稅前淨利	253,473	8	322,774	11
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	28,957	1	61,200	2
	本期淨利	224,516	7	261,574	9
8300	其他綜合損益(附註六(十七))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(4,200)	-	(12,967)	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(4,200)	-	(12,967)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	89,262	3	(84,375)	(3)
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	89,262	3	(84,375)	(3)
8300	本期其他綜合損益	85,062	3	(97,342)	(3)
	本期綜合損益總額	$ 309,578	10	164,232	6
	本期淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 268,475	8	253,144	9
8620	非控制權益(附註六(八))	(43,959)	(1)	8,430	-
		$ 224,516	7	261,574	9
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 337,107	11	174,456	6
8720	非控制權益(附註六(八))	(27,529)	(1)	(10,224)	-
		$ 309,578	10	164,232	6
	每股盈餘(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 0.67		0.66	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 0.59		0.58	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一一年及一一〇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	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一〇年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	-	8,129,466	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
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475	(43,959)	224,516
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632	16,430	85,062
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107	(27,529)	309,578
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)	(15,000)	(361,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)	-	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)	11,517	10,115
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 4,257,060**	**2,443,345**	**856,691**	**292,583**	**1,039,657**	**2,188,931**	**(78,914)**	**(145,037)**	**(223,951)**	**(31,810)**	**8,633,575**	**1,233,614**	**9,867,189**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國八十四年一月，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一二年三月三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

(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」	現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。 修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。 企業在報導日後須遵循的合約條款（即未來的條款）並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險	2024年1月1日

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

合併公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下，除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(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。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 111.12.31	所持股權百分比 110.12.31	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.	房地產開發經營	83.60 %	83.35 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	75.74 %	75.72 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司。
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外　　幣

1.外幣交易

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

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

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

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)庫藏股票

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

(4)複合金融工具

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

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

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

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

(5)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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

(6)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(7)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

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

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

(八)存　　貨

營建部門

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

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

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

觀光零售部門

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

(九)待出售非流動資產

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

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

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

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。

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。

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

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

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

(一)存貨之評價

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

評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

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

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十二)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	111.12.31	110.12.31
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
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	10,000	-
上市(櫃)公司股票	167,656	142,062
合　　計	**$ 177,656**	**143,937**

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111.12.31	110.12.31
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	**$ 68,213**	**72,413**

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

2.合併公司民國一一一年度及一一〇年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

4.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

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

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：

	111.12.31		
	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	$ 65,372	-	-

	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	-	-

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

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

營業成本明細如下：

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

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。

民國一一一年十二月三十一日該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

	111.12.31	110.12.31
現金及約當現金	$ 133,941	$ 165,065
存貨	194,338	193,371
其他金融資產－流動	267	263
不動產、廠房及設備	51,945	51,190
其他非流動資產	46,343	50,864
待出售群組之資產	**$ 426,834**	**460,753**
應付帳款	$ 12	11
負債準備－流動	22,718	22,630
其他流動負債	16	442
遞延所得稅負債	59,750	59,750
待出售群組之負債	**$ 82,496**	**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。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，尚未支付之款項皆為340,000千元。

(八)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益及表決權之比例 111.12.31	110.12.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	16.40 %	16.65 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.26 %	24.28 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	50.00 %

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：

	111.12.31	110.12.31
流動資產	$ 172,347	172,293
非流動資產	197,139	200,835
流動負債	(21,720)	(21,720)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
淨 資 產	**$ 288,016**	**291,658**
非控制權益期末帳面金額	**$ 35,568**	**36,045**

	111年度	110年度
營業收入	**$ -**	-
本期淨損	$ (5,851)	(12,111)
其他綜合損益	2,209	(1,194)
綜合損益總額	**$ (3,642)**	**(13,305)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (742)**	**(1,494)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (477)**	**(1,637)**
營業活動現金流量	$ (7,104)	980
投資活動現金流量	-	21,720
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,534	(1,126)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (4,570)**	**21,574**

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

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

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

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

	111.12.31	110.12.31
流動資產	$ 427,169	403,497
非流動資產	-	-
流動負債	(126)	(123)
非流動負債	-	-
淨 資 產	$ 427,043	403,374
非控制權益期末帳面金額	$ 103,601	97,939

	111年度	110年度
營業收入	$ -	-
本期淨損	$ (250)	(293)
其他綜合損益	22,548	(28,232)
綜合損益總額	$ 22,298	(28,525)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (60)	(71)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 5,413	(6,929)
營業活動現金流量	$ (1,043)	(1,222)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	1,370	1,324
匯率變動對現金及約當現金之影響	35	(26)
現金及約當現金增加數	$ 362	76

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	111.12.31	110.12.31
流動資產	$ 4,861,453	4,326,167
非流動資產	-	-
流動負債	(3,087,837)	(2,448,090)
非流動負債	-	-
淨 資 產	**$ 1,773,616**	**1,878,077**
非控制權益期末帳面金額	**$ 886,808**	**939,039**

	111年度	110年度
營業收入	**$ 171,318**	**141,483**
本期淨(損)利	(74,462)	34,577
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	**$ (74,462)**	**34,577**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (37,231)**	**(3,239)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (37,231)**	**(3,239)**
營業活動現金流量	$ (936,032)	(3,462,998)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	754,740	3,691,790
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (181,292)**	**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111年1月1日餘額	$ 788,545	1,274,363	535,535	93,402	2,691,845
增 添	-	-	31,728	2,109	33,837
處 分	(112,175)	(31,639)	(53,304)	-	(197,118)
重 分 類	-	-	247	(247)	-
匯率變動之影響	-	1,483	1,067	5,272	7,822
民國111年12月31日餘額	**$ 676,370**	**1,244,207**	**515,273**	**100,536**	**2,536,386**
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**

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
折舊及減損損失：					
民國111年1月1日餘額	$ -	178,865	236,809	-	415,674
折　　舊	-	23,996	50,809	-	74,805
處　　分	-	(17,746)	(53,088)	-	(70,834)
匯率變動之影響	-	74	951	-	1,025
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**185,189**	**235,481**	**-**	**420,670**
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**
帳面價值：					
民國111年12月31日	**$ 676,370**	**1,059,018**	**279,792**	**100,536**	**2,115,716**
民國110年1月1日	**$ 788,545**	**1,191,455**	**344,164**	**86,582**	**2,410,746**
民國110年12月31日	**$ 788,545**	**1,095,498**	**298,726**	**93,402**	**2,276,171**

1.合併公司決定將馬來西亞部分在建房地規劃作為未來經營飯店使用，故於民國一一〇年度將其自存貨重分類至不動產、廠房及設備。

2.合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

3.合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國111年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國111年12月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
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**

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

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

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

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

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	111.12.31		
	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%~2.34%	$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.80%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合　　計			**$ 3,221,000**

	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	0.7%~1.30%	1,595,400
	合庫票券	1.15%	88,000
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.0%~1.35%	319,200
合　　計			**$ 3,350,300**

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：

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

	110.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
無擔保銀行借款	台幣	1.85%~2.10%	112-114	$ 31,389
擔保銀行借款	台幣	1.0%~1.77%	112-124	4,822,686
減：一年內到期部分				(186,109)
合　　計				**$ 4,667,966**
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.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十四)應付公司債

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

合併公司發行公司債資訊如下：

	111.12.31	110.12.31
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	3,900,000	2,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,770)	(21,200)
累積已轉換金額	(13,600)	(12,900)
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	**$ 4,848,630**	**3,865,900**
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**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	**$ 38,667**	**38,694**

	111年度	110年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ (1,875)**	**1,075**
利息費用	**$ (37,289)**	**(22,916)**

合併公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

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

	一一〇年有擔保普通公司債	
項　　目	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年及第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

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

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

項　　目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發 行 日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
3.發行價格	按票面價格之101%發行	按票面價格之101%發行
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。

(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：

	111.12.31	110.12.31
低於一年	$ 48,799	44,218
一至二年	37,210	36,593
二至三年	23,335	25,581
三至四年	13,280	9,569
四至五年	3,516	1,982
五年以上	6,456	-
未折現租賃給付總額	**$ 132,596**	**117,943**

(十六)所得稅

1.合併公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用明細如下：

	111年度	110年度
當期所得稅費用		
土地增值稅	$ 25,391	61,587
調整前期之當期所得稅	3,566	(387)
所得稅費用	**$ 28,957**	**61,200**

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	111年度	110年度
稅前淨利	$ 253,473	322,774
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 50,694	64,555
外國轄區稅率差異影響數	(961)	4,667
不可扣抵之費用	136	234
免稅所得	(1,586)	(820)
採權益法認列之投資損失	(2,686)	(8,535)
土地免稅所得	(34,209)	(19,619)
利息資本化	13,180	1,965
土地增值稅	25,391	61,587
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	9,919	11,028
認列前期未認列之課稅損失	(29,143)	(51,594)
未認列暫時性差異之變動	(3,736)	(5,390)
前期低(高)估	3,566	(387)
其他	(1,608)	3,509
所得稅費用	**$ 28,957**	**61,200**

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：

	111.12.31	110.12.31
可減除暫時性差異	$ 128	6,108
課稅損失	132,305	172,588
	$ 132,433	**178,696**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。另依馬來西亞地區子公司所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前七年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一一年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

台灣地區

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
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	555	民國一一四年度
民國一〇五年度	966	民國一一五年度
民國一〇六年度	14,236	民國一一六年度
民國一〇七年度	194,378	民國一一七年度
民國一〇八年度	84,355	民國一一八年度
民國一〇九年度	210,386	民國一一九年度
民國一一〇年度	57,984	民國一二〇年度
民國一一一年度	49,596	民國一二一年度
	$ 613,551	

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	$ 30,189	西元二〇二五年
西元二〇一九年	6,851	西元二〇二六年
西元二〇二〇年	2,487	西元二〇二七年
西元二〇二一年	241	西元二〇二八年
西元二〇二二年	211	西元二〇二九年
	$ 39,979	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債		
	遞延費用	其他	合計	未實現公允價值利益	未實現投資利益	合計
民國111年1月1日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**
民國111年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**
民國110年1月1日餘額	$ 12,655	2,422	15,077	(59,750)	(18,909)	(78,659)
自至待出售資產轉入	-	-	-	59,750	-	59,750
民國110年12月31日	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**

3.所得稅核定情形

(1)本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇九年度	本公司
民國一〇九年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一〇九年度	昕境廣場(股)公司
民國一〇九年度	全虹建設(股)公司

(2)本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一一〇年度。

(十七)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為10,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，股數分別為1,000,000千股及500,000千股。實收股份分別為425,706千股及346,959千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為50千股及764千股，以面額發行，總金額分別為496千元及7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	111.12.31	110.12.31
發行股票溢價	$ 1,938,012	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,770	405,549
處分資產增益	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	32,722	32,722
發行可轉換公司債	38,667	38,694
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,443,345	**2,196,123**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一一一年六月二日及民國一一〇年七月一日經股東常會決議提列特別盈餘公積78,688千元及86,624千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一一年六月二日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案及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。有關分配予業主之股利如下：

	110年度	109年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 346,972	692,391

4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	合計
民國111年1月1日餘額	$ (151,746)	(140,837)	(38,055)	(330,638)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	72,832	-	16,430	89,262
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(4,200)	-	(4,200)
民國111年12月31日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(21,625)	(245,576)
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)

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 268,475**	**253,144**
普通股加權平均流通在外股數	403,564	381,433
基本每股盈餘(元)	**$ 0.67**	**0.66**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	268,475	253,144
可轉換公司債轉換之影響	8,398	5,432
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 276,873**	**258,576**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	403,564	381,433
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	67,046	64,511
員工股票酬勞之影響	238	798
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	470,848	446,742
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.59**	**0.58**

(十九)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111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	$ 2,675,132	47,766	210,594	2,933,492
馬來西亞	389	-	-	389
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 2,648,274	-	-	2,648,274
租賃收入(註)	25,264	43,841	-	69,105
飯店客房及餐飲	-	-	210,594	210,594
佣金收入	1,983	-	-	1,983
其他	-	3,925	-	3,925
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 25,264	43,841	-	69,105
於某一時點移轉之商品及勞務	2,650,257	3,925	210,594	2,864,776
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**

	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**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 2,825,197	-	-	2,825,197
租賃收入(註)	20,635	33,885	-	54,520
飯店客房及餐飲	-	-	122,863	122,863
佣金收入	10,157	-	-	10,157
其他	33,333	3,374	-	36,707
	$ 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**

註：合併公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2.合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據及帳款	$ 65,372	111,208	1,282,138
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 65,372**	**111,208**	**1,282,138**
合約負債—銷售房地	$ 5,426,314	3,289,286	1,967,256
合約負債—客房及餐飲訂金	12,632	13,384	12,974
合　　計	**$ 5,438,946**	**3,302,670**	**1,980,230**
預期於一年內實現之金額	**$ 1,032,635**	**757,790**	**469,238**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4.民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為361,366千元及473,112千元。另因客戶取消合約致合約負債產生變動轉列違約金收入金額分別為4,781千元及72,838千元。

5.合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動。

(二十)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,071千元及12,246千元，董事酬勞估列金額分別為及9,199千元10,098千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一一年度及一一〇年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際分派員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，民國一〇九年度員工及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際分派員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	$ 6,182	3,356
其他利息收入	5,876	8,863
	$ 12,058	**12,219**

2.其他收入

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
股利收入	$ 7,930	5,302
退戶違約金收入	4,781	72,838
其　　他	5,644	8,637
	$ 18,355	**86,777**

3.其他利益及損失

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ 204,375	245
租賃修改損失	-	(26)
外幣兌換(損失)利益	(18,446)	19,034
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	16,705	29,504
政府補助收入	122	6,057
其他損失	(519)	(716)
	$ 202,237	**54,098**

4.財務成本

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	111年度	110年度
銀行借款利息	$ 585,020	335,648
可轉換公司債利息	8,154	8,134
普通公司債利息	29,135	14,782
租賃負債利息	10,797	203
減：利息資本化	(389,450)	(235,432)
	$ 243,656	**123,335**
資本化利率	**1.20%~7.29%**	**0.70%~4.6%**

(二十二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產－流動)等，民國一一一年度及一一〇年度未有逾期收款之情形，因此未提列備抵損失。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(七))。

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
111年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$25,035,082	26,254,608	4,164,909	6,193,195	11,778,021	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,226,224	1,226,224	1,226,224	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	$34,378,923	**35,764,935**	**8,703,966**	**8,643,089**	**14,299,397**	**4,118,483**
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	1,049,749	1,049,749	1,049,749	-	-	-
租賃負債	17,219	17,845	5,966	4,540	7,339	-
	$29,716,300	**31,071,630**	**5,870,415**	**4,110,700**	**16,902,558**	**4,187,957**

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

3.市場風險

(1)匯率風險：

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	111.12.31			110.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 2,478	30.710	76,099	599	27.680	16,580
人 民 幣	55,875	4.408	246,297	61,518	4.344	267,234
金融負債						
貨幣性項目						
美　　金	15,499	30.710	475,974	4,366	27.680	120,851

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一一年度及一一〇年度當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將分別減少或增加1,536千元及增加或減少1,630千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一一年度及一一〇年度外幣兌換(損)益(含已實現及未實現)分別為(18,446)千元及19,034千元。

(4)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加213,839千元及183,978千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

(5)其他價格風險

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

	111年度		110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%	$ 6,821	17,766	7,241	14,206
下跌10%	$ (6,821)	(17,766)	(7,241)	(14,206)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	111.12.31				
		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	$ 177,656	167,656	-	10,000	177,656
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 68,213	-	68,213	-	68,213

	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

(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
民國111年1月1日	$ 1,875
總利益或損失	
購買	10,000
認列於(損)益	(1,875)
民國111年12月31日	**$ 10,000**
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**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	111年度	110年度
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	**$ (1,875)**	**1,075**

(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(111.12.31及110.12.31分別為13.85%及23.22%)	・波動度愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於本期損益 有利變動	公允價值變動反應於本期損益 不利變動
111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%	-	-
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)

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

(二十三)財務風險管理

1.概　　要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

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

(1)匯率風險

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

(2)利率風險

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

(二十四)資本管理

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

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

合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一一年度合併公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持負債資本比率。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	111.12.31	**110.12.31**
負債總額	$ 40,541,874	34,018,003
減：現金及約當現金	(1,243,768)	(1,280,878)
淨負債	**$ 39,298,106**	**32,737,125**
權益總額	9,867,189	8,906,588
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 49,165,295**	**41,643,713**
負債資本比率	**79.93%**	**78.61%**

(二十五)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動					
	111.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	111.12.31
短期借款	$ 16,579,057	3,683,227	-	-	17,854	-	-	20,280,138
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,854,075	(99,131)	-	-	-	-	-	4,754,944
租賃負債	17,219	(12,350)	-	-	21	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	-	(689)	-	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	**$ 28,666,551**	**4,419,221**	**-**	**(689)**	**17,875**	**6,644**	**43,097**	**33,152,699**

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

			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。

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一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司(註1)	其董事與本公司董事長係一親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
Jvv International Limited(註2)	其負責人為子公司董事
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同

關係人名稱	與合併公司之關係
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚彣欣	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註1：本公司董事長之一親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非合併公司之關係人。

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地

(1)合併公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
其他關係人	$ 143,200	42,680	5,353	1,382

(2)合併公司對其他關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人名稱	111年度	110年度
銷售房地	國原營造	$ 370,080	220,950
佣金收入	佳穎精密	-	932
其他營業收入	國原營造	-	33,333
		$ 370,080	255,215

合併公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

註1：合併公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

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

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

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	111年度	110年度
發包工程－國原營造	$ 3,302,523	2,083,055
其他工程－寬衍室內裝修	註	6,558
	$ 3,302,523	**2,089,613**

註：已非屬合併公司關係人。

(2)合併公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
國原營造	**$ 13,852,028**	**11,529,898**	**5,697,964**	**3,106,685**

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	111.12.31	110.12.31
應付票據	國原營造	$ 607,047	504,131
應付帳款	國原營造	316,402	144,276
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	7,861	43,907
		$ 931,310	**692,314**

4.其他

(1)合併公司出租予其他關係人辦公大樓，並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,988千元及3,384千元，另民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因租賃而收取之存入保證金分別為644千元及140千元。

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

(3)合併公司分別與其他關係人－昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%～5.5%，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為455,814千元及157,622千元。另民國一一一年度及一一〇年度認列之佣金支出金額分別為1,752千元及10,162千元。

(4)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一一〇年之推銷費用為6,122千元。

(5)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日代收款金額分別為12,174千元及25,220千元，帳列其他流動負債。

(6)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另合併公司分別於民國一一〇年及一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中。截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日該專戶餘額分別為245,819千元及267,375千元，帳列現金及約當現金。

(7)合併公司因業務往來為其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	111.12.31	110.12.31
提供融資背書保證	$ 1,136,370	466,370
發包工程	58,317	72,163

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 12,595	12,265

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	111.12.31	110.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 1,303,669	1,281,549
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	1,105,924	782,242
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	155,071	137,212
待售房地	銀行借款及應付短期票券	524,162	682,205
營建用地	〃	9,691,195	10,144,235
在建房地	〃	25,132,261	20,029,508
不動產、廠房及設備	〃	1,735,389	1,884,044
投資性不動產	〃	1,484,519	1,499,885
		$ 41,333,690	**36,642,380**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司未認列之合約承諾如下：

	111.12.31	110.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 35,632,435	26,628,415
建案開發活動發包工程	16,817,812	13,936,345
購置營建用地	441,031	779,853
已收取或已計價價款		
銷售房地(未稅)	$ 5,426,314	3,289,286
建案開發活動發包工程	7,177,810	3,867,390
購置營建用地	58,781	156,338

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

	111.12.31	110.12.31
提供融資背書保證	$ 1,725,285	1,055,285
發包工程	58,317	72,163

3.合併公司於民國一〇五年三月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd.簽訂經營服務協議、系統許可協議、聘請該酒店集團以品牌經營林口亞昕福朋喜來登酒店，合約期間為15年；協議約定自經營期起，每月支付每月總經營收入2%之基本費及許可費，其中，許可費係以每月總客戶收入5%計算，差額則為該月支付的基本費。

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)於民國一一一年十二月三十一日，合併公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-009、A-012、A-013、A-014、B-005、C-003、C-004、C-005、G-002、J-002、F-003、J-003、J-004
合建分屋	F-002

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

(三)重大或有事項：

合併公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，目前由台北地方法院以111年度重訴字第393號受理在案，目前尚待法院之開庭通知。因前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	111年度			110年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	51,998	100,529	152,527	39,960	97,898	137,858
勞健保費用	5,469	9,288	14,757	4,550	8,755	13,305
退休金費用	2,043	4,305	6,348	1,856	4,497	6,353
其他員工福利費用	1,574	6,182	7,756	254	7,311	7,565
折舊費用	76,558	28,312	104,870	65,890	54,271	120,161
攤銷費用	-	1,666	1,666	-	1,676	1,676

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一一年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	12,950,363	310,000	280,000	139,028	-	3.24 %	12,950,363	Y	N	N

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,950,363	736,733	635,697	475,967	-	7.36 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	1,048,605	466,370	466,370	327,850	268,370	5.40 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	12,950,363	670,000	670,000	438,500	670,000	7.76 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	350,484	-	6.82 %	12,950,363	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,868,080	1,077,500	877,500	597,090	14,493	49.48 %	8,868,080	N	Y	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。
對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。
如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。
背書保證最高限額8,633,575千元x150%＝12,950,363千元
對單一企業背書保證限額：8,633,575千元x150%＝12,950,363千元
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。
背書保證最高限額1,773,616千元x500%＝8,868,080千元
對單一企業背書保證限額：1,773,616千元x500%＝8,868,080千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出賣情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,823,400	167,656	6.99 %	167,656	6.99 %	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	-	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	1.12 %	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	55,581	5.53 %	55,581	7.12 %	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	〃	1,691,032	12,632	1.26 %	12,632	1.62 %	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	林口區力行段175~177地號土地	111.01.19	673,992	673,992	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段953等6筆土地	111.02.10	331,158	331,158	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區崇德段416地號土地	111.07.18	455,964	455,964	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段913-7地號等13筆土地	111.07.18	426,375	383,737	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額(含稅)	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	新北市林口區力行段890地號持分土地	111.08.17	102.07.20	244,664	370,080	370,080	125,416	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	活化公司土地之運用	鑑價報告	-
本公司	台北市松山區延吉路三小段土地及其建物	111.11.10	97.05.21	126,068	332,400	66,480	204,591	永恒暉投資(股)公司	非關係人	活化公司資產之運用	鑑價報告	註

註：截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(含稅)(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,302,523	52.77 %		-	-	(923,449)	(85.34) %	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	(銷貨)	(370,080)	(14.10)%		-	-	-	- %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十四)。

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	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	22,857	與一般交易相當	0.78 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	21,429	與一般交易相當	0.73 %
1	全虹建設(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	營業收入	76,363	與一般交易相當	2.60 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一一年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,652	100.00 %	3,248	4,422	註1
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	21,311	21,311	44,000	88.00 %	252,448	88.00 %	(1,329)	(5,109)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	350,000	32,000,000	100.00 %	64,359	100.00 %	(42,835)	(25,502)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,156,591 (馬幣159,651)	1,080,305 (馬幣148,682)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	83.60 %	(35,551)	(29,638)	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	384,070 (馬幣54,687)	382,909 (馬幣54,523)	54,687,056	75.74 %	323,442	75.74 %	(250)	(190)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	909,000	909,000	75,000,000	50.00 %	886,808	100.00 %	(74,462)	(37,231)	

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				
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	150,797	100.00 %	(1,382)	(1,382)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	422	100.00 %	(54)	(54)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

註3：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出賣情形	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)	30,710 (美金100萬元)	註1	29,492 (美金960,344元)	-	-	29,492 (美金960,344元)	(1,234)	87.12 %	87.12 %	(1,075)	132,670	322,676

註1：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表認列。

註2：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
29,492 USD960,344元	42,577 USD1,386,412元	5,180,145 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,633,575千元×60%=NTD5,180,145千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

3.重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱 \ 股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司	72,719,127	17.08 %
益昕投資股份有限公司	48,411,255	11.37 %
永翊開發股份有限公司	40,262,857	9.45 %
德陽投資股份有限公司	35,562,703	8.35 %
國原營造股份有限公司	32,628,964	7.66 %
今勛企業股份有限公司	22,830,857	5.36 %
兆權投資有限公司	21,769,314	5.11 %

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

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

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司係以單一營運部門進行組織及管理分配資源，營運活動均與住宅及大樓開發及租賃業務相關，且該營運活動之營業收入，佔合併公司全部收入百分之九十以上。

(二)地區別資訊

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

地　區　別	111.12.31	110.12.31
非流動資產：		
臺　灣	$ 3,645,504	3,822,014
馬來西亞	128,447	122,694
	$ 3,773,951	**3,944,708**

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

	111年度	110年度
來自營建部門之A客戶	**$ 370,080**	**254,283**

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120569 號

會員姓名：
(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

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

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

會員書字號：
(1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 亞昕國際開發股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 01 月 01 日 至 111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	潘俊名	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中 華 民 國 112 年 01 月 18 日

附錄三

112 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國一一二年度及一一一年度

公 司 地 址：新北市新莊區思源路555號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26～57
(七)關係人交易	58～60
(八)質押之資產	61
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	61～63
(十)重大之災害損失	63
(十一)重大之期後事項	63
(十二)其　　他	63
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	63～66
2.轉投資事業相關資訊	66
3.大陸投資資訊	67
4.主要股東資訊	67
(十四)部門資訊	68

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二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：民國一一三年三月五日

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 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司(亞昕集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與亞昕集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、銷售房地收入認列

有關銷售房地收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(二十一)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，銷售房地收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環流程之控制進行瞭解並執行控制測試，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79%；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一一二年度及一一一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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一一二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：

證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年三月五日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一二年及一一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	112.12.31 金　額	112.12.31 %	111.12.31 金　額	111.12.31 %
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,795,159	3	1,243,768	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)、(十五)及八)	455,200	1	177,656	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	25,773	-	39,639	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)、(二十一)及七)	171,643	-	25,733	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	43,223,750	79	38,565,688	77
1460	待出售非流動資產(附註六(七))	-	-	426,834	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十)、八及九)	1,998,901	4	1,746,877	4
1479	其他流動資產	1,050,235	2	1,544,209	3
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	1,706,304	3	1,489,512	3
	流動資產合計	50,426,965	92	45,259,916	90
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(十六))	1,068	-	-	-
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))	71,957	-	68,213	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	12,255	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,087,171	4	2,115,716	4
1755	使用權資產	33,649	-	45,502	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,469,154	3	1,484,519	3
1780	無形資產	109,695	-	109,930	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十八))	4,868	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	563,916	1	1,291,906	3
1990	其他非流動資產	54,685	-	18,284	-
	非流動資產合計	4,408,418	8	5,149,147	10
	資產總計	**$ 54,835,383**	**100**	**50,409,063**	**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)

民國一一二年及一一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	112.12.31 金額	112.12.31 %	111.12.31 金額	111.12.31 %
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十二))	$ 22,444,632	42	20,280,138	40
2110	應付短期票券(附註六(十三))	3,276,700	6	3,221,000	6
2130	合約負債－流動(附註六(二十一)及七)	6,446,253	12	5,438,946	12
2150	應付票據(附註七)	547,985	1	638,874	1
2170	應付帳款(附註七)	830,637	1	576,514	1
2230	本期所得稅負債	29,417	-	-	-
2250	負債準備－流動	25,560	-	11,667	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(七))	-	-	82,496	-
2280	租賃負債－流動	17,094	-	15,437	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註六(十五))	1,700,000	3	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	168,565	-	512,622	1
2399	其他流動負債(附註六(七)、(八)、(二十二)及七)	397,329	1	610,933	1
	流動負債合計	35,884,172	66	31,388,627	62
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十五))	2,374,641	4	4,848,630	10
2540	長期借款(附註六(十四))	4,270,117	8	4,242,322	8
2570	遞延所得稅負債(附註六(十八))	78,658	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	18,828	-	32,550	-
2635	特別股負債－非流動(附註六(十六))	201,768	-	-	-
2645	存入保證金(附註七)	23,068	-	10,836	-
	非流動負債合計	6,967,080	12	9,153,247	18
	負債總計	42,851,252	78	40,541,874	80
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五)及(十九))：				
3110	股本	5,109,785	9	4,257,060	8
3200	資本公積	2,856,453	5	2,443,345	5
3310	法定盈餘公積	883,398	2	856,691	2
3320	特別盈餘公積	223,951	-	292,583	1
3350	未分配盈餘	2,003,137	4	1,039,657	2
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(150,340)	-	(78,914)	-
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	(141,293)	-	(145,037)	-
3500	庫藏股票	(31,810)	-	(31,810)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	10,753,281	20	8,633,575	18
36XX	非控制權益(附註六(九))	1,230,850	2	1,233,614	2
	權益總計	11,984,131	22	9,867,189	20
	負債及權益總計	**$ 54,835,383**	**100**	**50,409,063**	**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

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(二十一)及七)	$ 5,591,190	100	2,933,881	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	3,744,546	67	2,173,959	74
	營業毛利	1,846,644	33	759,922	26
6000	營業費用(附註六(二十二)及七)：				
6100	推銷費用	121,293	2	151,813	5
6200	管理費用	458,958	8	343,630	12
		580,251	10	495,443	17
	營業淨利	1,266,393	23	264,479	9
	營業外收入及支出(附註六(六)、(七)、(十)、(十五)、(二十一)、(二十三)及七)				
7100	利息收入	24,645	-	12,058	-
7010	其他收入	93,369	2	18,355	1
7020	其他利益及損失	253,558	5	202,237	6
7050	財務成本	(315,051)	(6)	(243,656)	(8)
7375	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(10,245)	-	-	-
		46,276	1	(11,006)	(1)
	繼續營業部門稅前淨利	1,312,669	24	253,473	8
7950	減：所得稅費用(附註六(十八))	117,757	2	28,957	1
	本期淨利	1,194,912	22	224,516	7
8300	其他綜合損益(附註六(十九))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	3,744	-	(4,200)	-
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	3,744	-	(4,200)	-
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	(86,935)	(2)	89,262	3
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(86,935)	(2)	89,262	3
8300	本期其他綜合損益	(83,191)	(2)	85,062	3
	本期綜合損益總額	$ 1,111,721	20	309,578	10
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 1,231,284	23	268,475	8
8620	非控制權益(附註六(九))	(36,372)	(1)	(43,959)	(1)
		$ 1,194,912	22	224,516	7
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 1,163,602	21	337,107	11
8720	非控制權益(附註六(九))	(51,881)	(1)	(27,529)	(1)
		$ 1,111,721	20	309,578	10
	每股盈餘(附註六(二十))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 2.59		0.62	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 2.25		0.55	

(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

民國一一二年及一一一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	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一一年一月一日餘額	$ 3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962	1,264,626	8,906,588
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475	(43,959)	224,516
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632	16,430	85,062
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107	(27,529)	309,578
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)	(15,000)	(361,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)	-	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)	11,517	10,115
民國一一一年十二月三十一日餘額	4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575	1,233,614	9,867,189
本期淨利	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	-	-	-	-	1,231,284	(36,372)	1,194,912
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(71,426)	3,744	(67,682)	-	(67,682)	(15,509)	(83,191)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	(71,426)	3,744	(67,682)	-	1,163,602	(51,881)	1,111,721
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	26,707	-	(26,707)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(68,632)	68,632	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(309,729)	(309,729)	-	-	-	-	(309,729)	-	(309,729)
資本公積配發股票股利	297,000	(297,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	500,000	700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000
可轉換公司債轉換	55,725	14,124	-	-	-	-	-	-	-	-	69,849	-	69,849
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	(4,016)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,016)	49,117	45,101
民國一一二年十二月三十一日餘額	**$ 5,109,785**	**2,856,453**	**883,398**	**223,951**	**2,003,137**	**3,110,486**	**(150,340)**	**(141,293)**	**(291,633)**	**(31,810)**	**10,753,281**	**1,230,850**	**11,984,131**

(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

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 1,312,669	253,473
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	118,684	104,870
攤銷費用	2,153	1,666
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(265,313)	(16,705)
利息費用	315,051	243,656
利息收入	(24,645)	(12,058)
股利收入	(12,344)	(7,930)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	10,245	-
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(204,375)
收益費損項目合計	143,831	109,124
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	(13,322)	(17,014)
應收票據	13,866	44,481
應收帳款	(146,113)	1,506
存貨	(4,070,638)	(4,695,409)
其他金融資產	(72,396)	(24,554)
其他流動資產	481,386	(1,200,320)
取得合約之增額成本	(227,786)	(696,050)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,035,003)	(6,587,360)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,055,496	2,080,403
應付票據	(90,889)	133,221
應付帳款	257,636	37,251
負債準備	(8,413)	(1,947)
其他流動負債	129,994	(290,761)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,343,824	1,958,167
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,691,179)	(4,629,193)
調整項目合計	(2,547,348)	(4,520,069)
營運產生之現金流出	(1,234,679)	(4,266,596)
收取之利息	24,645	12,058
收取之股利	12,344	7,930
支付之利息	(828,998)	(614,155)
支付之所得稅	(78,131)	(28,957)
營業活動之淨現金流出	(2,104,819)	(4,889,720)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(22,500)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(340,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(13,314)	(33,837)
處分不動產、廠房及設備	265,920	66,132
取得無形資產	(1,918)	(1,315)
其他金融資產減少(增加)	276,907	(323,682)
其他非流動資產減少	9,937	27,527
投資活動之淨現金流入(流出)	175,032	(265,175)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,187,594	3,683,227
應付短期票券增加(減少)	55,700	(129,300)
發行公司債	-	976,775
償還公司債	(700,000)	-
償還長期借款	(316,262)	(99,131)
發行特別股負債	203,818	-
存入保證金增加	12,446	754
租賃本金償還	(16,593)	(12,350)
發放現金股利	(309,729)	(361,972)
現金增資	1,200,000	1,034,000
庫藏股票買回成本	-	(31,810)
非控制權益變動	45,101	10,115
籌資活動之淨現金流入	2,362,075	5,070,308
匯率變動對現金及約當現金之影響	(14,838)	16,353
本期現金及約當現金增加(減少)數	417,450	(68,234)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	1,377,709	1,445,943
期末現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	**$ 1,795,159**	**1,377,709**
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	$ 1,795,159	1,243,768
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	-	133,941
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,795,159**	**1,377,709**

(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
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月五日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

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

合併公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列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。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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會計準則」)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衡量之金融資產。

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。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 112.12.31	所持股權百分比 111.12.31	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.	房地產開發經營	85.96 %	83.60 %	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	75.79 %	75.74 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司。
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外　　幣

1.外幣交易

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

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

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

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(例如，持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產)，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。依據其經驗，九十天後將無法自公司戶回收逾期金額。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

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

(3)庫藏股票

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

(4)特別股

合併公司之可贖回特別股係分類為金融負債，因股利不可裁量，且持有方可贖回現金。不可裁量之股利係於應計時認列為損益下之利息費用。不可贖回特別股係分類為權益，因股利可裁量，且不包含任何交付現金或其他金融資產之義務，且無須以變動數量之合併公司本身權益工具交割。可裁量股利係於發行公司股東會核准時認列為權益之分配。

(5)複合金融工具

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

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

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

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

(6)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。

(7)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。

(8)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

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

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

(八)存　　貨

營建部門

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

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

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

觀光零售部門

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

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)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。

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報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；

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會計準則所規定之其他基礎衡量。

(二十一)每股盈餘

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

(二十二)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

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

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

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

評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

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

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十四)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
零用金及現金	$ 1,237	994
支票存款	5,755	1,201
活期存款	1,788,167	1,241,573
現金及約當現金	**$ 1,795,159**	**1,243,768**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	112.12.31	111.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：		
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	$ 10,000	10,000
上市(櫃)公司股票	445,200	167,656
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動：		
嵌入式衍生性金融工具		
特別股贖回權	1,068	-
合　　計	**$ 456,268**	**177,656**

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

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

	112.12.31	111.12.31
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	**$ 71,957**	**68,213**

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.合併公司民國一一二年度及一一一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(二十四)。

4.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 25,773	39,639
應收帳款—按攤銷後成本衡量	171,643	25,733
	$ 197,416	**65,372**

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：

	112.12.31		
	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	**$ 197,416**	-	**-**

	111.12.31		
	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	**$ 65,372**	-	-

合併公司於民國一一二年度及一一一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

	112.12.31	111.12.31
待售房地	$ 670,692	531,828
營建用地	7,465,517	10,307,101
在建房屋	34,419,166	27,316,091
預付土地款	331,831	58,781
土地使用權	336,544	351,887
合計	**$ 43,223,750**	**38,565,688**
預計於一年內實現之存貨	**$ 16,870,138**	**7,714,248**

營業成本明細如下：

	112年度	111年度
房地銷售成本	$ 3,517,779	1,994,356
租賃及折舊成本	72,708	76,558
其他營業成本	154,059	103,045
	$ 3,744,546	**2,173,959**

合併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

合併公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	112.12.31	111.12.31
維昕國際建築股份有限公司	$ 12,255	-

1.合併公司為有效整合建案之銷售策略，於民國一一二年四月以20,000千元參與維昕國際建築(股)公司現金增資取得25%股權，共計2,250千股；另合併公司於民國一一二年十二月依持股比例參與維昕國際建築(股)公司現金增資認購250千股，每股價格為10元，計2,500千元。

2.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

子公司名稱	與合併公司間關係之性質	主要營業場所/公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例 112.12.31
維昕國際建築(股)公司	不動產代銷經紀業	中華民國	25 %

(1)移轉對價主要類別為現金，於取得重大影響日之公允價值計20,000千元。取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細調節如下：

	112.04.30
流動資產	$ 109,914
非流動資產	3,200
流動負債	(34,399)
可辨認淨資產之公允價值	$ 78,715

(2)認列之商譽如下：

移轉對價	$ 20,000
減：可辨認淨資產之公允價值(按持股比例衡量)	(19,679)
商譽	$ 321

取得關聯企業之收購價格分攤報告係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之標的具有相關經驗)之評價為基礎。

(3)對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

維昕國際建築(股)公司之彙總性財務資訊：

		112.12.31
流動資產	$	96,707
非流動資產		3,216
流動負債		(52,186)
淨資產	**$**	**47,737**
歸屬於非控制權權益淨資產	**$**	**-**
歸屬於被投資公司業主之淨資產	**$**	**47,737**

		112年度
營業收入	$	41,782
繼續營業單位本期淨損		(42,587)
其他綜合損益		-
綜合損益總額	**$**	**(42,587)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$**	**-**
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	**$**	**(42,587)**
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	$	-
本期取得對關聯企業淨資產所享份額		22,179
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額		(10,245)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	$	11,934
加：商譽		321
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	**$**	**12,255**

2.擔　　保

合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(七)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。

該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

		111.12.31
現金及約當現金	$	133,941
存貨		194,338
其他金融資產－流動		267
不動產、廠房及設備		51,945
其他非流動資產		46,343
待出售群組之資產	**$**	**426,834**
應付帳款	$	12
負債準備－流動		22,719
其他流動負債		16
遞延所得稅負債		59,749
待出售群組之負債	**$**	**82,496**

嗣後因經濟環境變化，致上述資產未能完成出售，經管理階層評估完成出售計畫已非為高度很有可能，故於民國一一二年八月十五日與非關係人簽訂股權轉讓解除協議書終止收購事宜，並依約收取違約金人民幣1,000千元，帳列其他收入，並停止列報於待出售非流動群組。

(八)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，尚未支付之款項為零千元及340,000千元。

(九)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 112.12.31	非控制權益之所有權權益及表決權之比例 111.12.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	14.04 %	16.40 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.21 %	24.26 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	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：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	$ 154,690	172,347
非流動資產	177,560	197,139
流動負債	-	(21,720)
非流動負債	(59,750)	(59,750)
淨 資 產	**$ 272,500**	**288,016**
非控制權益期末帳面金額	**$ 33,666**	**35,568**

	112年度	111年度
營業收入	**$ -**	-
本期淨損	$ (12,919)	(5,851)
其他綜合損益	(2,597)	2,209
綜合損益總額	**(15,516)**	**(3,642)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**(1,590)**	**(742)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (1,902)**	**(477)**
營業活動現金流量	$ (15,027)	(7,104)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2,350)	2,534
現金及約當現金減少數	**$ (17,377)**	**(4,570)**

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

	112.12.31	111.12.31
流動資產	$ 3,254,826	2,842,132
非流動資產	138,614	151,140
流動負債	(1,736,285)	(1,735,579)
非流動負債	(210,713)	(900)
淨 資 產	**$ 1,446,442**	**1,256,793**
非控制權益期末帳面金額	**$ 203,081**	**206,114**

	112年度	111年度
營業收入	$ 636	389
本期淨利(損)	30,442	(35,551)
其他綜合損益	(65,660)	64,468
綜合損益總額	$ (35,218)	28,917
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	$ 3,624	(5,914)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ (7,021)	4,756
營業活動現金流量	$ (496,572)	(526,059)
投資活動現金流量	11,950	(61,267)
籌資活動現金流量	429,259	441,342
匯率變動對現金及約當現金之影響	(12,501)	19,759
現金及約當現金減少數	$ (67,864)	(126,225)

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

	112.12.31	111.12.31
流動資產	$ 409,607	427,169
非流動資產	-	-
流動負債	(119)	(126)
非流動負債	-	-
淨 資 產	$ 409,488	427,043
非控制權益期末帳面金額	$ 99,137	103,601

	112年度	111年度
營業收入	$ -	-
本期淨損	(278)	(250)
其他綜合損益	(18,650)	22,548
綜合損益總額	$ (18,928)	22,298
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (67)	(60)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ (4,593)	5,413
營業活動現金流量	$ (1,157)	(1,043)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	1,374	1,370
匯率變動對現金及約當現金之影響	(39)	35
現金及約當現金增加數	$ 178	362

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	112.12.31	111.12.31
流動資產	$ 5,055,572	4,861,453
非流動資產	71	-
流動負債	(3,268,453)	(3,087,837)
非流動負債	-	-
淨 資 產	**$ 1,787,190**	**1,773,616**
非控制權益期末帳面金額	**$ 893,595**	**886,808**

	112年度	111年度
營業收入	**$ -**	**171,318**
本期淨損	(76,426)	(74,462)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	**$ (76,426)**	**(74,462)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (38,213)**	**(37,231)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (38,213)**	**(37,231)**
營業活動現金流量	$ (127,787)	(936,032)
投資活動現金流量	(71)	-
籌資活動現金流量	116,930	754,740
現金及約當現金減少數	**$ (10,928)**	**(181,292)**

(十)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112年1月1日餘額	$ 676,370	1,244,207	515,273	100,536	2,536,386
增 添	-	476	8,108	4,730	13,314
減 少	-	(84,168)	(1,407)	-	(85,575)
待出售資產轉回	-	107,801	2,756	-	110,557
重 分 類	-	-	(388)	-	(388)
匯率變動之影響	-	(3,203)	(933)	(4,486)	(8,622)
民國112年12月31日餘額	**$ 676,370**	**1,265,113**	**523,409**	**100,780**	**2,565,672**
民國111年1月1日餘額	$ 788,545	1,274,363	535,535	93,402	2,691,845
增 添	-	-	31,728	2,109	33,837
處 分	(112,175)	(31,639)	(53,304)	-	(197,118)
重 分 類	-	-	247	(247)	-
匯率變動之影響	-	1,483	1,067	5,272	7,822
民國111年12月31日餘額	**$ 676,370**	**1,244,207**	**515,273**	**100,536**	**2,536,386**

	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112年1月1日餘額	$ -	185,189	235,481	-	420,670
折　　舊	-	33,699	53,239	-	86,938
減　　少	-	(84,168)	(1,407)	-	(85,575)
待出售資產轉回	-	56,132	2,480	-	58,612
重 分 類	-	-	(4)	-	(4)
匯率變動之影響	-	(1,253)	(887)	-	(2,140)
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**189,599**	**288,902**	**-**	**478,501**
民國111年1月1日餘額	$ -	178,865	236,809	-	415,674
折　　舊	-	23,996	50,809	-	74,805
處　　分	-	(17,746)	(53,088)	-	(70,834)
匯率變動之影響	-	74	951	-	1,025
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**185,189**	**235,481**	**-**	**420,670**
帳面價值：					
民國112年12月31日	**$ 676,370**	**1,075,514**	**234,507**	**100,780**	**2,087,171**
民國111年1月1日	**$ 788,545**	**1,095,498**	**298,726**	**93,402**	**2,276,171**
民國111年12月31日	**$ 676,370**	**1,059,018**	**279,792**	**100,536**	**2,115,716**

1.合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日尚未收取之款項分別為零千元及265,920千元(帳列其他金融資產-流動)。

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。

(十一)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112年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國112年12月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
民國111年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國111年12月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	$ -	109,370	109,370
折　　舊	-	15,365	15,365
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**124,735**	**124,735**
民國111年1月1日餘額	$ -	94,004	94,004
折　　舊	-	15,366	15,366
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**109,370**	**109,370**
帳面金額：			
民國112年12月31日	**$ 906,911**	**562,243**	**1,469,154**
民國111年1月1日	**$ 906,911**	**592,974**	**1,499,885**
民國111年12月31日	**$ 906,911**	**577,608**	**1,484,519**
公允價值：			
民國112年12月31日			**$ 2,514,749**
民國111年12月31日			**$ 2,675,072**

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。

(十二)短期借款

	112.12.31	111.12.31
無擔保銀行借款	$ 1,592,098	1,246,591
擔保銀行借款	20,852,534	19,033,547
合　　計	**$ 22,444,632**	**20,280,138**
尚未使用額度	**$ 5,166,590**	**4,262,223**
利率區間	**2.00%~7.90%**	**1.75%~7.29%**

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

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	112.12.31		
	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%~2.95%	$ 922,300
	中華票券	2.77%	18,900
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.7%~2.94%	1,764,700
	萬通票券	1.35%~2.6%	238,000
	合庫票券	2.86%	38,800
合　　計			**$ 3,276,700**

	111.12.31		
	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%~2.34%	$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.8%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合　　計			**$ 3,221,000**

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	112.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
無擔保銀行借款	台幣	2.60%~2.85%	114	$ 13,111
擔保銀行借款	台幣	2.15%~2.65%	112-124	4,425,571
減：一年內到期部分				(168,565)
合　　計				**$ 4,270,117**
尚未使用額度				**$ 55,300**

	111.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
無擔保銀行借款	台幣	2.35%~2.72%	112-114	$ 21,497
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.38%	112-124	4,733,447
減：一年內到期部分				(512,622)
合　　計				**$ 4,242,322**
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.民國一一二年及一一一年十二月三十一日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十五)應付公司債

自民國一一二年七月十四日起，合併公司轉換公司債轉換價格由新台幣13.63元調整為新台幣12.40元。

合併公司發行公司債資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
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	3,200,000	3,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(41,659)	(37,770)
累積已轉換金額	(83,700)	(13,600)
減：一年內到期或執行賣回權	(1,700,000)	-
期末應付公司債餘額	**$ 2,374,641**	**4,848,630**
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)	**$ -**	**-**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	**$ 35,919**	**38,667**

	112年度	111年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ -**	**(1,875)**
利息費用	**$ (45,637)**	**(37,289)**

合併公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

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

	一一〇年有擔保普通公司債	
項　　目	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年及第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項　　目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	台北富邦商業銀行
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	新台幣12.40元。

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
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	台北富邦商業銀行
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。

(十六)特別股負債

合併公司特別股負債明細如下：

	112.12.31
可贖回特別股	$ 201,768

子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.於民國一一二年四月經董事會決議發行可贖回特別股600股，每股發行價格馬幣50.3千元，共計馬幣30,185千元，並以民國一一二年五月十六日為增資基準日。其發行期間為五年後到期，且具有交付現金或另一金融資產予另一方(持有人)之合約義務，故將該特別股拆分為特別股負債201,768千元及收回權價值(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動項下)1,068千元。

發行條件如下：

1.特別股股息為年利率5%累積計息，如盈餘不足分派特別股股息時，其未分派或分派不足之股息，應累積於以後盈餘年度優先補足。除領取前述股息外，不得參加普通股股東之盈餘及公積之分派。

2.特別股股東於普通股股東會無表決權及選舉權。特別股於發行期間不得轉換為普通股。

3.特別股分派剩餘財產之順序優先於普通股，且累積未支付之股息應一併計入。

4.特別股發行期間為三年，發行公司及特別股股東均可提前六個月透過書面通知提前贖回其所持有之特別股之權利。發行屆滿三年後，發行公司得按原實際發行價格扣除累積股息以現金全數收回。

(十七)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：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	$ 51,046	48,799
一至二年	25,756	37,210
二至三年	8,813	23,335
三至四年	2,917	13,280
四至五年	409	3,516
五年以上	-	6,456
未折現租賃給付總額	$ 88,941	132,596

(十八)所得稅

1.合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 30,610	-
未分配盈餘加徵	34	-
土地增值稅	68,239	25,391
調整前期之當期所得稅	8,665	3,566
	107,548	28,957
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	10,209	-
所得稅費用	**$ 117,757**	**28,957**

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	$ 1,312,669	253,473
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 262,534	50,694
外國轄區稅率差異影響數	3,325	(961)
不可扣抵之費用	467	136
免稅所得	(2,469)	(1,586)
採權益法認列之投資損失(利益)	3,254	(2,686)
土地免稅所得	(144,759)	(34,209)
利息資本化	62,869	13,180
土地增值稅	68,239	25,391
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,975	9,919
認列前期未認列之課稅損失	(59,042)	(29,143)
未分配盈餘加徵	34	-
未認列暫時性差異之變動	(9,578)	(3,736)
前期低估	8,665	3,566
金融資產評價利益	(53,063)	(3,341)
土地漲價總數額	(15,844)	-
其他	(13,850)	1,733
所得稅費用	**$ 117,757**	**28,957**

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：

	112.12.31	111.12.31
可減除暫時性差異	$ -	128
課稅損失	82,206	132,305
	$ 82,206	**132,433**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。另依馬來西亞地區子公司所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前七年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一二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
民國一〇三年度	$ 624	民國一一三年度
民國一〇五年度	966	民國一一五年度
民國一〇六年度	5,614	民國一一六年度
民國一〇七年度	57,209	民國一一七年度
民國一〇八年度	84,355	民國一一八年度
民國一〇九年度	100,471	民國一一九年度
民國一一〇年度	57,984	民國一二〇年度
民國一一一年度	40,553	民國一二一年度
民國一一二年度	34,573	民國一二二年度
	$ 382,904	

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	$ 13,276	西元二〇二九年
西元二〇一九年	6,915	西元二〇三十年
西元二〇二〇年	2,510	西元二〇三一年
西元二〇二一年	243	西元二〇三二年
西元二〇二二年	244	西元二〇三三年
西元二〇二三年	252	西元二〇三四年
	$ 23,440	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	$ 12,655	2,422	15,077	-	(18,909)	(18,909)
(借記)/貸記損益表	(8,258)	(1,951)	(10,209)	-	-	-
自待出售資產轉入	-	-	-	(59,749)	-	(59,749)
民國112年12月31日餘額	**$ 4,397**	**471**	**4,868**	**(59,749)**	**(18,909)**	**(78,658)**
民國111年1月1日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**
民國111年12月31日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**-**	**(18,909)**	**(18,909)**

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
民國一一〇年度	本公司
民國一一〇年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一一〇年度	昕境廣場(股)公司
民國一一〇年度	全虹建設(股)公司

(2)本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一一一年度。

(十九)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為10,000,000千元，每股面額10元，股數皆為1,000,000千股。實收股份分別為510,979千股及425,706千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一二年度及一一一年度發行股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	112年度	**111年度**
1月1日期初餘額	425,706	346,959
現金增資	50,000	44,000
資本公積配發股票股利	29,700	34,697
轉換公司債轉換	5,573	50
12月31日期末餘額	**510,979**	**425,706**

1.普通股之發行

本公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為5,573千股及50千股，以面額發行，總金額分別為55,725千元及496千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一二年三月三十日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格24元，共計1,200,000千元，此項增資案業經金管會申報生效，並以民國一一二年七月十四日增資基準日，所有發行股份之股價均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。另於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	$ 2,341,012	1,938,012
轉換公司債轉換溢價	422,642	405,770
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	28,706	32,722
發行可轉換公司債	35,919	38,667
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,856,453	**2,443,345**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一二年六月六日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股297,000千元，每股面額10元，計29,700千股，並以一一二年九月二十日為增資基準日，且相關法定登記程序於民國一一二年十月二十四日已辦理完竣。另於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議迴轉特別盈餘公積68,632千元及民國一一一年六月二日經股東會決議提列特別盈餘公積78,688千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案及民國一一一年六月二日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	111年度	110年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 309,729	346,972

4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

本公司民國一一二年度及一一一年度買回庫藏股調節表如下：

(以千股表達)

	庫藏股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	$ 1,420	-
買回	-	1,420
12月31日期末餘額	$ 1,420	1,420

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	合計
民國112年1月1日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(21,625)	(245,576)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(71,426)	-	(15,509)	(86,935)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	3,744	-	3,744
民國112年12月31日餘額	**$ (150,340)**	**(141,293)**	**(37,134)**	**(328,767)**
民國111年1月1日餘額	$ (151,746)	(140,837)	(38,055)	(330,638)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	72,832	-	16,430	89,262
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(4,200)	-	(4,200)
民國111年12月31日餘額	**$ (78,914)**	**(145,037)**	**(21,625)**	**(245,576)**

(二十)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：

	112年度	111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	**$ 1,231,284**	**268,475**
普通股加權平均流通在外股數	476,035	431,813
基本每股盈餘(元)	**$ 2.59**	**0.62**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	$ 1,231,284	268,475
可轉換公司債轉換之影響	6,525	8,398
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 1,237,809**	**276,873**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	476,035	431,813
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	72,606	67,046
員工股票酬勞之影響	868	238
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	549,509	499,097
稀釋每股盈餘(元)	**$ 2.25**	**0.55**

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112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	$ 5,261,211	60,871	268,472	5,590,554
馬來西亞	636	-	-	636
	$ 5,261,847	**60,871**	**268,472**	**5,591,190**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 5,236,150	-	-	5,236,150
租賃收入(註)	25,697	51,901	-	77,598
飯店客房及餐飲	-	-	268,472	268,472
其他	-	8,970	-	8,970
	$ 5,261,847	**60,871**	**268,472**	**5,591,190**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 25,697	51,901	-	77,598
於某一時點移轉之商品及勞務	5,236,150	8,970	268,472	5,513,592
	$ 5,261,847	**60,871**	**268,472**	**5,591,190**

	111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	$ 2,675,132	47,766	210,594	2,933,492
馬來西亞	389	-	-	389
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 2,648,274	-	-	2,648,274
租賃收入(註)	25,264	43,841	-	69,105
飯店客房及餐飲	-	-	210,594	210,594
佣金收入	1,983	-	-	1,983
其他	-	3,925	-	3,925
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 25,264	43,841	-	69,105
於某一時點移轉之商品及勞務	2,650,257	3,925	210,594	2,864,776
	$ 2,675,521	**47,766**	**210,594**	**2,933,881**

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

		112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據及帳款	$	197,416	65,372	111,208
減：備抵損失		-	-	-
合　　計	**$**	**197,416**	**65,372**	**111,208**
合約負債—銷售房地	$	6,430,850	5,426,314	3,289,286
合約負債—客房及餐飲訂金		15,403	12,632	13,384
合　　計	**$**	**6,446,253**	**5,438,946**	**3,302,670**
預期於一年內實現之金額	**$**	**4,085,694**	**1,032,635**	**757,790**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4.民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為737,790千元及361,366千元。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62,287千元及4,781千元。

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，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為29,895千元及3,071千元，董事酬勞估列金額分別為及42,335千元及9,199千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一一年度員工及董事酬勞提列金額分別為3,071千元及9,199千元，實際分派員工及董事酬勞分別為3,071千元及9,199千元，民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際分派員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一二年度及一一一年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	$ 16,200	6,182
其他利息收入	8,445	5,876
	$ 24,645	**12,058**

2.其他收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
股利收入	$ 12,344	7,930
退戶違約金收入	62,287	4,781
賠償收入	10,618	-
其　　他	8,120	5,644
	$ 93,369	**18,355**

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ -	204,375
外幣兌換損失	(11,824)	(18,446)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	265,313	16,705
政府補助收入	70	122
其他損失	(1)	(519)
	$ 253,558	**202,237**

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
銀行借款利息	$ 780,819	585,020
可轉換公司債利息	8,156	8,154
普通公司債利息	37,481	29,135
租賃負債利息	9,794	10,797
減：利息資本化	(521,199)	(389,450)
	315,051	**243,656**
資本化利率	**2.05%~7.90%**	**1.20%~7.29%**

(二十四)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，民國一一二年度及一一一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
112年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 26,883,314	28,470,318	7,174,372	10,172,057	7,085,231	4,038,658
固定利率工具	7,553,109	7,723,696	5,061,412	1,949,950	712,334	-
無附息負債	1,401,690	1,401,690	1,401,690	-	-	-
租賃負債	35,922	36,712	17,654	16,711	2,347	-
	$ 35,874,035	**37,632,416**	**13,655,128**	**12,138,718**	**7,799,912**	**4,038,658**
111年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 25,035,082	26,254,608	4,164,909	6,193,195	11,778,021	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,226,224	1,226,224	1,226,224	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	$ 34,378,923	**35,764,935**	**8,703,966**	**8,643,089**	**14,299,397**	**4,118,483**

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：

	112.12.31			111.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 1,724	30.705	52,935	2,478	30.710	76,099
人 民 幣	35,811	4.327	154,954	55,875	4.408	246,297
金融負債						
貨幣性項目						
美　　金	15,447	30.705	474,300	15,499	30.710	475,974

(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。於民國一一二年度及一一一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，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加2,664千元及1,536千元。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，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為11,824千元及18,446千元。

(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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加231,831千元及213,839千元，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：

	112年度		111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%	$ 7,196	45,520	6,821	17,766
下跌10%	$ (7,196)	(45,520)	(6,821)	(17,766)

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：

	112.12.31				
		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	$ 455,200	445,200	-	10,000	455,200
嵌入式衍生金融工具	1,068	-	-	1,068	1,068
小　　計	$ 456,268	445,200	-	11,068	456,268
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 71,957	-	71,957	-	71,957

	111.12.31				
		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	$ 177,656	167,656	-	10,000	177,656
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 68,213	-	68,213	-	68,213

(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
民國112年1月1日	$ 10,000
發行	1,068
民國112年12月31日	**$ 11,068**

	透過損益按公允價值衡量
民國111年1月1日	$ 1,875
發行	10,000
總利益或損失	
認列於(損)益	(1,875)
民國111年12月31日	**$ 10,000**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	**$ -**	**(1,875)**

(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－可轉債贖回權	二元樹可轉債評價模型	・波動度(112.12.31及111.12.31分別為18.49%及13.85%)	・波動度愈高，公允價值愈低
嵌入式衍生金融工具－特別股贖回權	二元樹特別股評價模型	・波動度(112.12.31為12.71%)	・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
112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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(90)	53
111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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-

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

(二十五)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

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

(1)匯率風險

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

(2)利率風險

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

(二十六)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。

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	$ 42,851,252	40,541,874
減：現金及約當現金	(1,795,159)	(1,243,768)
淨負債	**$ 41,056,093**	**39,298,106**
權益總額	11,984,131	9,867,189
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 53,040,224**	**49,165,295**
負債資本比率	**77.41%**	**79.93%**

(二十七)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一二年度及一一一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				
	112.1.1	現金流量	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	112.12.31
短期借款	$ 20,280,138	2,187,594	-	(23,100)	-	-	22,444,632
應付短期票券	3,221,000	55,700	-	-	-	-	3,276,700
長期借款	4,754,944	(316,262)	-	-	-	-	4,438,682
租賃負債	47,987	(16,593)	-	-	-	4,528	35,922
應付公司債	4,848,630	(700,000)	(69,457)	-	6,601	(11,133)	4,074,641
特別股負債	-	203,818	-	(2,050)	-	-	201,768
來自籌資活動之負債總額	**$ 33,152,699**	**1,414,257**	**(69,457)**	**(25,150)**	**6,601**	**(6,605)**	**34,472,345**

註：租賃負債係本期新增使用權資產4,528千元；應付公司債係發行成本折價攤銷數11,133千元。

			非現金之變動				
	111.1.1	現金流量	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	111.12.31
短期借款	$ 16,579,057	3,683,227	-	17,854	-	-	20,280,138
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,854,075	(99,131)	-	-	-	-	4,754,944
租賃負債	17,219	(12,350)	-	21	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	(689)	-	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	**$ 28,666,551**	**4,419,221**	**(689)**	**17,875**	**6,644**	**43,097**	**33,152,699**

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

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一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
維昕國際建築(股)公司	合併公司之關聯企業(註)
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
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
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	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司自民國一一二年四月二十日取得該公司25%股權，故對該公司具重大影響力。

(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)	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
其他關係人	$ 156,840	143,200	4,379	5,353

(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	關係人名稱	112年度	111年度
銷售房地	國原營造	$ -	370,080
銷售房地	其他關係人	32,787	-
		$ 32,787	370,080

合併公司與關係人交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

帳列項目	關係人名稱	112.12.31	111.12.31
應收帳款	其他關係人	$ 3,029	-

註：合併公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	112年度	111年度
發包工程－國原營造	$ 3,794,916	3,302,523

(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	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
國原營造	$ 15,170,420	13,852,028	8,005,438	5,697,964

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	112.12.31	111.12.31
應付票據	國原營造	$ 534,086	607,047
應付帳款	國原營造	571,627	316,402
應付費用	其他關係人	56,811	7,861
(帳列其他流動負債)			
		$ 1,162,524	931,310

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，民國一一二年度及一一一年度租金收入金額分別為6,426千元及6,988千元，另民國一一二年及一一一年十二月三十一日因租賃而收取之存入保證金皆為644千元。

(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)合併公司與關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，並支付建案銷售佣金，其中屬已交屋部分已轉列銷售費用，餘帳列取得合約之增額成本，相關情形及尚未支付之金額明細如下:

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	關聯企業	$ 41,615	-
取得合約之增額成本	其他關係人	590,696	455,814
		$ 632,311	**455,814**

(4)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一二年及一一一年十二月三十一日代收款金額分別為11,103千元及12,174千元，帳列其他流動負債。

(5)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另合併公司分別於民國一一〇年及一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中，後因股權協議變更代收出售子公司股權交易之訂金及代付之股權交易仲介費用於民國一一二年五月收回。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日該專戶餘額分別為155,175千元及245,819千元，帳列現金及約當現金。

(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金及存入保證票據之金額如下：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	$ 1,236,370	1,136,370
發包工程	16,062	58,317

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	**$ 16,477**	**12,595**

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	112.12.31	111.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 1,083,017	1,303,669
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	829,017	1,105,924
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	189,224	155,071
待售房地	銀行借款及應付短期票券	664,480	524,162
營建用地	〃	7,022,091	9,691,195
在建房地	〃	31,684,108	25,132,261
土地使用權	〃	336,544	-
不動產、廠房及設備	〃	1,711,747	1,735,389
投資性不動產	〃	1,469,154	1,484,519
		$ 45,190,882	**41,333,690**

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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 36,230,508	35,632,435
建案開發活動發包工程	17,966,348	16,817,812
購置營建用地	3,154,490	441,031
已收取或已計價價款		
銷售房地(未稅)	$ 6,430,850	5,426,314
建案開發活動發包工程	9,881,615	7,177,810
購置營建用地	331,831	58,781

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金及存入保證票據之情形如下：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	$ 1,825,285	1,725,285
發包工程	16,062	58,317

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)於民國一一二年十二月三十一日，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-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、J-002、J-003、J-004、K-001

註1：A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

(三)重大或有事項：

合併公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，原由台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，然台北地方法院後續調得被繼承人之遺產清冊，且合併公司亦發現兩人因判決移轉登記取得其他46筆土地，合併公司因而變更聲明請求分割全部遺產，因陳峻郎及陳峻忠原積欠之款項已於民國112年12月全數清償完畢，故合併公司撤回前述代位分割遺產訴訟，並請求退還3分之2之裁判費，目前尚待法院之開庭通知。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	112年度			111年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	60,621	182,487	243,108	51,998	100,529	152,527
勞健保費用	6,302	10,651	16,953	5,469	9,288	14,757
退休金費用	2,428	4,880	7,308	2,043	4,305	6,348
其他員工福利費用	2,322	9,486	11,808	1,574	6,182	7,756
折舊費用	72,708	45,976	118,684	76,558	28,312	104,870
攤銷費用	-	2,153	2,153	-	1,666	1,666

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	16,129,922	280,000	280,000	92,685	-	2.60 %	16,129,922	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	16,129,922	980,242	980,242	563,501	-	9.12 %	16,129,922	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	388,990	268,370	4.34 %	16,129,922	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	16,129,922	770,000	770,000	597,200	770,000	7.16 %	16,129,922	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	386,495	-	5.48 %	16,129,922	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,935,950	877,500	877,500	877,090	14,493	49.10 %	8,935,950	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10,753,281千元x150%＝16,129,922千元
對單一企業背書保證限額：10,753,281千元x150%＝16,129,922千元
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，不在此限。

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

註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：
(1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

(2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

背書保證最高限額1,787,190千元x500%＝8,935,950千元

對單一企業背書保證限額：1,787,190千元x500%＝8,935,950千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額	期末 持股比率	期末 公允價值	期中最高持股或出質情形	備註
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,084,400	445,200	6.86 %	445,200	6.89 %	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	-	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	1.12 %	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	58,632	5.41 %	58,632	5.53 %	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	〃	1,691,032	13,325	1.23 %	13,325	1.26 %	

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 所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
本公司	台北市松山區延吉路三小段土地及其建物	112.06.19	550,000	550,000	旭寶建設(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段913-11等四筆地號土地	112.11.17	593,103	59,310	自然人等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	新竹市東門段一小段2-1、2-3、6-54地號等3筆土地及其建物	112.12.12	2,280,000	228,000	自然人等3人	非關係人	-	-	-	-	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 進(銷)貨	交易情形 金額	交易情形 佔總進(銷)貨之比率	交易情形 授信期間	交易條件與一般交易不同之情形及原因 單價	交易條件與一般交易不同之情形及原因 授信期間	應收(付)票據、帳款 餘額	應收(付)票據、帳款 佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,697,902	65.96 %		-	-	(1,028,812)	(90.12) %	

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)、(十五)及(十六)。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	28,857	與一般交易相當	0.52 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	43,048	與一般交易相當	0.77 %
1	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	三河中和房地產開發有限公司	1	其他應收款	70,072	與一般交易相當	0.13 %

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)：

民國一一二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 %	19,037	100.00 %	9,834	7,692	註1, 3
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 %	238,834	88.00 %	(8,397)	(11,329)	註2, 3
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	370,000	32,000,000	100.00 %	44,534	100.00 %	(20,500)	(19,825)	註1, 3
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,381,458 (馬幣191,737)	1,156,591 (馬幣159,651)	191,736,845	85.96 %	1,243,361	85.96 %	30,442	26,818	註3
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	385,344 (馬幣54,872)	384,070 (馬幣54,687)	54,872,075	75.79 %	310,351	75.79 %	(278)	(211)	註3
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	954,000	909,000	79,500,000	50.00 %	893,595	50.00 %	(76,426)	(38,213)	註3
本公司	維昕國際建築股份有限公司	台灣	不動產代銷經紀及租售業	22,500	-	2,250,000	25.00 %	12,255	25.00 %	(42,587)	(10,245)	關聯企業
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 %	135,739	100.00 %	(12,461)	(12,461)	註3
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 %	386	100.00 %	(35)	(35)	註3

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

註3：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(註3)
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	30,705 (美金100萬元)	註1	29,487 (美金960,344元)	-	-	29,487 (美金960,344元)	(12,587)	99.00 %	99.00 %	(12,461)	135,703	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
29,487 USD960,344元	42,570 USD1,386,412元	6,451,969 (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x60%=NTD10,753,281千元x60%=NTD6,451,969千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

註5：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	83,308,603	16.30 %
益昕投資股份有限公司	59,880,324	11.71 %
永翊開發股份有限公司	42,779,814	8.37 %
國原營造股份有限公司	38,068,043	7.45 %
德陽投資股份有限公司	37,971,920	7.43 %
兆權投資有限公司	31,117,093	6.08 %

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(二十一)，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類如下：

地　區　別	112.12.31	111.12.31
非流動資產：		
臺　灣	$ 3,587,633	3,645,504
中　國	40,408	-
馬來西亞	126,313	128,447
	$ 3,754,354	**3,773,951**

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

	112年度	111年度
來自營建部門之A客戶	**$ -**	**370,080**

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　1130748　號

會員姓名：
(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱：　安侯建業聯合會計師事務所

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

事務所電話：　(02)81016666　　委託人統一編號：89961389

會員書字號：
(1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途：　辦理　亞昕國際開發股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	潘俊名	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　113 年 02 月 01 日

附錄四

113年第一季合併財務報告及會計師核閱報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一三年及一一二年第一季

公 司 地 址：新北市新莊區思源路555號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～34
(七)關係人交易	34～36
(八)質押之資產	37
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	37～39
(十)重大之災害損失	39
(十一)重大之期後事項	39
(十二)其　　他	39
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	40～42
2.轉投資事業相關資訊	42
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	43
(十四)部門資訊	44

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 kpmg.com/tw

會 計 師 核 閱 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

前言

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至三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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

民國一一三年第一季合併財務報告保留結論之基礎

如合併財務報告附註六(六)所述，亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年三月三十一日採用權益法之投資為11,713千元，暨民國一一三年一月一日至三月三十一日採用權益法之關聯企業及合資損益之份額為(542)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

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.

保留結論及無保留結論

依本會計師核閱結果，除民國一一三年第一季合併財務報告保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對民國一一三年第一季合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：潘俊名

陳泉哲

證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年五月七日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	113.3.31 金　額	113.3.31 %	112.12.31 金　額	112.12.31 %	112.3.31 金　額	112.3.31 %
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,132,082	2	1,795,159	3	943,089	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)、(十五)及八)	430,693	1	455,200	1	287,182	1
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	20,134	-	25,773	-	31,992	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十一))	41,069	-	171,643	-	17,451	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	46,772,282	80	43,223,750	79	39,794,344	77
1460	待出售非流動資產(附註六(七))	-	-	-	-	427,882	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十)、八及九)	2,274,127	4	1,998,901	4	1,785,798	3
1479	其他流動資產	767,080	1	1,050,235	2	1,564,283	3
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	1,706,727	3	1,706,304	3	1,563,567	3
	流動資產合計	53,144,194	91	50,426,965	92	46,415,588	90
	非流動資產：						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	927	-	1,068	-	-	-
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))	60,360	-	71,957	-	86,202	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	11,713	-	12,255	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,071,349	4	2,087,171	4	2,096,752	4
1755	使用權資產	29,526	-	33,649	-	41,593	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,465,312	3	1,469,154	3	1,480,678	3
1780	無形資產	109,558	-	109,695	-	109,728	-
1840	遞延所得稅資產	4,868	-	4,868	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	1,413,855	2	563,916	1	1,297,212	3
1990	其他非流動資產	53,555	-	54,685	-	15,032	-
	非流動資產合計	5,221,023	9	4,408,418	8	5,142,274	10
	資產總計	**$ 58,365,217**	**100**	**54,835,383**	**100**	**51,557,862**	**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)

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	113.3.31 金額	%	112.12.31 金額	%	112.3.31 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(十二))	$ 24,604,952	42	22,444,632	42	20,821,478	40
2110	應付短期票券(附註六(十三))	3,390,200	6	3,276,700	6	3,715,300	7
2130	合約負債－流動(附註六(二十一)及七)	6,766,672	12	6,446,253	12	6,031,752	12
2150	應付票據(附註七)	321,843	1	547,985	1	470,220	1
2170	應付帳款(附註七)	999,614	2	830,637	1	437,295	1
2230	本期所得稅負債	29,417	-	29,417	-	-	-
2250	負債準備－流動	25,971	-	25,560	-	11,049	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(七))	-	-	-	-	82,511	-
2280	租賃負債－流動	17,084	-	17,094	-	15,284	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五))	2,563,202	4	1,700,000	3	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	168,574	-	168,565	-	355,051	1
2399	其他流動負債(附註六(七)、(八)、(十九)、(二十二)及七)	1,207,074	2	397,329	1	706,743	1
	流動負債合計	40,094,603	69	35,884,172	66	32,646,683	63
	非流動負債：						
2530	應付公司債(附註六(十五))	2,482,500	4	2,374,641	4	4,853,101	9
2540	長期借款(附註六(十四))	4,217,049	7	4,270,117	8	4,189,264	8
2570	遞延所得稅負債	78,658	-	78,658	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	14,587	-	18,828	-	28,761	-
2635	特別股負債－非流動(附註六(十六))	204,267	-	201,768	-	-	-
2645	存入保證金(附註七)	35,129	-	23,068	-	10,854	-
	非流動負債合計	7,032,190	11	6,967,080	12	9,100,889	17
	負債總計	47,126,793	80	42,851,252	78	41,747,572	80
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五)及(十九))：						
3110	股本	5,185,188	9	5,109,785	9	4,257,207	8
3200	資本公積	2,874,541	5	2,856,453	5	2,443,396	5
3310	法定盈餘公積	883,398	2	883,398	2	856,691	2
3320	特別盈餘公積	223,951	-	223,951	-	292,583	1
3350	未分配盈餘	1,152,313	2	2,003,137	4	999,740	2
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(127,688)	-	(150,340)	-	(98,067)	-
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	(152,890)	-	(141,293)	-	(127,048)	-
3500	庫藏股票	(31,810)	-	(31,810)	-	(31,810)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	10,007,003	18	10,753,281	20	8,592,692	18
36XX	非控制權益(附註六(九))	1,231,421	2	1,230,850	2	1,217,598	2
	權益總計	11,238,424	20	11,984,131	22	9,810,290	20
	負債及權益總計	**$ 58,365,217**	**100**	**54,835,383**	**100**	**51,557,862**	**100**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		113年1月至3月		112年1月至3月	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(二十一)及七)	$ 1,065,816	100	87,552	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	792,320	74	54,713	62
	營業毛利	273,496	26	32,839	38
6000	營業費用(附註六(二十二)及七)：				
6100	推銷費用	56,781	6	9,578	11
6200	管理費用	107,210	11	97,492	111
		163,991	17	107,070	122
	營業淨利(損)	109,505	9	(74,231)	(84)
	營業外收入及支出(附註六(六)、(十五)、(二十一)及(二十三))				
7100	利息收入	1,370	-	2,616	3
7010	其他收入	7,520	1	1,176	1
7020	其他利益及損失	(34,473)	(3)	97,408	111
7050	財務成本	(62,570)	(6)	(78,531)	(90)
7375	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(542)	-	-	-
		(88,695)	(8)	22,669	25
	繼續營業部門稅前淨利(損)	20,810	1	(51,562)	(59)
7950	減：所得稅費用(附註六(十八))	34,022	3	-	-
	本期淨損	(13,212)	(2)	(51,562)	(59)
8300	其他綜合損益(附註六(十九))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(11,597)	(1)	17,989	21
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	(11,597)	(1)	17,989	21
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	26,955	3	(23,524)	(27)
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	26,955	3	(23,524)	(27)
8300	本期其他綜合損益	15,358	2	(5,535)	(6)
	本期綜合損益總額	$ 2,146	-	(57,097)	(65)
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	$ (9,480)	(2)	(39,917)	(46)
8620	非控制權益(附註六(九))	(3,732)	-	(11,645)	(13)
		$ (13,212)	(2)	(51,562)	(59)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 1,575	-	(41,081)	(47)
8720	非控制權益(附註六(九))	571	-	(16,016)	(18)
		$ 2,146	-	(57,097)	(65)
	每股虧損(附註六(二十))				
9750	基本每股虧損(元)	$ (0.02)		(0.09)	
9850	稀釋每股虧損(元)	$ (0.02)		(0.09)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

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	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一二年一月一日餘額	$ 4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575	1,233,614	9,867,189
本期淨損	-	-	-	-	(39,917)	(39,917)	-	-	-	-	(39,917)	(11,645)	(51,562)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(19,153)	17,989	(1,164)	-	(1,164)	(4,371)	(5,535)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(39,917)	(39,917)	(19,153)	17,989	(1,164)	-	(41,081)	(16,016)	(57,097)
可轉換公司債轉換	147	51	-	-	-	-	-	-	-	-	198	-	198
民國一一二年三月三十一日餘額	**$ 4,257,207**	**2,443,396**	**856,691**	**292,583**	**999,740**	**2,149,014**	**(98,067)**	**(127,048)**	**(225,115)**	**(31,810)**	**8,592,692**	**1,217,598**	**9,810,290**
民國一一三年一月一日餘額	$ 5,109,785	2,856,453	883,398	223,951	2,003,137	3,110,486	(150,340)	(141,293)	(291,633)	(31,810)	10,753,281	1,230,850	11,984,131
本期淨損	-	-	-	-	(9,480)	(9,480)	-	-	-	-	(9,480)	(3,732)	(13,212)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	22,652	(11,597)	11,055	-	11,055	4,303	15,358
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(9,480)	(9,480)	22,652	(11,597)	11,055	-	1,575	571	2,146
盈餘指撥及分配：													
普通股現金股利	-	-	-	-	(841,344)	(841,344)	-	-	-	-	(841,344)	-	(841,344)
可轉換公司債轉換	75,403	18,088	-	-	-	-	-	-	-	-	93,491	-	93,491
民國一一三年三月三十一日餘額	**$ 5,185,188**	**2,874,541**	**883,398**	**223,951**	**1,152,313**	**2,259,662**	**(127,688)**	**(152,890)**	**(280,578)**	**(31,810)**	**10,007,003**	**1,231,421**	**11,238,424**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ 20,810	(51,562)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	27,547	27,078
攤銷費用	531	372
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	24,506	(95,635)
利息費用	62,570	78,531
利息收入	(1,370)	(2,616)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	542	-
收益費損項目合計	114,326	7,730
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	-	(13,891)
應收票據	5,639	7,647
應收帳款	130,633	8,228
存貨	(3,354,149)	(1,132,170)
其他金融資產	164,846	(46,638)
其他流動資產	296,158	(17,380)
取得合約之增額成本	2,490	(77,959)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,754,383)	(1,272,163)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	306,563	608,846
應付票據	(226,142)	(168,654)
應付帳款	167,523	(138,780)
負債準備	-	(707)
其他流動負債	(40,602)	87,466
與營業活動相關之負債之淨變動合計	207,342	388,171
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,547,041)	(883,992)
調整項目合計	(2,432,715)	(876,262)
營運產生之現金流出	(2,411,905)	(927,824)
收取之利息	1,370	2,616
支付之利息	(204,649)	(201,576)
支付之所得稅	(34,022)	-
營業活動之淨現金流出	(2,649,206)	(1,126,784)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	113年1月至3月	112年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(1,354)	(1,545)
取得無形資產	(394)	(170)
其他金融資產增加	(1,288,318)	(422)
其他非流動資產減少	1,135	4,384
投資活動之淨現金(流出)流入	(1,288,931)	2,247
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,152,883	548,230
應付短期票券增加	113,500	494,300
發行公司債	1,050,000	-
償還長期借款	(53,059)	(210,629)
存入保證金增加	11,941	31
租賃本金償還	(4,251)	(3,942)
籌資活動之淨現金流入	3,271,014	827,990
匯率變動對現金及約當現金之影響	4,046	(2,574)
本期現金及約當現金減少數	(663,077)	(299,121)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	1,795,159	1,377,709
期末現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	**$ 1,132,082**	**1,078,588**
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	$ 1,132,082	943,089
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	-	135,499
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,132,082**	**1,078,588**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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
民國一一三年及一一二年第一季
(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一一三年五月七日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

・國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」

・國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」

・國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」

・國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)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
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027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。

合併公司預期下列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。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說　明
			113.3.31	112.12.31	112.3.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	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 %	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 %	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	85.96 %	85.96 %	83.60 %	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	75.79 %	75.79 %	75.74 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	50 %	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司。
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

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會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
零用金及現金	$ 985	1,237	941
支票存款	4,553	5,755	1,201
活期存款	1,126,544	1,788,167	940,947
現金及約當現金	**$ 1,132,082**	**1,795,159**	**943,089**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：			
非衍生性金融資產			
國內私募股權基金	$ 10,000	10,000	10,000
上市(櫃)公司股票	420,693	445,200	277,182
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動：			
嵌入式衍生性金融工具			
特別股贖回權	927	1,068	-
合　　計	**$ 431,620**	**456,268**	**287,182**

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
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	$ 60,360	71,957	86,202

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.合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日未處分策略性投資，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(二十四)。

4.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應收票據—因營業而發生	$ 20,134	25,773	31,992
應收帳款—按攤銷後成本衡量	41,069	171,643	17,451
	$ 61,203	197,416	49,443

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：

	113.3.31		
	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	$ 61,203	-	-

	112.12.31		
	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	$ 197,416	-	-

	112.3.31		
	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	$ 49,443	-	-

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
待售房地	$ 703,641	670,692	531,828
營建用地	8,400,415	7,465,517	9,482,131
在建房屋	36,789,716	34,419,166	29,286,441
預付土地款	537,539	331,831	147,138
土地使用權	340,971	336,544	346,806
合計	**$ 46,772,282**	**43,223,750**	**39,794,344**
預計於一年內實現之存貨	**$ 17,038,359**	**16,870,138**	**7,943,929**

營業成本明細如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
房地銷售成本	$ 732,613	-
租賃及折舊成本	18,183	18,119
其他營業成本	41,524	36,594
	$ 792,320	**54,713**

合併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

合併公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
維昕國際建築股份有限公司	**$ 11,713**	**12,255**	**-**

1.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

子公司名稱	與合併公司間關係之性質	主要營業場所/公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例		
			113.3.31	112.12.31	112.3.31
維昕國際建築(股)公司	不動產代銷經紀業	中華民國	25 %	25 %	- %

(1)對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

維昕國際建築(股)公司之彙總性財務資訊：

	113.3.31	112.12.31
流動資產	$ 87,294	96,707
非流動資產	3,106	3,216
流動負債	(38,782)	(52,186)
淨資產	**$ 51,618**	**47,737**
歸屬於非控制權權益淨資產	**$ -**	**-**
歸屬於被投資公司業主之淨資產	**$ 51,618**	**47,737**

	113年1月至3月
營業收入	$ 6,495
繼續營業單位本期淨利	3,882
其他綜合損益	-
綜合損益總額	**$ 3,882**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ -**
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	**$ 3,882**

	113年1月至3月
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	$ 11,934
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	971
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	$ 12,905
減：逆流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	(1,513)
加：商譽	321
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	**$ 11,713**

2.擔　　保

合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

3.未經核閱之採用權益法之投資

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額係按未經會計師核閱之財務報告計算。

(七)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，該等資產及負債據以列報於待出售群組。

該待出售群組之資產及負債金額明細分別如下：

	112.3.31
現金及約當現金	$ 135,499
存貨	194,686
其他金融資產－流動	269
不動產、廠房及設備	52,216
其他非流動資產	45,212
待出售群組之資產	**$ 427,882**
應付帳款	$ 11
負債準備－流動	22,747
其他流動負債	3
遞延所得稅負債	59,750
待出售群組之負債	**$ 82,511**

嗣後因經濟環境變化，致上述資產未能完成出售，經管理階層評估完成出售計畫已非為高度很有可能，故於民國一一二年八月十五日與非關係人簽訂股權轉讓解除協議書終止收購事宜，並依約收取違約金人民幣1,000千元，並停止列報於待出售非流動群組。

(八)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，尚未支付之款項分別為零千元、零千元及340,000千元。

(九)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 113.3.31	112.12.31	112.3.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	14.04 %	14.04 %	16.40 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.21 %	24.21 %	24.26 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	50.00 %	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：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
流動資產	$ 154,652	154,690	172,245
非流動資產	176,918	177,560	196,122
流動負債	-	-	(21,020)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
淨 資 產	**$ 271,820**	**272,500**	**287,597**
非控制權益期末帳面金額	**$ 33,575**	**33,666**	**35,424**

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業收入	**$ -**	-
本期淨損	$ (3,202)	(1,906)
其他綜合損益	2,521	787
綜合損益總額	**(681)**	**(1,119)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**(394)**	**(238)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (91)**	**(144)**

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業活動現金流量	$ (1,773)	3,642
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	1,734	879
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (39)**	**4,521**

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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
流動資產	$ 3,416,931	3,254,826	2,850,067
非流動資產	145,350	138,614	149,862
流動負債	(1,892,325)	(1,736,285)	(1,759,675)
非流動負債	(219,556)	(210,713)	(887)
淨 資 產	**$ 1,450,400**	**1,446,442**	**1,239,367**
非控制權益期末帳面金額	**$ 203,636**	**203,081**	**203,256**

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業收入	**$ 183**	**135**
本期淨(損)利	(15,064)	726
其他綜合損益	19,022	(18,152)
綜合損益總額	**$ 3,958**	**(17,426)**
歸屬於非控制權益之本期淨(損)利	**$ (2,115)**	**119**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ 555**	**(2,858)**
營業活動現金流量	$ (211,295)	(15,028)
投資活動現金流量	12	1,670
籌資活動現金流量	100,029	(4,409)
匯率變動對現金及約當現金之影響	3,200	(4,401)
現金及約當現金減少數	**$ (108,054)**	**(22,168)**

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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
流動資產	$ 414,955	409,607	420,958
非流動資產	-	-	-
流動負債	(121)	(119)	(126)
非流動負債	-	-	-
淨 資 產	**$ 414,834**	**409,488**	**420,832**
非控制權益期末帳面金額	**$ 100,431**	**99,137**	**102,094**

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業收入	$ -	-
本期淨損	$ (41)	(45)
其他綜合損益	5,387	(6,166)
綜合損益總額	$ 5,346	(6,211)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (10)	(11)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 1,294	(1,507)
營業活動現金流量	$ (201)	(209)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	13	(10)
現金及約當現金減少數	$ (188)	(219)

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
流動資產	$ 5,190,074	5,055,572	4,879,129
非流動資產	63	71	-
流動負債	(3,405,331)	(3,268,453)	(3,128,529)
非流動負債	-	-	-
淨 資 產	$ 1,784,806	1,787,190	1,750,600
非控制權益期末帳面金額	$ 892,403	893,595	875,300

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業收入	$ -	-
本期淨損	$ (2,384)	(23,016)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	$ (2,384)	(23,016)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (1,192)	(11,508)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ (1,192)	(11,508)
營業活動現金流量	$ (30,921)	(32,184)
投資活動現金流量	8	-
籌資活動現金流量	9,860	6,190
現金及約當現金減少數	$ (21,053)	(25,994)

(十)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113年1月1日餘額	$ 676,370	1,265,113	523,409	100,780	2,565,672
增　　添	-	-	458	896	1,354
匯率變動之影響	-	2,334	303	1,326	3,963
民國113年3月31日餘額	**$ 676,370**	**1,267,447**	**524,170**	**103,002**	**2,570,989**
民國112年1月1日餘額	$ 676,370	1,244,207	515,273	100,536	2,536,386
增　　添	-	-	290	1,255	1,545
重 分 類	-	-	680	-	680
匯率變動之影響	-	(405)	(294)	(1,460)	(2,159)
民國112年3月31日餘額	**$ 676,370**	**1,243,802**	**515,949**	**100,331**	**2,536,452**
折舊及減損損失：					
民國113年1月1日餘額	$ -	189,599	288,902	-	478,501
折　　舊	-	7,097	12,485	-	19,582
匯率變動之影響	-	1,265	292	-	1,557
民國113年3月31日餘額	**$ -**	**197,961**	**301,679**	**-**	**499,640**
民國112年1月1日餘額	$ -	185,189	235,481	-	420,670
折　　舊	-	5,660	13,668	-	19,328
匯率變動之影響	-	(22)	(276)	-	(298)
民國112年3月31日餘額	**$ -**	**190,827**	**248,873**	**-**	**439,700**
帳面價值：					
民國113年1月1日	**$ 676,370**	**1,075,514**	**234,507**	**100,780**	**2,087,171**
民國113年3月31日	**$ 676,370**	**1,069,486**	**222,491**	**103,002**	**2,071,349**
民國112年1月1日	**$ 676,370**	**1,059,018**	**279,792**	**100,536**	**2,115,716**
民國112年3月31日	**$ 676,370**	**1,052,975**	**267,076**	**100,331**	**2,096,752**

1.合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日尚未收取之款項分別為零千元、零千元及132,323千元(帳列其他金融資產-流動)。

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。

(十一)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113年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國113年3月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
民國112年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國112年3月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
折舊及減損損失：			
民國113年1月1日餘額	$ -	124,735	124,735
折　　舊	-	3,842	3,842
民國113年3月31日餘額	**$ -**	**128,577**	**128,577**
民國112年1月1日餘額	$ -	109,370	109,370
折　　舊	-	3,841	3,841
民國112年3月31日餘額	**$ -**	**113,211**	**113,211**
帳面金額：			
民國113年1月1日	**$ 906,911**	**562,243**	**1,469,154**
民國113年3月31日	**$ 906,911**	**558,401**	**1,465,312**
民國112年1月1日	**$ 906,911**	**577,608**	**1,484,519**
民國112年3月31日	**$ 906,911**	**573,767**	**1,480,678**

1.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一二年度合併財務報告附註六(十一)所揭露資訊無重大差異。

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。

(十二)短期借款

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
無擔保銀行借款	$ 1,142,277	1,592,098	1,136,412
擔保銀行借款	23,462,675	20,852,534	19,685,066
合　　計	**$ 24,604,952**	**22,444,632**	**20,821,478**
尚未使用額度	**$ 5,214,250**	**5,166,590**	**4,147,467**
利率區間	**2.00%~7.72%**	**2.00%~7.90%**	**1.88%~7.35%**

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

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)應付短期票券

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應付短期票券	$ 3,390,200	3,276,700	3,715,300
利率區間	0.70%~2.95%	0.70%~2.95%	0.70%~3.14%

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。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
無擔保銀行借款	$ 9,333	13,111	19,023
擔保銀行借款	4,376,290	4,425,571	4,525,292
減：一年內到期部分	(168,574)	(168,565)	(355,051)
合　　計	$ 4,217,049	4,270,117	4,189,264
尚未使用額度	$ 55,300	55,300	-
利率區間	2.15%~2.97%	2.15%~2.85%	2.03%~2.72%

1.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

2.民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十五)應付公司債

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請詳民國一一二年度合併財務報告附註六(十五)。

合併公司發行公司債資訊如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
發行轉換公司債總金額	$ 1,000,000	1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	4,250,000	3,200,000	3,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(27,098)	(41,659)	(33,099)
累積已轉換金額	(177,200)	(83,700)	(13,800)
減：一年內到期或執行賣回權	(2,563,202)	(1,700,000)	-
期末應付公司債餘額	$ 2,482,500	2,374,641	4,853,101
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)	$ -	-	-
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	$ 32,254	35,919	38,659

	113年1月至3月	112年1月至3月
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	$ -	-
利息費用	$ (10,251)	(11,642)

	一一三年有擔保普通公司債	一一三年有擔保普通公司債
項　　目	第一次	第二次
發行總額	450,000千元	600,000千元
發 行 日	113.3.27	113.3.27
發行期間	113.3.27~118.3.27	113.3.27~116.3.27
票面利率	1.77%	1.75%
保證機構	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
受託機構	彰化商業銀行	彰化商業銀行
償還方式	本公司債自發行日起屆滿第一年至第四年每年各償還發行總額百分之十五，屆滿第五年償還發行總額百分之四十及利息。	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。

(十六)特別股負債

合併公司特別股負債明細如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
可贖回特別股	$ 204,267	201,768	-

(十七)營業租賃

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十七)。

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
當期所得稅費用		
土地增值稅	$ 34,022	-
所得稅費用	$ 34,022	-

2.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
民國一一〇年度	本公司
民國一一一年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一一〇年度	昕境廣場(股)公司
民國一一一年度	全虹建設(股)公司

(2)本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一一一年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十九)。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日發行股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	113年1月至3月	**112年1月至3月**
1月1日期初餘額	510,979	425,706
轉換公司債轉換	7,540	15
3月31日期末餘額	**518,519**	**425,721**

1.普通股之發行

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為7,540千股及15千股，以面額發行，總金額分別為75,403千元及147千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一二年三月三十日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格24元，共計1,200,000千元，此項增資案業經金管會申報生效，並以民國一一二年七月十四日增資基準日，所有發行股份之股價均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.3.31	**112.12.31**	**112.3.31**
發行股票溢價	$ 2,341,012	2,341,012	1,938,012
轉換公司債轉換溢價	444,395	422,642	405,829
處分資產增益	16	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	28,706	28,706	32,722
發行可轉換公司債	32,254	35,919	38,659
其他(認股權失效)	28,158	28,158	28,158
	$ 2,874,541	**2,856,453**	**2,443,396**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一二年六月六日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股297,000千元，每股面額10元，計29,700千股，並以一一二年九月二十日為增資基準日，且相關法定登記程序於民國一一二年十月二十四日已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一一三年三月五日經董事會擬議提列特別盈餘公積67,682千元及民國一一二年六月六日經股東會決議迴轉特別盈餘公積68,632千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年三月五日經董事會決議民國一一二年度盈餘分配案之現金股利金額並擬議民國一一二年度盈餘分配案之股票股利金額及民國一一二年六月六日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	112年度	111年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 841,344	309,729
股票	$ 305,943	-

4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日買回庫藏股調節表如下：

(以千股表達)

	庫藏股	
	113年1月至3月	112年1月至3月
1月1日期初餘額	1,420	1,420
3月31日期末餘額	1,420	1,420

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	合計
民國113年1月1日餘額	$ (150,340)	(141,293)	(37,134)	(328,767)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	22,652	-	4,303	26,955
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	-	(11,597)	-	(11,597)
民國113年3月31日餘額	$ (127,688)	(152,890)	(32,831)	(313,409)
民國112年1月1日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(21,625)	(245,576)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(19,153)	-	(4,371)	(23,524)
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	-	17,989	-	17,989
民國112年3月31日餘額	$ (98,067)	(127,048)	(25,996)	(251,111)

(二十)每股虧損

合併公司基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
基本每股虧損		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	$ (9,480)	(39,917)
普通股加權平均流通在外股數	511,228	453,986
基本每股虧損(元)	$ (0.02)	(0.09)
稀釋每股虧損		
歸屬於本公司之淨損	$ (9,480)	(39,917)
可轉換公司債轉換之影響	(註)	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(稀釋)	$ (9,480)	(39,917)
普通股加權平均流通在外股數(基本)	511,228	453,986
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	(註)	(註)
員工股票酬勞之影響	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	511,228	453,986
稀釋每股虧損(元)	$ (0.02)	(0.09)

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股虧損。

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年1月至3月			
	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	$ 973,145	15,876	76,612	1,065,633
馬來西亞	183	-	-	183
	$ 973,328	15,876	76,612	1,065,816
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 967,792	-	-	967,792
租賃收入(註)	5,536	13,860	-	19,396
飯店客房及餐飲	-	-	76,612	76,612
其他	-	2,016	-	2,016
	$ 973,328	15,876	76,612	1,065,816
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 5,536	13,860	-	19,396
於某一時點移轉之商品及勞務	967,792	2,016	76,612	1,046,420
	$ 973,328	15,876	76,612	1,065,816

	112年1月至3月			
	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	$ 6,661	14,544	66,212	87,417
馬來西亞	135	-	-	135
	$ 6,796	**14,544**	**66,212**	**87,552**
主要商品/服務線：				
租賃收入(註)	$ 6,796	12,892	-	19,688
飯店客房及餐飲	-	-	66,212	66,212
其他	-	1,652	-	1,652
	$ 6,796	**14,544**	**66,212**	**87,552**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 6,796	12,892	-	19,688
於某一時點移轉之商品及勞務	-	1,652	66,212	67,864
	$ 6,796	**14,544**	**66,212**	**87,552**

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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應收票據及帳款	$ 61,203	197,416	49,443
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 61,203**	**197,416**	**49,443**
合約負債—銷售房地	$ 6,753,248	6,430,850	6,020,359
合約負債—客房及餐飲訂金	13,424	15,403	11,393
合　　計	**$ 6,766,672**	**6,446,253**	**6,031,752**
預期於一年內實現之金額	**$ 4,148,490**	**4,085,694**	**1,290,763**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4.民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為200,775千元及零千元。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557千元及零千元。

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，民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日並無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為729千元及零千元，董事酬勞金額分別為624千元及零千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。

本公司民國一一二年度員工及董事酬勞提列金額分別為29,895千元及42,335千元，實際分派員工及董事酬勞分別為29,895千元及42,335千元，民國一一一年度員工及董事酬勞提列金額分別為3,071千元及9,199千元，實際分派員工及董事酬勞分別為3,071千元及9,199千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一三年度及一一二年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
銀行存款利息	$ 860	765
其他利息收入	510	1,851
	$ 1,370	**2,616**

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
外幣兌換(損失)利益	$ (9,967)	1,773
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(損失)利益	(24,506)	95,635
	$ (34,473)	**97,408**

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
銀行借款利息	$ 202,421	199,001
可轉換公司債利息	2,011	2,046
普通公司債利息	8,240	9,596
租賃負債利息	2,227	2,575
減：利息資本化	(152,329)	(134,687)
	$ 62,570	**78,531**
資本化利率	**2.40%~7.72%**	**2.05%~7.35%**

(二十四)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十四)。

1.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
113年3月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 28,990,575	31,029,766	6,833,394	10,648,516	9,541,032	4,006,824
固定利率工具	8,640,169	8,862,491	5,195,148	1,874,830	1,792,513	-
無附息負債	1,356,586	1,356,586	1,356,586	-	-	-
租賃負債	31,671	32,289	17,559	14,630	100	-
	$ 39,019,001	**41,281,132**	**13,402,687**	**12,537,976**	**11,333,645**	**4,006,824**
112年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 26,883,314	28,470,318	7,174,372	10,172,057	7,085,231	4,038,658
固定利率工具	7,553,109	7,723,696	5,061,412	1,949,950	712,334	-
無附息負債	1,401,690	1,401,690	1,401,690	-	-	-
租賃負債	35,922	36,712	17,654	16,711	2,347	-
	$ 35,874,035	**37,632,416**	**13,655,128**	**12,138,718**	**7,799,912**	**4,038,658**

112年3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	$25,365,793	27,055,043	4,128,457	6,336,230	12,484,039	4,106,317
固定利率工具	8,568,401	8,732,862	3,798,510	2,431,443	2,502,909	-
無附息負債	918,369	918,369	918,369	-	-	-
租賃負債	44,045	45,337	16,015	15,644	13,678	-
	$34,896,608	**36,751,611**	**8,861,351**	**8,783,317**	**15,000,626**	**4,106,317**

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。

2.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：

	113.3.31			112.12.31			112.3.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美　　金	$ 1,509	32.000	48,288	1,724	30.705	52,935	2,139	30.450	65,133
人 民 幣	28,724	4.408	126,615	35,811	4.327	154,954	53,515	4.431	237,125
金融負債									
貨幣性項目									
美　　金	12,934	32.000	413,888	15,447	30.705	474,300	15,485	30.450	471,518

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、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日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，民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別減少或增加2,390千元及1,693千元。兩期分析係採用相同基礎。

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，民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日外幣兌換損失(利益)(含已實現及未實現)分別為9,967千元及(1,773)千元。

(2)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，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將減少或增加62,000千元及54,610千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

(3)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：

	113年1月至3月		112年1月至3月	
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%	$ 6,036	43,069	8,620	28,718
下跌10%	$ (6,036)	(43,069)	(8,620)	(28,718)

3.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：

	113.3.31				
		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	$ 430,693	420,693	-	10,000	430,693
嵌入式衍生金融工具	927	-	-	927	927
小　　計	$ 431,620	420,693	-	10,927	431,620
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 60,360	-	60,360	-	60,360

	112.12.31				
		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	$ 455,200	445,200	-	10,000	455,200
嵌入式衍生金融工具	1,068	-	-	1,068	1,068
小　　計	**$ 456,268**	**445,200**	**-**	**11,068**	**456,268**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 71,957**	**-**	**71,957**	**-**	**71,957**

	112.3.31				
		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	**$ 287,182**	**277,182**	**-**	**10,000**	**287,182**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 86,202**	**-**	**86,202**	**-**	**86,202**

(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
民國113年1月1日	$ 11,068
總利益或損失	
認列於(損)益	(141)
民國113年3月31日	**$ 10,927**
民國112年1月1日	$ 10,000
民國112年3月31日	**$ 10,000**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一三年及一一二年三月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	**$ (141)**	**-**

(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－可轉債贖回權	二元樹可轉債評價模型	・波動度(113.3.31、112.12.31及112.3.31分別為20.63%、18.49%及15.82%)	・波動度愈高，公允價值愈低
嵌入式衍生金融工具－特別股贖回權	二元樹特別股評價模型	・波動度(113.3.31及112.12.31分別為11.09%及12.71%)	・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
113年3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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(150)	20
112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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(90)	53
112年3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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-

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

(二十五)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十五)所揭露者無重大變動。

(二十六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。

(二十七)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日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				
	113.1.1	現金流量	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	113.3.31
短期借款	$ 22,444,632	2,152,883	-	7,437	-	-	24,604,952
應付短期票券	3,276,700	113,500	-	-	-	-	3,390,200
長期借款	4,438,682	(53,059)	-	-	-	-	4,385,623
租賃負債	35,922	(4,251)	-	-	-	-	31,671
應付公司債	4,074,641	1,050,000	(92,897)	-	1,542	12,416	5,045,702
特別股負債	201,768	-	-	2,499	-	-	204,267
來自籌資活動之負債總額	**$ 34,472,345**	**3,259,073**	**(92,897)**	**9,936**	**1,542**	**12,416**	**37,662,415**

註：應付公司債係發行成本折價攤銷數。

			非現金之變動					
	112.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	112.3.31
短期借款	$ 20,280,138	548,230	-	-	(6,890)	-	-	20,821,478
應付短期票券	3,221,000	494,300	-	-	-	-	-	3,715,300
長期借款	4,754,944	(210,629)	-	-	-	-	-	4,544,315
租賃負債	47,987	(3,942)	-	-	-	-	-	44,045
應付公司債	4,848,630	-	-	(197)	-	1,668	3,000	4,853,101
來自籌資活動之負債總額	**$ 33,152,699**	**827,959**	**-**	**(197)**	**(6,890)**	**1,668**	**3,000**	**33,978,239**

註：應付公司債係發行成本折價攤銷數。

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一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
維昕國際建築(股)公司	合併公司之關聯企業(註)
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
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同

關係人名稱	與合併公司之關係
上億投資股份有限公司	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	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司自民國一一二年四月二十日取得該公司25%股權，故對該公司具重大影響力。

(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)		
	113.3.31	112.12.31	112.3.31	113.3.31	112.12.31	112.3.31
其他關係人	$ 152,500	156,840	143,200	4,438	4,379	5,925

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	113年1月至3月	112年1月至3月
發包工程－國原營造	$ 858,558	800,098

(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		
	113.3.31	112.12.31	112.3.31	113.3.31	112.12.31	112.3.31
國原營造	$20,202,137	15,170,420	14,784,255	8,486,269	8,005,438	6,498,062

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	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應付票據	國原營造	$ 316,049	534,086	435,250
應付帳款	國原營造	750,414	571,627	357,270
應付費用	其他關係人	15,156	56,811	15,547
(帳列其他流動負債)				
		$ 1,081,619	1,162,524	808,067

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，民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日租金收入金額分別為862千元及2,105千元，另民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日因租賃而收取之存入保證金皆為644千元。

(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)合併公司與關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，並支付建案銷售佣金，其中屬已交屋部分已轉列銷售費用，餘帳列取得合約之增額成本，相關情形及尚未支付之金額明細如下:

帳列項目	關係人類別	113.3.31	112.12.31	112.3.31
取得合約之增額成本	關聯企業	$ 42,174	41,615	-
取得合約之增額成本	其他關係人	574,858	590,696	481,616
		$ 617,032	**632,311**	**481,616**

(4)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日代收款金額分別為7,711千元、11,103千元及4,452千元，帳列其他流動負債。

(5)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另合併公司分別於民國一一〇年及一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中，後因股權協議變更代收出售子公司股權交易之訂金及代付之股權交易仲介費用於民國一一二年五月收回。截至民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日該專戶餘額分別為126,422千元、155,175千元及236,364千元，帳列現金及約當現金。

(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金及存入保證票據之金額如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
提供融資背書保證	$ 1,236,370	1,236,370	1,136,370
發包工程	16,062	16,062	58,317

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年1月至3月	112年1月至3月
短期員工福利	**$ 4,495**	**3,801**

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	113.3.31	112.12.31	112.3.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 946,529	1,083,017	1,474,623
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	2,117,335	829,017	1,106,346
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款及應付短期票券	419,828	189,224	238,707
待售房地	銀行借款及應付短期票券	639,622	664,480	524,162
營建用地	〃	7,953,427	7,022,091	8,940,737
在建房地	〃	33,774,000	31,684,108	26,980,874
土地使用權	〃	340,971	336,544	-
不動產、廠房及設備	〃	1,706,315	1,711,747	1,729,345
投資性不動產	〃	1,465,312	1,469,154	1,480,678
		$ 49,564,839	**45,190,882**	**42,676,972**

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：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
已簽訂之合約			
銷售房地(含稅)	$ 39,851,800	36,230,508	36,438,896
建案開發活動發包工程	23,097,418	17,966,348	17,680,527
購置營建用地	4,873,991	3,154,490	612,391
已收取或已計價價款			
銷售房地(未稅)	$ 6,753,248	6,430,850	6,020,359
建案開發活動發包工程	10,572,849	9,881,615	8,035,049
購置營建用地	537,539	331,831	147,138

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金及存入保證票據之情形如下：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
提供融資背書保證	$ 1,825,285	1,825,285	1,725,285
發包工程	16,062	16,062	58,317

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)於民國一一三年三月三十一日，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-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、G-004、J-002、J-003、J-004、K-001

註1：A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

註5：G-004係與關係人益昕投資及其他關係人簽訂。

(三)重大或有事項：

合併公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，原由台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，然台北地方法院後續調得被繼承人之遺產清冊，且合併公司亦發現兩人因判決移轉登記取得其他46筆土地，合併公司因而變更聲明請求分割全部遺產，因陳峻郎及陳峻忠原積欠之款項已於民國112年12月全數清償完畢，故合併公司撤回前述代位分割遺產訴訟及聲請之假扣押，將其擔保之定存單收回，並請求退還3分之2之裁判費，目前尚待法院之開庭通知。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一三年四月十六日經董事會決議辦理現金增資500,000千元，每股面額10元，計50,000千股，於呈奉主管機關准後，並授權董事長另訂增資基準日。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 / 性質別	113年1月至3月			112年1月至3月		
	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	15,747	33,628	49,375	14,806	32,542	47,348
勞健保費用	1,812	3,823	5,635	1,543	2,887	4,430
退休金費用	656	1,344	2,000	551	1,138	1,689
其他員工福利費用	635	4,707	5,342	533	2,234	2,767
折舊費用	18,183	9,364	27,547	18,119	8,959	27,078
攤銷費用	-	531	531	-	372	372

(二)營運之季節性：

合併公司建設業務之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	15,010,505	280,000	280,000	69,514	-	2.80 %	15,010,505	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	15,010,505	1,011,582	1,011,582	654,734	-	10.11 %	15,010,505	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	404,450	268,370	4.66 %	15,010,505	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	15,010,505	770,000	770,000	597,200	770,000	7.69 %	15,010,505	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	393,340	-	5.89 %	15,010,505	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,924,030	3,157,500	3,157,500	877,090	2,294,493	176.91 %	8,924,030	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10,007,003千元x150%＝15,010,505千元
對單一企業背書保證限額：10,007,003千元x150%＝15,010,505千元
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，不在此限。

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

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

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

(2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

背書保證最高限額1,784,806千元x500%＝8,924,030千元

對單一企業背書保證限額：1,784,806千元x500%＝8,924,030千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額	期末 持股比率	期末 公允價值	備註
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,084,400	420,693	6.81 %	420,693	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	－	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	49,182	5.41 %	49,182	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	〃	1,691,032	11,178	1.23 %	11,178	

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 所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
本公司	林口區力行段77等7筆地號	113/1/22	2,045,772	200,000	自然人等4人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	林口區力行段83地號	113/2/21	317,390	3,918	宇柏國際開發股份有限公司	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市南屯區大進段860地號等7筆地號及其建物	113/3/5	1,307,593	65,380	自然人等8人	非關係人	－	－	-	-	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 進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	交易條件與一般交易不同之情形及原因 單價	授信期間	應收(付)票據、帳款 餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	799,737	25.25 %		-	－	(941,302)	(90.93) %	

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(十五)。

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	7,587	與一般交易相當	0.71 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	11,286	與一般交易相當	1.06 %
1	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	三河中和房地產開發有限公司	1	其他應收款	11,647	與一般交易相當	0.02 %

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)：

民國一一三年一月一日至三月三十一日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			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 %	18,107	209	1,217	註1, 4
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 %	238,245	(2,071)	(2,808)	註2, 4
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	370,000	32,000,000	100.00 %	47,206	2,614	2,674	註1, 4
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,381,458 (馬幣191,737)	1,381,458 (馬幣191,737)	191,736,845	85.96 %	1,246,764	(15,064)	(12,949)	註4
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	385,344 (馬幣54,872)	385,344 (馬幣54,872)	54,872,075	75.79 %	314,403	(41)	(31)	註4
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	954,000	954,000	79,500,000	50.00 %	892,403	(2,384)	(1,192)	註4
本公司	維昕國際建築股份有限公司	台灣	不動產代銷經紀及租售業	22,500	22,500	2,250,000	25.00 %	11,713	3,882	(542)	關聯企業（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	215,426	7,110,000	100.00 %	136,227	(2,033)	(2,033)	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 %	363	(23)	(23)	註4

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數985千元。

註3：係包括認列投資利益971千元及未實現逆流銷貨毛利1,513千元。

註4：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 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	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)
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)	32,000 (美金100萬元)	註1	30,731 (美金960,344元)	-	-	30,731 (美金960,344元)	(2,055)	99.00 %	(2,034)	136,190	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
30,731 USD960,344元	44,365 USD1,386,412元	6,004,202 (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x60%=NTD10,007,003千元x60%=NTD6,004,202千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師核閱之財務報表認列。

註5：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	83,308,603	16.06 %
益昕投資股份有限公司	59,880,324	11.54 %
永翊開發股份有限公司	42,779,814	8.25 %
國原營造股份有限公司	38,068,043	7.34 %
德陽投資股份有限公司	37,971,920	7.32 %
兆權投資有限公司	31,117,093	6.00 %

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

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	113年1月至3月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調　整 及銷除	合　計
收　　入：					
來自外部客戶收入	$ 973,328	15,876	76,612	-	1,065,816
部門間收入	18,571	-	2,242	(20,813)	-
收入總計	**$ 991,899**	**15,876**	**78,854**	**(20,813)**	**1,065,816**
應報導部門損益	**$ 4,982**	**208**	**2,614**	**13,006**	**20,810**

	112年1月至3月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調　整 及銷除	合　計
收　　入：					
來自外部客戶收入	$ 6,796	14,544	66,212	-	87,552
部門間收入	17,929	-	1,032	(18,961)	-
收入總計	**$ 24,725**	**14,544**	**67,244**	**(18,961)**	**87,552**
應報導部門損益	**$ (63,034)**	**2,760**	**(3,296)**	**12,008**	**(51,562)**

附錄五

111 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國一一一年度及一一〇年度

公 司 地 址：新北市新莊區思源路550號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21～22
(六)重要會計項目之說明	22～43
(七)關係人交易	44～47
(八)質押之資產	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47～49
(十)重大之災害損失	49
(十一)重大之期後事項	49
(十二)其　　他	49～54
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	50～52
2.轉投資事業相關資訊	53
3.大陸投資資訊	53
4.主要股東資訊	54
(十四)部門資訊	54
九、重要會計項目明細表	55～60

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 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之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一一一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、銷售房地收入認列

有關銷售房地收入認列之會計政策請詳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，銷售房地收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約73%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕國際開發股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

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

會計師查核個體財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一一一年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：潘俊名

陳宗哲

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

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	111.12.31 金額	%	110.12.31 金額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 820,227	2	576,444	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)	177,656	-	143,937	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	39,252	-	84,120	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	13,328	-	20,406	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	32,141,967	73	27,359,888	73
1476	其他金融資產－流動(附註六(七)、八及九)	1,688,986	4	1,399,879	5
1479	其他流動資產	612,182	1	303,799	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	1,218,703	4	530,605	1
	流動資產合計	36,712,301	84	30,419,078	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(三))	55,581	-	59,003	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	2,591,388	6	2,535,137	7
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	74,399	-	182,361	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,144,895	7	3,182,608	8
1755	使用權資產	45,502	-	16,163	-
1780	無形資產	109,930	-	110,281	-
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)	1,271,018	3	987,007	3
1990	其他非流動資產	18,283	-	41,287	-
	非流動資產合計	7,326,073	16	7,128,924	18
	資產總計	$ 44,038,374	100	37,548,002	100

	負債及權益	111.12.31 金額	%	110.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九))	$ 16,776,172	38	14,215,917	38
2110	應付短期票券(附註六(十))	3,221,000	7	3,350,300	9
2130	合約負債－流動(附註六(十七)及七)	4,247,696	10	2,296,418	6
2150	應付票據(附註七)	638,308	1	505,087	1
2170	應付帳款(附註七)	484,778	1	182,980	-
2250	負債準備－流動	11,667	-	13,368	-
2280	租賃負債－流動	15,437	-	4,710	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	457,202	1	129,866	-
2399	其他流動負債(附註六(十八)及七)	510,582	1	799,535	2
	流動負債合計	26,362,842	59	21,498,181	56
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十二))	4,848,630	11	3,865,900	10
2540	長期借款(附註六(十一))	4,137,217	10	4,507,450	13
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	32,550	-	11,550	-
2645	存入保證金(附註七)	4,651	-	4,050	-
	非流動負債合計	9,041,957	21	8,407,859	23
	負債總計	35,404,799	80	29,906,040	79
	權益(附註六(十二)及(十五))：				
3110	普通股股本	4,257,060	9	3,469,592	9
3200	資本公積	2,443,345	6	2,196,123	6
3310	法定盈餘公積	856,691	2	832,864	2
3320	特別盈餘公積	292,583	1	213,895	1
3350	未分配盈餘	1,039,657	2	1,222,071	3
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(78,914)	-	(151,746)	-
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	(145,037)	-	(140,837)	-
3500	庫藏股票	(31,810)	-	-	-
	權益總計	8,633,575	20	7,641,962	21
	負債及權益總計	$ 44,038,374	100	37,548,002	100

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

(請詳閱後附個體財務報告附註)

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度		110年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十七)及七)	$ 2,624,463	100	2,779,067	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	1,905,435	73	2,028,196	73
	營業毛利	719,028	27	750,871	27
6000	營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100	推銷費用	142,152	5	128,470	5
6200	管理費用	252,988	10	283,808	10
		395,140	15	412,278	15
	營業淨利	323,888	12	338,593	12
	營業外收入及支出(附註六(七)、(十二)、(十七)及(十九))：				
7100	利息收入	5,219	-	2,370	-
7010	其他收入	18,558	1	13,877	-
7020	其他利益及損失	221,364	8	31,995	1
7050	財務成本	(181,918)	(7)	(115,545)	(4)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(93,248)	(4)	42,706	2
		(30,025)	(2)	(24,597)	(1)
7900	稅前淨利	293,863	10	313,996	11
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	25,388	1	60,852	2
	本期淨利	268,475	9	253,144	9
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(3,422)	-	(10,566)	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	(778)	-	(2,401)	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(4,200)	-	(12,967)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	72,832	3	(65,721)	(2)
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	72,832	3	(65,721)	(2)
8300	本期其他綜合損益	68,632	3	(78,688)	(2)
	本期綜合損益總額	$ 337,107	12	174,456	7
	每股盈餘(附註六(十六))				
	基本每股盈餘(元)	$ 0.67		0.66	
	稀釋每股盈餘(元)	$ 0.59		0.58	

(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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	庫藏股票	權益總計
民國一一〇年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	-	8,129,466
本期淨利	-	-	-	-	253,144	253,144	-	-	-	-	253,144
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	(78,688)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	253,144	253,144	(65,721)	(12,967)	(78,688)	-	174,456
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	60,078	-	(60,078)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	86,624	(86,624)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)
可轉換公司債轉換	7,637	4,951	-	-	-	-	-	-	-	-	12,588
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	32,722	-	-	(14,879)	(14,879)	-	-	-	-	17,843
民國一一〇年十二月三十一日餘額	3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 4,257,060**	**2,443,345**	**856,691**	**292,583**	**1,039,657**	**2,188,931**	**(78,914)**	**(145,037)**	**(223,951)**	**(31,810)**	**8,633,575**

(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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 293,863	313,996
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	56,569	62,779
攤銷費用	1,666	1,676
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(16,705)	(29,504)
利息費用	181,918	115,545
利息收入	(5,219)	(2,370)
股利收入	(7,930)	(5,302)
採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	93,248	(42,706)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(204,591)	-
租賃修改損失	-	26
收益費損項目合計	98,956	100,144
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,014)	277
應收票據	44,868	57,469
應收帳款	7,078	1,116,969
存貨	(4,408,046)	(3,076,014)
其他流動資產	(308,383)	37,699
其他金融資產	(27,049)	(886,581)
取得合約之增額成本	(688,098)	(279,438)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(5,396,644)	(3,029,619)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,951,278	1,271,356
應付票據	133,221	302,010
應付帳款	301,798	(2,438,582)
負債準備	(1,701)	(904)
其他流動負債	(299,711)	240,457
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,084,885	(625,663)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,311,759)	(3,655,282)
調整項目合計	(3,212,803)	(3,555,138)
營運產生之現金流出	(2,918,940)	(3,241,142)
收取之利息	5,219	2,370
支付之利息	(538,548)	(333,677)
支付之所得稅	(25,388)	(62,608)
營業活動之淨現金流出	(3,477,657)	(3,635,057)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(97,447)	(975,892)
取得不動產、廠房及設備	(23,204)	(10,935)
處分不動產、廠房及設備	66,132	-
取得無形資產	(1,315)	(2,135)
其他金融資產增加	(281,542)	(477,417)
其他非流動資產減少	23,004	1,238
收取之股利	26,530	45,802
投資活動之淨現金流出	(287,842)	(1,419,339)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,560,255	3,210,520
應付短期票券(減少)增加	(129,300)	653,700
發行公司債	976,775	1,700,000
償還長期借款	(42,897)	(36,151)
存入保證金增加(減少)	601	(4,062)
租賃本金償還	(11,370)	(4,743)
發放現金股利	(346,972)	(692,391)
現金增資	1,034,000	-
庫藏股票買回成本	(31,810)	-
籌資活動之淨現金流入	4,009,282	4,826,873
本期現金及約當現金增加(減少)數	243,783	(227,523)
期初現金及約當現金餘額	576,444	803,967
期末現金及約當現金餘額	$ **820,227**	**576,444**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國八十四年一月，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一二年三月三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

(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」	現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。 修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。 企業在報導日後須遵循的合約條款（即未來的條款）並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險	2024年1月1日

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

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下，除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

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)庫藏股票

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

(4)複合金融工具

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

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

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

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

(5)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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

(6)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(7)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

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

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

(七)存　　貨

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

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

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

(八)投資子公司

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

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

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

(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。

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

	111.12.31	110.12.31
零用金及現金	$ 200	100
支票存款	1,117	83
活期存款	818,910	576,261
現金及約當現金	**$ 820,227**	**576,444**

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

	111.12.31	110.12.31
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
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	10,000	-
上市(櫃)公司股票	167,656	142,062
合　　計	**$ 177,656**	**143,937**

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

	111.12.31	110.12.31
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	$ 55,581	59,003

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

2.本公司民國一一一年度及一一〇年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十)。

4.上述金融資產並未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	111.12.31	110.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 39,252	84,120
應收帳款—按攤銷後成本衡量	13,328	20,406
	$ 52,580	104,526

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：

	111.12.31		
	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	$ 52,580	-	-

	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	-	-

本公司於民國一一一年度及一一〇年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存　　貨

	111.12.31	110.12.31
待售房地	$ 531,828	700,820
營建用地	6,334,857	6,661,518
在建房屋	25,223,587	19,929,507
預付土地款	51,695	68,043
合計	$ 32,141,967	27,359,888
預計於一年內實現之存貨	$ 7,713,629	6,731,172

營業成本明細如下：

	111年度	110年度
存貨出售轉列	$ 1,867,722	1,990,483
租賃及折舊成本	37,713	37,713
	$ 1,905,435	**2,028,196**

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：

	111.12.31	110.12.31
子公司	**$ 2,591,388**	**2,535,137**

1.子公司

請參閱民國一一一年度合併財務報告。

2.擔　　保

本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一一一年度及一一〇年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
成本或認定成本：				
民國111年1月1日餘額	$ 146,825	130,413	60,965	338,203
增　添	-	-	23,204	23,204
處　分	(112,175)	(31,639)	(53,088)	(196,902)
民國111年12月31日餘額	**$ 34,650**	**98,774**	**31,081**	**164,505**
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**
折舊及減損損失：				
民國111年1月1日餘額	$ -	101,286	54,556	155,842
折　舊	-	1,408	3,690	5,098
處　分	-	(17,746)	(53,088)	(70,834)
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**84,948**	**5,158**	**90,106**
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**

	土　地	房屋及建築	其他設備	總　計
帳面價值：				
民國111年12月31日	**$ 34,650**	**13,826**	**25,923**	**74,399**
民國110年1月1日	**$ 146,825**	**43,920**	**1,086**	**191,831**
民國110年12月31日	**$ 146,825**	**29,127**	**6,409**	**182,361**

1.本公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

2.本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
成本或認定成本：			
民國111年1月1日餘額	$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國111年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,804,379**	**3,353,010**
民國110年1月1日餘額	$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國110年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,804,379**	**3,353,010**
折舊及減損損失：			
民國111年1月1日餘額	$ -	170,402	170,402
折　　舊	-	37,713	37,713
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**208,115**	**208,115**
民國110年1月1日餘額	$ -	132,689	132,689
折　　舊	-	37,713	37,713
民國110年12月31日餘額	**$ -**	**170,402**	**170,402**
帳面金額：			
民國111年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,596,264**	**3,144,895**
民國110年1月1日	**$ 1,548,631**	**1,671,690**	**3,220,321**
民國110年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,633,977**	**3,182,608**
公允價值：			
民國111年12月31日			**$ 5,611,887**
民國110年12月31日			**$ 5,645,312**

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：

	111.12.31	110.12.31
無擔保銀行借款	$ 770,970	1,242,000
擔保銀行借款	16,005,202	12,973,917
合　　計	**$ 16,776,172**	**14,215,917**
尚未使用額度	**$ 4,219,403**	**4,319,138**
利率區間	**1.75%~2.82%**	**1.38%~2.00%**

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：

	111.12.31		
	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%~2.34%	$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.80%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合　　計			**$ 3,221,000**

	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**

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：

	111.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	2.03%-2.28%	112~124	$ 4,594,419
減：一年內到期部分				(457,202)
合　　計				**$ 4,137,217**
尚未使用額度				**$ -**

	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				**$ -**

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：

	111.12.31	110.12.31
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	3,900,000	2,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,770)	(21,200)
累積已轉換金額	(13,600)	(12,900)
減：一年內到期或執行賣回權	-	-
期末應付公司債餘額	**$ 4,848,630**	**3,865,900**
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**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 38,667**	**38,694**

	111年度	110年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ (1,875)**	**1,075**
利息費用	**$ (37,289)**	**(22,916)**

本公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

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

項　　目	一一〇年有擔保普通公司債	
	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年及第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

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

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

項　　目	一〇九年第一次有擔保普通公司債	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	700,000千元	500,000千元
發 行 日	109.11.23	108.4.2
發行期間	109.11.23~113.11.23	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.775%	0.88%
保證機構	板信商業銀行	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第二年及第三年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。

(十三)營業租賃

出租人租賃

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

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：

	111.12.31	110.12.31
低於一年	$ 88,737	59,407
一至二年	53,541	53,370
二至三年	55,890	26,465
三至四年	53,936	25,755
四至五年	44,973	22,871
五年以上	263,599	150,000
未折現租賃給付總額	**$ 560,676**	**337,868**

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用明細如下：

	111年度	110年度
當期所得稅費用		
土地增值稅	$ 25,388	61,587
調整前期之當期所得稅	-	(735)
所得稅費用	**$ 25,388**	**60,852**

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	111年度	110年度
稅前淨利	$ 293,863	313,996
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 58,773	62,799
不可扣抵之費用	36	26
免稅所得	(1,586)	(1,060)
採權益法認列之投資損失(利益)	18,650	(8,541)
土地免稅所得	(42,673)	(19,619)
利息資本化	2,235	1,439
土地增值稅	25,388	61,587
認列前期未認列之課稅損失	(36,170)	(32,353)
前期高估	-	(735)
其他	735	(2,691)
所得稅費用	**$ 25,388**	**60,852**

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：

	111.12.31	110.12.31
課稅損失	$ 50,336	101,358

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。

民國一一一年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇六年度	$ 8,622	民國一一六年度
民國一〇七年度	137,170	民國一一七年度
民國一〇九年度	105,889	民國一一九年度
	$ 251,681	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債
	遞延費用	其他	合計	未實現投資利益
民國111年1月1日餘額	$ 12,655	2,422	15,077	(18,909)
民國111年12月31日餘額	$ 12,655	2,422	15,077	(18,909)
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	$ 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一〇九年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為10,000,000千元及5,000,000千元，每股面額10元，股數分別為1,000,000千股及500,000千股。實收股份分別為425,706千股及346,959千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為50千股及764千股，以面額發行，總金額分別為496千元及7,637千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	111.12.31	110.12.31
發行股票溢價	$ 1,938,012	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	405,770	405,549
處分資產增益	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	32,722	32,722
發行可轉換公司債	38,667	38,694
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,443,345	**2,196,123**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期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；本公司分別於民國一一一年六月二日及民國一一〇年七月一日經股東常會決議提列特別盈餘公積78,688千元及86,624千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一一年六月二日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘分配案及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。有關分配予業主之股利如下：

	110年度	109年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 346,972	692,391

4.庫藏股

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	合　計
民國111年1月1日餘額	$ (151,746)	(140,837)	(292,583)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	72,832	-	72,832
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(3,422)	(3,422)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(778)	(778)
民國111年12月31日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(223,951)

	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)**

(十六)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 268,475**	**253,144**
普通股加權平均流通在外股數	403,564	381,433
基本每股盈餘(元)	**$ 0.67**	**0.66**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	$ 268,475	253,144
可轉換公司債轉換之影響	8,398	5,432
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 276,873**	**258,576**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	403,564	381,433
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	67,046	64,511
員工股票酬勞之影響	238	798
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	470,848	446,742
稀釋每股盈餘(元)	**$ 0.59**	**0.58**

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度	110年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 2,624,463**	**2,779,067**
主要產品/服務線：		
銷售房地	$ 2,553,320	2,683,715
租賃收入(註)	69,160	51,862
佣金收入	1,983	10,157
其他	-	33,333
	$ 2,624,463	**2,779,067**

	111年度	110年度
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	$ 69,160	51,862
於某一時點移轉之商品及勞務	2,555,303	2,727,205
	$ 2,624,463	**2,779,067**

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

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據及帳款	$ 52,580	104,526	1,278,964
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 52,580**	**104,526**	**1,278,964**
合約負債—銷售房地	**$ 4,247,696**	**2,296,418**	**1,025,062**
預期於一年內實現之金額	**$ 1,032,635**	**744,406**	**469,238**

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為357,726千元及470,291千元。另因客戶取消合約致合約負債產生變動轉列違約金收入金額分別為2,857千元及685千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動。

(十八)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為3,071千元及12,246千元，董事酬勞估列金額分別為9,199千元及10,098千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一一年度及一一〇年度之營業業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際配發員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，民國一〇九年度員工及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際分派員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	$ 4,469	1,020
其他利息收入	750	1,350
	$ 5,219	**2,370**

2.其他收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
股利收入	$ 7,930	5,302
退戶違約金收入	2,857	685
管理顧問服務收入	4,343	5,525
其　　他	3,428	2,365
	$ 18,558	**13,877**

3.其他利益及損失

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ 204,591	-
租賃修改損失	-	(26)
外幣兌換利益	68	3,170
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	16,705	29,504
其他損失	-	(653)
	$ 221,364	**31,995**

4.財務成本

本公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	111年度	110年度
銀行借款利息	$ 517,711	323,726
可轉換公司債利息	8,154	8,134
普通公司債利息	29,135	14,782
租賃負債利息	951	126
減：利息資本化	(374,033)	(231,223)
	$ 181,918	**115,545**
資本化利率	**1.20%~1.78%**	**0.70%~2.00%**

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款（帳列其他金融資產－流動)，民國一一一年度及一一〇年度未有逾期收款之情形，因此未提列備抵損失。

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

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
111年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$21,370,591	22,347,396	3,981,764	4,190,658	10,056,491	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,127,737	1,127,737	1,127,737	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	$30,615,945	**31,759,236**	**8,422,334**	**6,640,552**	**12,577,867**	**4,118,483**
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	692,117	692,117	692,117	-	-	-
租賃負債	16,260	16,868	4,989	4,540	7,339	-
	$26,777,810	**27,986,329**	**5,433,921**	**3,900,260**	**14,488,796**	**4,163,352**

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，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加181,915千元及162,221千元，主因係本公司之變動利率之存款及借款。

4.其他價格風險

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

	111年度		110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%	$ 5,558	17,766	5,900	14,206
下跌10%	$ (5,558)	(17,766)	(5,900)	(14,206)

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	111.12.31				
		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	$ 177,656	167,656	-	10,000	177,656
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 55,581	-	55,581	-	55,581

	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**

(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
民國111年1月1日	$ 1,875
總利益或損失	
購買	10,000
認列於損益	(1,875)
民國111年12月31日	**$ 10,000**
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**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	111年度	110年度
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	**$ (1,875)**	**1,075**

(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(111.12.31及110.12.31分別為13.85%及23.22%)	・波動度愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

	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
111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%	-	-

	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)

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

(二十一)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

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

4.流動性風險

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

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等銀行存款主要之計價貨幣有人民幣及美元。

(2)利率風險

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

(二十二)資本管理

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

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

本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一一年度本公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持負債資本比率。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	111.12.31	110.12.31
負債總額	$ 35,404,799	29,906,040
減：現金及約當現金	(820,227)	(576,444)
淨負債	**$ 34,584,572**	**29,329,596**
權益總額	$ 8,633,575	7,641,962
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 43,218,147**	**36,971,558**
負債資本比率	**80.02%**	**79.33%**

(二十三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

			非現金之變動				
	111.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	公司債攤銷	其他(註)	111.12.31
短期借款	$ 14,215,917	2,560,255	-	-	-	-	16,776,172
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,637,316	(42,897)	-	-	-	-	4,594,419
租賃負債	16,260	(11,370)	-	-	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	-	(689)	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	**$ 26,085,693**	**3,353,463**	**-**	**(689)**	**6,644**	**43,097**	**29,488,208**

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

			非現金之變動				
	110.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	公司債攤銷	其他(註)	110.12.31
短期借款	$ 11,005,397	3,210,520	-	-	-	-	14,215,917
應付短期票券	2,696,600	653,700	-	-	-	-	3,350,300
長期借款	4,673,467	(36,151)	-	-	-	-	4,637,316
租賃負債	8,929	(4,743)	-	-	-	12,074	16,260
應付公司債	2,164,846	1,700,000	6,991	(12,565)	6,628	-	3,865,900
來自籌資活動之負債總額	**$ 20,549,239**	**5,523,326**	**6,991**	**(12,565)**	**6,628**	**12,074**	**26,085,693**

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

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

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

關係人名稱	與本公司之關係
昕境廣場股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	本公司持股50%以上之子公司
全虹建設股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司(註)	其董事與本公司董事長係一親等關係
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
德陽投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚彣欣	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司董事長之一親等已於民國一一〇年九月辭任該公司董事，故自該日起非本公司之關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地

(1)本公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房地買賣契約(含稅)		預收房地款(合約負債)	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
其他關係人	$ 143,200	42,680	5,353	1,382

(2)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

帳列項目	關係人類別	111年度	110年度
銷售房地	國原營造	$ 370,080	220,950
佣金收入	佳穎精密	-	932
其他營業收入	國原營造	-	33,333
		$ 370,080	**255,215**

本公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

註1：本公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

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

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

2.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	111年度	110年度
發包工程－國原營造	$ 3,302,523	2,083,055
其他工程－寬衍室內裝修	註	6,558
	$ 3,302,523	**2,089,613**

註：非屬本公司關係人。

(2)本公司對關係人之重大未認列之合約承諾如下：

	已簽訂之合約(未稅)		已支付價款	
	111.12.31	110.12.31	111.12.31	110.12.31
國原營造	**$ 13,852,028**	**11,529,898**	**5,697,964**	**3,106,685**

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)本公司於民國一一一年三月二日向子公司全虹建設股份有限公司取得營建用地，合約總價為76,363千元，上述買賣合約價格係採依雙方議訂之價格訂定之，另收款條件與一般交易相當。截至民國一一一年十二月三十一日止，前述款項已全數支付。

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
應付票據	國原營造	$ 607,047	504,131
應付帳款	國原營造	316,402	144,276
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	7,861	43,907
		$ 931,310	**692,314**

4.租賃

(1)本公司出租予子公司亞昕飯店房屋及建築供其經營觀光旅館使用並簽訂16年期租賃合約，每月租金3,750千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為21,428千元及28,571千元，故民國一一一年度及一一〇年度租金收入分別為21,429千元及14,286千元。因租賃而收取之存入保證票據金額為10,000千元。

(2)本公司出租予子公司昕境廣場商場建築並簽定1~2年期租賃合約，每月租金2,525千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,000千元及11,543千元，故民國一一一年度及一一〇年度租金收入分別為22,857千元及17,314千元。租賃而收取之存入保證票據均為5,000千元。

(3)本公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一一年度及一一〇年度租金收入金額分別為6,988千元及3,384千元，另因租賃而收取之存入保證金分別為644千元及140千元。

5.其他

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

(2)本公司向子公司提供管理顧問服務而收取之顧問收入及本公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(十九)。

(3)本公司分別與其他關係人—昕達開發及上昕國際簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%～5.5%，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日取得合約之增額成本金額分別為455,814千元及157,622千元，另民國一一一年度及一一〇年度分別認列之佣金支出金額分別為1,752千元及10,162千元。

(4)其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，民國一一〇年度之推銷費用為6,122千元。

(5)本公司為馬來西亞子公司及其他關係人代收台灣地區房地款，於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日代收款金額分別4,709千元及30,758千元，帳列其他流動負債。

(6)民國一一一年度及一一〇年度子公司為本公司提供銀行融資之背書保證之餘額分別為877,500千元及960,000千元。

(7)本公司因業務往來為及子公司其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	111.12.31	110.12.31
提供融資背書保證	$ 2,052,067	886,813
收取之存入保證票據	73,317	87,163

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 12,595	12,265

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	111.12.31	110.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 1,303,425	1,279,614
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	1,056,792	775,250
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	155,071	137,212
待售房地	銀行借款及應付短期票券	524,162	682,205
營建用地	〃	5,937,238	6,434,501
在建房地	〃	25,132,261	19,838,189
不動產、廠房及設備	〃	48,476	175,952
投資性不動產	〃	3,144,895	3,182,608
		$ 37,503,820	32,707,031

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：

	111.12.31	110.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 33,695,298	24,524,841
建案開發活動發包工程合約	13,879,238	11,567,133
購置營建用地	419,087	338,380

	111.12.31	110.12.31
已收取或已計價價款		
銷售房地(未稅)	$ 4,247,696	2,296,418
建案開發活動發包工程	5,718,259	3,124,964
購置營建用地	51,695	68,043

2.本公司為他人提供銀行融資之背書保證及開立保證票據之情形如下：

	111.12.31	110.12.31
提供融資背書保證	$ 2,640,982	1,476,728
收取之存入保證票據	73,317	87,163

(二)本公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-009、A-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、J-002、J-003、J-004
合建分屋	F-002

註1：A-009、A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

註5：B-006、F-003係與子公司全虹建設簽訂。

(三)重大或有負債：

本公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，本公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，本公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。本公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，本公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決本公司勝訴，被告應給付本公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

本公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；本公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請本公司代位提起分割遺產訴訟，本公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，目前由台北地方法院以111年度重訴字第393號受理在案，目前尚待法院之開庭通知。因前述土地均已查封在案，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 / 性質別	111年度			110年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	-	68,682	68,682	-	69,793	69,793
勞健保費用	-	6,569	6,569	-	6,964	6,964
退休金費用	-	3,210	3,210	-	3,022	3,022
董事酬金	-	9,199	9,199	-	10,098	10,098
其他員工福利費用	-	5,209	5,209	-	5,866	5,866
折舊費用	37,713	18,856	56,569	37,713	25,066	62,779
攤銷費用	-	1,666	1,666	-	1,676	1,676

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
員工人數	81	77
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	$ 1,101	1,190
平均員工薪資費用	$ 904	969
平均員工薪資費用調整情形	(6.71)%	(9.86)%
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

民國一一一年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	12,950,363	310,000	280,000	139,028	-	3.24 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,950,363	736,733	635,697	475,967	-	7.36 %	12,950,363	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	1,048,605	466,370	466,370	327,850	268,370	5.40 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	12,950,363	670,000	670,000	438,500	670,000	7.76 %	12,950,363	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	350,484	-	6.82 %	12,950,363	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,868,080	1,077,500	877,500	597,090	14,493	49.48 %	8,868,080	N	Y	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。
對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。
如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額8,633,575千元x150%＝12,950,363千元

對單一企業背書保證限額：8,633,575千元x150%＝12,950,363千元

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。

背書保證最高限額1,773,616千元x500%＝8,868,080千元

對單一企業背書保證限額：1,773,616千元x500%＝8,868,080千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股　數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,823,400	167,656	6.99 %	167,656	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	-	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	55,581	5.53 %	55,581	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	〃	1,691,032	12,632	1.26 %	12,632	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	林口區力行段175~177地號土地	111.01.19	673,992	673,992	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段953等6筆土地	111.02.10	331,158	331,158	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區崇德段416地號土地	111.07.18	455,964	455,964	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段913-7地號等13筆土地	111.07.18	426,375	383,737	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額(含稅)	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	新北市林口區力行段890地號持分土地	111.08.17	102.07.20	244,664	370,080	370,080	125,416	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	活化公司土地之運用	鑑價報告	-
本公司	台北市松山區延吉路三小段土地及其建物	111.11.10	97.05.21	126,068	332,400	66,480	204,591	永恒暉投資(股)公司	非關係人	活化公司資產之運用	鑑價報告	註

註：截至民國一一一年十二月三十一日尚未收取之款項為265,920千元(含稅)(帳列其他金融資產-流動)，後於民國一一二年二月依協議陸續收取部分款項計132,900千元。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,302,523	52.77 %		-	-	(923,449)	(85.34) %	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	(銷貨)	(370,080)	(14.10)%		-	-	-	- %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：請詳附註六(二)及(十二)。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一一年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	13,652	3,248	4,422	註1
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	21,311	21,311	44,000	88.00 %	252,448	(1,329)	(5,109)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	350,000	32,000,000	100.00 %	64,359	(42,835)	(25,502)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,156,591 (馬幣159,651)	1,080,305 (馬幣148,682)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	(35,551)	(29,638)	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	384,070 (馬幣54,687)	382,909 (馬幣54,523)	54,687,056	75.74 %	323,442	(250)	(190)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	909,000	909,000	75,000,000	50.00 %	886,808	(74,462)	(37,231)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	150,797	(1,382)	(1,382)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	422	(54)	(54)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	30,710 (美金100萬元)	註1	29,492 (美金960,344元)	-	-	29,492 (美金960,344元)	(1,234)	87.12 %	(1,075)	132,670	322,676

註1：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
29,492 USD960,344元	42,577 USD1,386,412元	5,180,145 (註2)

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,633,575千元×60%=NTD5,180,145千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

3.重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱 股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司	72,719,127	17.08 %
益昕投資股份有限公司	48,411,255	11.37 %
永翊開發股份有限公司	40,262,857	9.45 %
德陽投資股份有限公司	35,562,703	8.35 %
國原營造股份有限公司	32,628,964	7.66 %
今勛企業股份有限公司	22,830,857	5.36 %
兆權投資有限公司	21,769,314	5.11 %

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

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

十四、部門資訊

請詳民國一一一年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一一一年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金額 成本	金額 淨變現價值	淨變現價值之決定方式
營建用地	新北市三重區菜寮段	$ 704,943	890,676	開發分析法(註)
	新北市林口區力行段	1,602,827	1,822,497	及最近成交價
	新北市林口區建林段	150,604	204,516	
	新北市新莊區副都心段一小段	214,092	299,463	
	新竹市千甲段	21,652	32,895	
	新竹市復興段	456,537	805,458	
	新竹市新莊段	108,897	218,842	
	台中市北屯區仁平段	385,849	493,214	
	台中市北屯區平田段	1,537,627	2,278,109	
	台中市北屯區美和段	161,541	221,240	
	台中市北屯區榮德段	134,189	153,435	
	台中市西區麻園頭段	482,262	566,435	
	容積移轉用地	373,837	384,543	
	小計	6,334,857	8,371,323	
在建房地	A-009	1,631,708	2,486,144	開發分析法(註)
	A-012	1,251,239	1,428,276	
	A-013	1,737,950	1,802,064	
	B-005	2,991,658	4,431,682	
	C-003	2,969,859	3,440,099	
	C-004	2,884,494	4,195,434	
	C-005	340,736	347,787	
	E-001	316,685	412,780	
	F-002	1,323,731	1,973,473	
	G-001	1,567,432	2,098,093	
	G-002	1,349,110	1,838,028	
	G-003	4,750,300	6,138,761	
	I-001	949,757	1,230,204	
	J-001	594,873	698,175	
	J-002	564,055	826,022	
	小計	25,223,587	33,347,022	
待售房地	A-001	801	2,835	取得之市價
	A-002	847	2,205	
	A-004	3,055	8,269	
	A-007	143,301	151,235	
	A-008	97,087	101,895	
	A-010	170,356	223,195	
	A-011	113,417	115,067	
	D-001	2,964	4,292	
	小計	531,828	608,993	
預付土地款	新莊區副都心段一小段	10,000	10,000	最近成交價
	苗栗縣頭份市中央段	30,821	30,821	
	台中市北屯區榮德段	10,874	10,874	
	小計	51,695	51,695	
合　計		**$ 32,141,967**	**42,379,033**	

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

亞昕國際開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一一年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

名稱	期初餘額 股數	期初餘額 金額	本期增加 股數	本期增加 金額	本期減少 股數	本期減少 金額	期末餘額 股數	期末餘額 持股比例	期末餘額 金額	市價或股權淨值 單價	市價或股權淨值 總價	備註
依權益法之長期股權投資：												
昕境廣場(股)公司	3,000,000	$ 13,608	-	4,422	-	(4,378)	3,000,000	100.00 %	13,652	4.55	13,652	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	255,614	-	1,943	-	(5,109)	44,000	88.00 %	252,448	3,473.86	152,850	
亞昕國際飯店(股)公司	30,000,000	69,846	2,000,000	20,015	-	(25,502)	32,000,000	100.00 %	64,359	2.01	64,359	
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	148,681,651	951,595	10,969,696	130,085	-	(31,001)	159,651,347	83.60 %	1,050,679	6.58	1,050,679	
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	54,523,198	305,435	163,858	18,236	-	(229)	54,687,056	75.74 %	323,442	5.91	323,442	
全虹建設(股)公司	75,000,000	939,039	-	-	-	(52,231)	75,000,000	50.00 %	886,808	11.82	886,808	
合計		**$ 2,535,137**		**174,701**		**(118,450)**			**2,591,388**		**2,491,790**	

本公司採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損)益	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	本期增資	未分配盈餘	收取股利	合計
昕境廣場(股)公司	$ 4,422	-	(778)	-	-	(3,600)	44
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	(5,109)	1,943	-	-	-	-	(3,166)
亞昕國際飯店(股)公司	(25,502)	15	-	20,000	-	-	(5,487)
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	(29,638)	53,799	-	76,286	(1,363)	-	99,084
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	(190)	17,075	-	1,161	(39)	-	18,007
全虹建設(股)公司	(37,231)	-	-	-	-	(15,000)	(52,231)
合計	**$ (93,248)**	**72,832**	**(778)**	**97,447**	**(1,402)**	**(18,600)**	**56,251**

亞昕國際開發股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一一一年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

短期借款明細表

民國一一一年十二月三十一日

借款機構	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
金融機構B	擔保借款	$ 683,100	109/07/16~114/07/16	2.38%~2.52%	2,488,000	待售房地及在建房地	
金融機構C	擔保借款	1,966,307	108/09/20~116/11/04	2.35%~2.51%	2,502,400	營建用地及在建房地	
金融機構D	擔保借款	55,000	111/12/02~112/03/02	2.60%	55,000	待售房地	
金融機構E	擔保借款	879,430	108/07/30~114/09/17	2.33%~2.58%	1,167,100	在建房地	
金融機構F	擔保借款	65,000	111/11/28~112/2/28	2.59%	65,000	營建用地	
金融機構G	擔保借款	500,000	111/06/14~113/06/14	2.82%	500,000	在建房地	
金融機構H	擔保借款	2,464,205	107/06/08~114/10/07	2.25%~2.6%	3,415,000	在建房地	
金融機構I	擔保借款	3,048,900	109/11/07~114/12/28	2.16%~2.48%	4,143,000	在建房地	
金融機構I	信用借款	400,000	109/12/21~113/12/21	2.21%	400,000		
金融機構J	擔保借款	1,160,860	109/11/07~114/10/07	2.25%~2.53%	2,110,700	營建用地及在建房地	
金融機構J	信用借款	230,970	111/7/20~112/7/20	1.75%	230,970		
金融機構K	擔保借款	28,885	111/07/06~112/01/06	2.39%	28,885	待售房地	
金融機構L	擔保借款	607,070	109/05/25~113/11/17	2.47%~2.63%	607,070	營建用地	
金融機構M	擔保借款	1,635,945	109/10/23~115/06/30	2.28%~2.62%	2,178,090	營建用地及在建房地	
金融機構N	擔保借款	500,000	111/04/01~114/04/08	2.35%	500,000	營建用地	
金融機構O	擔保借款	67,700	111/03/25~113/03/25	2.14%	67,726	待售房地	
金融機構O	信用借款	40,000	110/12/10~112/12/10	2.33%	50,000		
金融機構P	擔保借款	468,600	111/11/18~113/11/18	2.38%~2.41%	670,000	營建用地	
金融機構Q	擔保借款	1,674,200	110/11/19~115/04/25	2.3%~2.4%	2,508,800	營建用地及在建房地	
金融機構Q	信用借款	100,000	111/05/20~112/05/20	2.4%	100,000		
金融機構R	擔保借款	200,000	110/02/19~115/02/19	2.3%	200,000	在建土地	
		$ 16,776,172					

亞昕國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一一一年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十)。

長期借款明細表

借款機構	摘要	契約期限	借款金額	利率	融資額度	抵押或擔保
金融機構B	擔保借款	107/06/14~124/05/06	$ 226,955	2.18%~2.38%	$ 226,955	不動產、廠房及設備及投資性不動產
金融機構E	擔保借款	107/05/31~124/01/10	4,211,664	2.03%	4,211,664	投資性不動產
金融機構I	擔保借款	108/01/30~114/07/20	155,800	2.28%	155,800	不動產、廠房及設備
減：一年內到期之長期借款			(457,202)			
合　　計			**$ 4,137,217**		**$ 4,594,419**	

亞昕國際開發股份有限公司

合約負債－流動明細表

民國一一一年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金　額	備　註
預收房地款	A-009	$ 432,319	
	A-012	224,453	
	A-013	239,410	
	B-005	190,180	
	C-004	767,722	
	C-005	645	
	F-002	414,330	
	G-001	307,958	
	G-002	305,864	
	G-003	849,201	
	I-001	151,276	
	J-001	135,512	
	J-002	164,457	
	其他	64,369	
		$ 4,247,696	

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十二)。

亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一一一年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十七)。

營業成本明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

營業費用明細表

項　　目	摘　　要	推銷費用	管理費用	合　　計
員工福利費用	薪資、退休金、勞健保及其他員工福利費用	$ 5,666	87,203	92,869
廣告費		14,481	30	14,511
稅捐		2,011	79,752	81,763
折舊		-	18,856	18,856
佣金支出		117,596	2,201	119,797
捐贈		-	14,824	14,824
勞務費		50	14,559	14,609
其他(註)		2,348	35,563	37,911
合　　計		**$ 142,152**	**252,988**	**395,140**

註：各項目金額未達本科目餘額之5%。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1120569 號

會員姓名：
(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

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

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

會員書字號：
(1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 亞昕國際開發股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 01 月 01 日 至 111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	潘俊名	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中 華 民 國 112 年 01 月 18 日

附錄六

112 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國一一二年度及一一一年度

公 司 地 址：新北市新莊區思源路550號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21～22
(六)重要會計項目之說明	22～45
(七)關係人交易	45～48
(八)質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49～50
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其　　他	51～55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	52～54
2.轉投資事業相關資訊	54
3.大陸投資資訊	54～55
4.主要股東資訊	55
(十四)部門資訊	55
九、重要會計項目明細表	56～61

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 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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一一二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、銷售房地收入認列

有關銷售房地收入認列之會計政策請詳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，銷售房地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流程之控制進行瞭解並執行控制測試，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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一一二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：

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1110333933號
金管證審字第1000011652號

民國一一三年三月五日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一一二年及一一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	112.12.31 金　額	%	111.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 1,360,418	3	820,227	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及八)	455,200	1	177,656	-
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	25,636	-	39,252	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	154,606	-	13,328	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	35,019,067	73	32,141,967	73
1476	其他金融資產－流動(附註六(七)、八及九)	1,935,725	4	1,688,986	4
1479	其他流動資產	925,801	3	612,182	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	1,464,181	3	1,218,703	4
	流動資產合計	41,340,634	87	36,712,301	84
	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))	58,632	-	55,581	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	2,761,967	6	2,591,388	6
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	68,538	-	74,399	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,107,635	6	3,144,895	7
1755	使用權資產	33,649	-	45,502	-
1780	無形資產	109,624	-	109,930	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	4,868	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	549,316	1	1,271,018	3
1990	其他非流動資產	12,864	-	18,283	-
	非流動資產合計	6,707,093	13	7,326,073	16
	資產總計	**$ 48,047,727**	**100**	**44,038,374**	**100**

	負債及權益	112.12.31 金　額	%	111.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九))	$ 18,801,138	39	16,776,172	38
2110	應付短期票券(附註六(十))	3,276,700	7	3,221,000	7
2130	合約負債－流動(附註六(十七)、七及九)	5,262,880	11	4,247,696	10
2150	應付票據(附註七)	536,272	1	638,308	1
2170	應付帳款(附註七)	605,364	1	484,778	1
2230	本期所得稅負債	27,964	-	-	-
2250	負債準備－流動	3,614	-	11,667	-
2280	租賃負債－流動	17,094	-	15,437	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註(十二))	1,700,000	4	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	113,261	-	457,202	1
2399	其他流動負債(附註六(十八)及七)	309,485	1	510,582	1
	流動負債合計	30,653,772	64	26,362,842	59
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十二))	2,374,641	5	4,848,630	11
2540	長期借款(附註六(十一))	4,219,625	9	4,137,217	10
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	18,828	-	32,550	-
2645	存入保證金(附註七)	8,671	-	4,651	-
	非流動負債合計	6,640,674	14	9,041,957	21
	負債總計	37,294,446	78	35,404,799	80
	權益(附註六(十二)及(十五))：				
3110	普通股股本	5,109,785	10	4,257,060	9
3200	資本公積	2,856,453	6	2,443,345	6
3310	法定盈餘公積	883,398	2	856,691	2
3320	特別盈餘公積	223,951	-	292,583	1
3350	未分配盈餘	2,003,137	4	1,039,657	2
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(150,340)	-	(78,914)	-
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	(141,293)	-	(145,037)	-
3500	庫藏股票	(31,810)	-	(31,810)	-
	權益總計	10,753,281	22	8,633,575	20
	負債及權益總計	**$ 48,047,727**	**100**	**44,038,374**	**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

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十七)及七)	$ 5,333,116	100	2,624,463	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	3,555,516	67	1,905,435	73
	營業毛利	1,777,600	33	719,028	27
6000	營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100	推銷費用	113,795	2	142,152	5
6200	管理費用	337,133	6	252,988	10
		450,928	8	395,140	15
	營業淨利	1,326,672	25	323,888	12
	營業外收入及支出(附註六(七)、(十二)、(十七)及(十九))：				
7100	利息收入	13,869	-	5,219	-
7010	其他收入	27,215	1	18,558	1
7020	其他利益及損失	264,577	5	221,364	8
7050	財務成本	(248,096)	(5)	(181,918)	(7)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(45,313)	(1)	(93,248)	(4)
		12,252	-	(30,025)	(2)
7900	稅前淨利	1,338,924	25	293,863	10
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	107,640	2	25,388	1
	本期淨利	1,231,284	23	268,475	9
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	3,051	-	(3,422)	-
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	693	-	(778)	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		3,744	-	(4,200)	-
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	(71,426)	(1)	72,832	3
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(71,426)	(1)	72,832	3
8300	本期其他綜合損益	(67,682)	(1)	68,632	3
	本期綜合損益總額	$ 1,163,602	22	337,107	12
	每股盈餘(附註六(十六))				
	基本每股盈餘(元)	$ 2.59		0.62	
	稀釋每股盈餘(元)	$ 2.25		0.55	

(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

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	庫藏股票	權益總計
民國一一一年一月一日餘額	$ 3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)
資本公積配發現金股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)
民國一一一年十二月三十一日餘額	4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575
本期淨利	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	-	-	-	-	1,231,284
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(71,426)	3,744	(67,682)	-	(67,682)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	(71,426)	3,744	(67,682)	-	1,163,602
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	26,707	-	(26,707)	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(68,632)	68,632	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(309,729)	(309,729)	-	-	-	-	(309,729)
其他資本公積變動：											
資本公積配發現金股利	297,000	(297,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	500,000	700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000
可轉換公司債轉換	55,725	14,124	-	-	-	-	-	-	-	-	69,849
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	(4,016)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,016)
民國一一二年十二月三十一日餘額	**$ 5,109,785**	**2,856,453**	**883,398**	**223,951**	**2,003,137**	**3,110,486**	**(150,340)**	**(141,293)**	**(291,633)**	**(31,810)**	**10,753,281**

(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

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 1,338,924	293,863
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	61,993	56,569
攤銷費用	2,132	1,666
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(265,313)	(16,705)
利息費用	248,096	181,918
利息收入	(13,869)	(5,219)
股利收入	(12,344)	(7,930)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	45,313	93,248
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(204,591)
收益費損項目合計	66,008	98,956
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	(12,231)	(17,014)
應收票據	13,616	44,868
應收帳款	(141,278)	7,078
存貨	(2,389,389)	(4,408,046)
其他流動資產	(324,752)	(308,383)
其他金融資產	197,467	(27,049)
取得合約之增額成本	(245,478)	(688,098)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,902,045)	(5,396,644)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,015,184	1,951,278
應付票據	(102,036)	133,221
應付帳款	120,586	301,798
負債準備	(8,053)	(1,701)
其他流動負債	138,644	(299,711)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,164,325	2,084,885
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,737,720)	(3,311,759)
調整項目合計	(1,671,712)	(3,212,803)
營運產生之現金流出	(332,788)	(2,918,940)
收取之利息	13,869	5,219
支付之利息	(728,555)	(538,548)
支付之所得稅	(69,467)	(25,388)
營業活動之淨現金流出	(1,116,941)	(3,477,657)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(633,641)	(97,447)
取得不動產、廠房及設備	(2,015)	(23,204)
處分不動產、廠房及設備	-	66,132
取得無形資產	(1,826)	(1,315)
取得投資性不動產	(476)	-
其他金融資產減少(增加)	277,496	(281,542)
其他非流動資產減少	5,419	23,004
收取之股利	15,344	26,530
投資活動之淨現金流出	(339,699)	(287,842)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,024,966	2,560,255
應付短期票券增加(減少)	55,700	(129,300)
發行公司債	-	976,775
償還公司債	(700,000)	-
償還長期借款	(261,533)	(42,897)
存入保證金增加	4,020	601
租賃本金償還	(16,593)	(11,370)
發放現金股利	(309,729)	(346,972)
現金增資	1,200,000	1,034,000
庫藏股票買回成本	-	(31,810)
籌資活動之淨現金流入	1,996,831	4,009,282
本期現金及約當現金增加數	540,191	243,783
期初現金及約當現金餘額	820,227	576,444
期末現金及約當現金餘額	$ **1,360,418**	**820,227**

(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
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月五日經董事會通過發布。

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

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

・國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」

・國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」

・國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

・國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

・國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」

・國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」

・國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」

・國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列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。

・國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

・國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正

・國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

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衡量之金融資產。

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。依據其經驗，九十天後將無法自公司戶回收逾期金額。

(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)庫藏股票

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

(4)複合金融工具

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

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

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

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

(5)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

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

(6)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(7)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

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

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

(七)存　　貨

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

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

2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

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

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

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

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

(九)投資子公司

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

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

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，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。

(十二)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。

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。

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。

(十四)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。

(十五)負債準備

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

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。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報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；

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。

(十九)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。

(二十)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，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

	112.12.31	111.12.31
零用金及現金	$ 210	200
支票存款	5,671	1,117
活期存款	1,354,537	818,910
現金及約當現金	**$ 1,360,418**	**820,227**

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

	112.12.31	111.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	$ 10,000	10,000
上市(櫃)公司股票	445,200	167,656
合　　計	**$ 455,200**	**177,656**

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

	112.12.31	111.12.31
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	$ 58,632	55,581

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.本公司民國一一二年度及一一一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

	112.12.31	111.12.31
應收票據—因營業而發生	$ 25,636	39,252
應收帳款—按攤銷後成本衡量	154,606	13,328
	$ 180,242	52,580

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：

	112.12.31		
	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	$ 180,242	-	-

	111.12.31		
	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	$ 52,580	-	-

本公司於民國一一二年度及一一一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

	112.12.31	111.12.31
待售房地	$ 670,692	531,828
營建用地	6,996,872	6,334,857
在建房屋	27,019,672	25,223,587
預付土地款	331,831	51,695
合計	$ 35,019,067	32,141,967
預計於一年內實現之存貨	$ 14,347,282	7,713,629

營業成本明細如下：

	112年度	111年度
存貨出售轉列	$ 3,517,779	1,867,722
租賃及折舊成本	37,737	37,713
	$ 3,555,516	**1,905,435**

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：

	112.12.31	111.12.31
子公司	$ 2,749,712	2,591,388
關聯企業	12,255	-
	$ 2,761,967	**2,591,388**

1.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

2.關聯企業

(1)本公司為有效整合建案之銷售策略，於民國一一二年四月以20,000千元參與維昕國際建築(股)公司現金增資取得25%股權，共計2,250千股；另本公司於民國一一二年十二月依持股比例參與維昕國際建築(股)公司現金增資認購250千股，每股價格為10元，計2,500千元。

(2)對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業名稱	與本公司間關係之性質	主要營業場所/公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例 112.12.31
維昕國際建築(股)公司	不動產代銷經紀業	中華民國	25 %

A.移轉對價主要類別為現金，於取得重大影響日之公允價值計20,000千元。取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細調節如下：

	112.04.30
流動資產	$ 109,914
非流動資產	3,200
流動負債	(34,399)
可辨認淨資產之公允價值	**$ 78,715**

B.認列之商譽如下：

移轉對價	$ 20,000
減：可辨認淨資產之公允價值(按持股比例衡量)	(19,679)
商譽	**$ 321**

取得關聯企業之收購價格分攤報告係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之標的具有相關經驗)之評價為基礎。

C.對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

維昕國際建築(股)公司之彙總性財務資訊：

	112.12.31
流動資產	$ 96,707
非流動資產	3,216
流動負債	(52,186)
淨資產	**$ 47,737**
歸屬於非控制權權益淨資產	**$ -**
歸屬於被投資公司業主之淨資產	**$ 47,737**

	112年度
營業收入	$ 41,782
繼續營業單位本期淨損	(42,587)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	**$ (42,587)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ -**
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	**$ (42,587)**
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	$ -
本期取得對關聯企業淨資產所享份額	22,179
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(10,245)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	$ 11,934
加：商譽	321
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	**$ 12,255**

3.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

本公司民國一一二年度及一一一年度不動產、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112年1月1日餘額	$ 34,650	98,774	31,081	164,505
增　添	-	-	2,015	2,015
減　少	-	(84,168)	(1,407)	(85,575)
民國112年12月31日餘額	**$ 34,650**	**14,606**	**31,689**	**80,945**
民國111年1月1日餘額	$ 146,825	130,413	60,965	338,203
增　添	-	-	23,204	23,204
處　分	(112,175)	(31,639)	(53,088)	(196,902)
民國111年12月31日餘額	**$ 34,650**	**98,774**	**31,081**	**164,505**
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	$ -	84,948	5,158	90,106
折　舊	-	292	7,584	7,876
減　少	-	(84,168)	(1,407)	(85,575)
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**1,072**	**11,335**	**12,407**
民國111年1月1日餘額	$ -	101,286	54,556	155,842
折　舊	-	1,408	3,690	5,098
處　分	-	(17,746)	(53,088)	(70,834)
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**84,948**	**5,158**	**90,106**
帳面價值：				
民國112年12月31日	**$ 34,650**	**13,534**	**20,354**	**68,538**
民國111年1月1日	**$ 146,825**	**29,127**	**6,409**	**182,361**
民國111年12月31日	**$ 34,650**	**13,826**	**25,923**	**74,399**

1.本公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日尚未收取之款項分別為零千元及265,920千元(帳列其他金融資產－流動)。

2.本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國112年1月1日餘額	$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
增　　添	-	476	476
民國112年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,804,855**	**3,353,486**
民國111年1月1日餘額	$ 1,548,631	1,804,379	3,353,010
民國111年12月31日餘額	**$ 1,548,631**	**1,804,379**	**3,353,010**
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	$ -	208,115	208,115
折　　舊	-	37,736	37,736
民國112年12月31日餘額	**$ -**	**245,851**	**245,851**
民國111年1月1日餘額	$ -	170,402	170,402
折　　舊	-	37,713	37,713
民國111年12月31日餘額	**$ -**	**208,115**	**208,115**
帳面金額：			
民國112年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,559,004**	**3,107,635**
民國111年1月1日	**$ 1,548,631**	**1,633,977**	**3,182,608**
民國111年12月31日	**$ 1,548,631**	**1,596,264**	**3,144,895**
公允價值：			
民國112年12月31日			**$ 5,518,402**
民國111年12月31日			**$ 5,611,887**

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：

	112.12.31	**111.12.31**
無擔保銀行借款	$ 1,032,290	770,970
擔保銀行借款	17,768,848	16,005,202
合　　計	**$ 18,801,138**	**16,776,172**
尚未使用額度	**$ 3,281,650**	**4,219,403**
利率區間	**2.00%~3.43%**	**1.75%~2.82%**

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：

	112.12.31		
	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%~2.95%	$ 922,300
	中華票券	2.77%	18,900
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.70%~2.94%	1,764,700
	合庫票券	2.86%	38,800
	萬通票券	1.35%~2.60%	238,000
合　　計			**$ 3,276,700**

	111.12.31		
	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%~2.34%	$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.80%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合　　計			**$ 3,221,000**

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	112.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	2.15%-2.65%	112~124	$ 4,332,886
減：一年內到期部分				(113,261)
合　　計				**$ 4,219,625**
尚未使用額度				**$ 55,300**

	111.12.31			
	幣　別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	台幣	2.03%-2.28%	112~124	$ 4,594,419
減：一年內到期部分				(457,202)
合　　計				**$ 4,137,217**
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

自民國一一二年七月十四日起，本公司轉換公司債轉換價格由新台幣13.63元調整為新台幣12.40元。

本公司發行公司債資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
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	3,200,000	3,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(41,659)	(37,770)
累積已轉換金額	(83,700)	(13,600)
減：一年內到期或執行賣回權	(1,700,000)	-
期末應付公司債餘額	**$ 2,374,641**	**4,848,630**
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)	**$ -**	**-**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 35,919**	**38,667**

	112年度	111年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	**$ -**	**(1,875)**
利息費用	**$ (45,637)**	**(37,289)**

本公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

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

項　　目	一一〇年有擔保普通公司債	
	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年及第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項　　目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
3.發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	台北富邦商業銀行
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	新台幣12.40元。

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
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	台北富邦商業銀行
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。

(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：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	$ 92,069	88,737
一至二年	86,792	53,541
二至三年	49,845	55,890
三至四年	46,800	53,936
四至五年	44,790	44,973
五年以上	-	263,599
未折現租賃給付總額	**$ 320,296**	**560,676**

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 29,158	-
未分配盈餘加徵	34	-
土地增值稅	68,239	25,388
	97,431	25,388
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	10,209	-
所得稅費用	**$ 107,640**	**25,388**

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	$ 1,338,924	293,863
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 267,785	58,773
不可扣抵之費用	467	36
免稅所得	(2,469)	(1,586)
採權益法認列之投資損失(利益)	9,062	18,650
土地免稅所得	(144,759)	(42,673)
利息資本化	50,407	2,235
土地增值稅	68,239	25,388
認列前期未認列之課稅損失	(48,793)	(36,170)
未分配盈餘加徵	34	-
金融資產評價利益	(53,063)	(3,341)
土地漲價總數額	(15,844)	-
其他	(23,426)	4,076
所得稅費用	**$ 107,640**	**25,388**

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：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	**$ -**	**50,336**

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。

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一二年度及一一一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112年1月1日餘額	$ 12,655	2,422	15,077	(18,909)
(借記)/貸記損益表	(8,258)	(1,951)	(10,209)	-
民國112年12月31日餘額	**$ 4,397**	**471**	**4,868**	**(18,909)**
民國111年1月1日餘額	**$ 12,655**	**2,422**	**15,077**	**(18,909)**
民國111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一一〇年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為10,000,000千元，每股面額10元，股數皆為1,000,000千股。實收股份分別為510,979千股及425,706千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	112年度	**111年度**
1月1日期初餘額	425,706	346,959
現金增資	50,000	44,000
資本公積配發股票股利	29,700	34,697
轉換公司債轉換	5,573	50
12月31日期末餘額	**510,979**	**425,706**

1.普通股之發行

本公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為5,573千股及50千股，以面額發行，總金額分別為55,725千元及496千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一二年三月三十日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格24元，共計1,200,000千元，此項增資案業經金管會申報生效，並以民國一一二年七月十四日增資基準日，所有發行股份之股價均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。另於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	**111.12.31**
發行股票溢價	$ 2,341,012	1,938,012
轉換公司債轉換溢價	422,642	405,770
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	28,706	32,722
發行可轉換公司債	35,919	38,667
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	$ 2,856,453	**2,443,345**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一二年六月六日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股297,000千元，每股面額10元，計29,700千股，並以一一二年九月二十日為增資基準日，且相關法定登記程序於民國一一二年十月二十四日已辦理完竣。另於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議迴轉特別盈餘公積68,632千元及民國一一一年六月二日經股東會決議提列特別盈餘公積78,688千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案及民國一一一年六月二日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	111年度	110年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 309,729	346,972

4.庫藏股

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

本公司民國一一二年度及一一一年度買回庫藏股調節表如下：

（以千股表達）

	庫藏股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	1,420	-
買回	-	1,420
12月31日期末餘額	1,420	1,420

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	合　計
民國112年1月1日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(223,951)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(71,426)	-	(71,426)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	3,051	3,051
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	-	693	693
民國112年12月31日餘額	$ (150,340)	(141,293)	(291,633)
民國111年1月1日餘額	$ (151,746)	(140,837)	(292,583)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	72,832	-	72,832
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	(3,422)	(3,422)
採用權益法之子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產未實現損益之份額	-	(778)	(778)
民國111年12月31日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(223,951)

(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：

	112年度	111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	**$ 1,231,284**	**268,475**
普通股加權平均流通在外股數	476,035	431,813
基本每股盈餘(元)	**$ 2.59**	**0.62**
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	$ 1,231,284	268,475
可轉換公司債轉換之影響	6,525	8,398
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$ 1,237,809**	**276,873**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	476,035	431,813
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	72,606	67,046
員工股票酬勞之影響	868	238
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	549,509	499,097
稀釋每股盈餘(元)	**$ 2.25**	**0.55**

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	112年度	111年度
主要地區市場：		
臺灣	**$ 5,333,116**	**2,624,463**
主要產品/服務線：		
銷售房地	$ 5,236,150	2,553,320
租賃收入(註)	96,966	69,160
佣金收入	-	1,983
	$ 5,333,116	**2,624,463**
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之勞務	$ 96,966	69,160
於某一時點移轉之商品及勞務	5,236,150	2,555,303
	$ 5,333,116	**2,624,463**

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

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據及帳款	$ 180,242	52,580	104,526
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 180,242**	**52,580**	**104,526**
合約負債—銷售房地	**$ 5,262,880**	**4,247,696**	**2,296,418**
預期於一年內實現之金額	**$ 3,033,355**	**1,032,635**	**744,406**

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為737,790千元及357,726千元。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零千元及2,857千元。

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，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動。

(十八)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為29,895千元及3,071千元，董事酬勞估列金額分別為42,335千元及9,199千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一一年度員工及董事酬勞提列金額分別為3,071千元及9,199千元，實際配發員工及董事酬勞分別為3,071千元及9,199千元，民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,264千元及10,098千元，實際分派員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一二年度及一一一年度之損益，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

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	$ 13,659	4,469
其他利息收入	210	750
	$ 13,869	**5,219**

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
股利收入	$ 12,344	7,930
退戶違約金收入	-	2,857
管理顧問服務收入	2,535	4,343
賠償收入	9,877	-
其　　他	2,459	3,428
	$ 27,215	**18,558**

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ -	204,591
外幣兌換利益	(736)	68
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	265,313	16,705
	$ 264,577	**221,364**

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	112年度	111年度
銀行借款利息	$ 689,305	517,711
可轉換公司債利息	8,156	8,154
普通公司債利息	37,481	29,135
租賃負債利息	865	951
減：利息資本化	(487,711)	(374,033)
	$ 248,096	**181,918**
資本化利率	**2.05%~2.58%**	**1.20%~1.78%**

(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)，民國一一二年度及一一一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
112年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 23,134,024	24,489,060	6,626,106	10,001,484	3,825,417	4,036,053
固定利率工具	7,351,341	7,494,185	5,051,323	1,939,862	503,000	-
無附息負債	1,150,307	1,150,307	1,150,307	-	-	-
租賃負債	35,922	36,712	17,654	16,711	2,347	-
	$ 31,671,594	**33,170,264**	**12,845,390**	**11,958,057**	**4,330,764**	**4,036,053**
111年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 21,370,591	22,347,396	3,981,764	4,190,658	10,056,491	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,127,737	1,127,737	1,127,737	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	$ 30,615,945	**31,759,236**	**8,422,334**	**6,640,552**	**12,577,867**	**4,118,483**

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，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加199,178千元及181,915千元，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：

	112年度		111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%	$ 5,863	45,520	5,558	17,766
下跌10%	$ (5,863)	(45,520)	(5,558)	(17,766)

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：

	112.12.31				
		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	$ 455,200	445,200	-	10,000	455,200
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 58,632	-	58,632	-	58,632

	111.12.31				
		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	$ 177,656	167,656	-	10,000	177,656
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 55,581	-	55,581	-	55,581

(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
民國112年1月1日	$ 10,000
民國112年12月31日	**$ 10,000**
民國111年1月1日	$ 1,875
購買	10,000
總利益或損失	
認列於損益	(1,875)
民國111年12月31日	**$ 10,000**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	**$ -**	**(1,875)**

(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(112.12.31及111.12.31分別為18.49%及13.85%)	・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
112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%	-	-
111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%	-	-

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

(二十一)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

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

4.流動性風險

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

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

本公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主，該等銀行存款主要之計價貨幣有人民幣及美元。

(2)利率風險

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

(二十二)資本管理

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

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

本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	$ 37,294,446	35,404,799
減：現金及約當現金	(1,360,418)	(820,227)
淨負債	**$ 35,934,028**	**34,584,572**
權益總額	$ 10,753,281	8,633,575
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	**$ 46,687,309**	**43,218,147**
負債資本比率	**76.97%**	**80.02%**

(二十三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一二年度及一一一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				
	112.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	公司債攤銷	其他(註)	112.12.31
短期借款	$ 16,776,172	2,024,966	-	-	-	-	18,801,138
應付短期票券	3,221,000	55,700	-	-	-	-	3,276,700
長期借款	4,594,419	(261,533)	-	-	-	-	4,332,886
租賃負債	47,987	(16,593)	-	-	-	4,528	35,922
應付公司債	4,848,630	(700,000)	-	(69,457)	6,601	(11,133)	4,074,641
來自籌資活動之負債總額	**$ 29,488,208**	**1,102,540**	**-**	**(69,457)**	**6,601**	**(6,605)**	**30,521,287**

註：租賃負債係本期新增使用權資產4,528千元；應付公司債係發行成本折價攤銷數11,133元。

			非現金之變動				
	111.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	公司債攤銷	其他(註)	111.12.31
短期借款	$ 14,215,917	2,560,255	-	-	-	-	16,776,172
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,637,316	(42,897)	-	-	-	-	4,594,419
租賃負債	16,260	(11,370)	-	-	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	-	(689)	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	**$ 26,085,693**	**3,353,463**	**-**	**(689)**	**6,644**	**43,097**	**29,488,208**

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

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.	本公司之子公司
昕境廣場股份有限公司	本公司之子公司
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司之子公司
Yeashin Construction Sdn. Bhd.	本公司之子公司
Yeashin International Development Sdn. Bhd.	本公司之子公司
全虹建設股份有限公司	本公司之子公司
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
維昕國際建築(股)公司	本公司之關聯企業(註)
上昕國際建築(股)公司	實質關係人

關係人名稱	與本公司之關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
財團法人亞昕環境保護基金會	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	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司自民國一一二年四月二十日取得該公司25%股權，故對該公司具重大影響力。

(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)	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
其他關係人	$ 156,840	143,200	4,379	5,353

(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	112年度	111年度
銷售房地	其他關係人	$ 32,787	-
銷售房地	國原營造	-	370,080
		$ 32,787	370,080

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。

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
應收帳款	其他關係人	$ 3,029	-

註：本公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

2.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	112年度	111年度
發包工程－國原營造	$ 3,697,902	3,302,523

(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	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
國原營造	$ 12,406,551	13,852,028	7,908,425	5,697,964

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)本公司於民國一一一年三月二日向子公司全虹建設股份有限公司取得營建用地，合約總價為76,363千元，上述買賣合約價格係採依雙方議訂之價格訂定之，另收款條件與一般交易相當。截至民國一一一年十二月三十一日止，前述款項已全數支付。

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
應付票據	國原營造	$ 522,940	607,047
應付帳款	國原營造	505,872	316,402
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	56,811	7,861
		$ 1,085,623	931,310

4.租賃

(1)本公司出租予子公司亞昕飯店房屋及建築供其經營觀光旅館使用並簽訂16年期租賃合約，每月租金3,750千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一二年度及一一一年度租金收入金額分別為零千元及21,428千元，故民國一一二年度及一一一年度租金收入分別為43,048千元及21,429千元。因租賃而收取之存入保證票據金額為10,000千元。

(2)本公司出租予子公司昕境廣場商場建築並簽定1~2年期租賃合約，每月租金2,525千元(含稅)。因新冠疫情影響與子公司簽訂租金減讓協議，減讓民國一一二年度及一一一年度租金收入金額分別為零千元及6,000千元，故民國一一二年度及一一一年度租金收入分別為28,857千元及22,857千元。租賃而收取之存入保證票據均為5,000千元。

(3)本公司出租予其他關係人辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一二年度及一一一年度租金收入金額分別為6,426千元及6,988千元，另因租賃而收取之存入保證金皆為644千元。

5.其他

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

(2)本公司向子公司提供管理顧問服務而收取之顧問收入及本公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(十九)。

(3)本公司與關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，並支付建案銷售佣金，其中屬已交屋部分已轉列銷售費用，餘帳列取得合約之增額成本，相關情形及尚未支付之金額明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	關聯企業	$ 21,028	-
取得合約之增額成本	其他關係人	590,696	455,814
		$ 611,724	**455,814**

(4)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，於民國一一二年及一一一年十二月三十一日代收款金額分別11,429千元及16,883千元，帳列其他流動負債。

(5)民國一一二年度及一一一年度子公司為本公司提供銀行融資之背書保證之餘額皆為877,500千元。

(6)本公司因業務往來為及子公司其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證金及存入保證票據之金額如下：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	$ 2,496,612	2,052,067
發包工程	31,062	73,317

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	**$ 16,477**	**12,595**

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	112.12.31	111.12.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 1,082,386	1,303,425
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	779,296	1,056,792
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	189,224	155,071
待售房地	銀行借款及應付短期票券	664,480	524,162
營建用地	〃	6,724,518	5,937,238
在建房地	〃	26,921,978	25,132,261
不動產、廠房及設備	〃	48,184	48,476
投資性不動產	〃	3,107,635	3,144,895
		$ 39,719,201	**37,503,820**

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：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地(含稅)	$ 33,199,095	33,695,298
建案開發活動發包工程合約	12,406,551	13,879,238
購置營建用地	3,154,490	419,087
已收取或已計價價款		
銷售房地(未稅)	$ 5,262,880	4,247,696
建案開發活動發包工程	7,908,425	5,718,259
購置營建用地	331,831	51,695

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：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	$ 3,085,527	2,640,982
收取之存入保證票據	31,062	73,317

(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-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、J-002、J-003、J-004、K-001

註1：A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

註5：B-006、F-003係與子公司全虹建設簽訂。

(三)重大或有負債：

本公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，本公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，本公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。本公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，本公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決本公司勝訴，被告應給付本公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

本公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；本公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請本公司代位提起分割遺產訴訟，本公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，原由台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，然台北地方法院後續調得被繼承人之遺產清冊，且本公司亦發現兩人因判決移轉登記取得其他46筆土地，本公司因而變更聲明請求分割全部遺產，因陳峻郎及陳峻忠原積欠之款項已於民國112年12月全數清償完畢，故本公司撤回前述代位分割遺產訴訟，並請求退還3分之2之裁判費，目前尚待法院之開庭通知。

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	112年度			111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	-	107,210	107,210	-	68,682	68,682
勞健保費用	-	7,261	7,261	-	6,569	6,569
退休金費用	-	3,577	3,577	-	3,210	3,210
董事酬金	-	42,320	42,320	-	9,199	9,199
其他員工福利費用	-	7,602	7,602	-	5,209	5,209
折舊費用	37,737	24,256	61,993	37,713	18,856	56,569
攤銷費用	-	2,132	2,132	-	1,666	1,666

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	86	81
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	$ 1,551	1,101
平均員工薪資費用	$ 1,324	904
平均員工薪資費用調整情形	46.46 %	
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

民國一一二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	16,129,922	280,000	280,000	92,685	-	2.60 %	16,129,922	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	16,129,922	980,242	980,242	563,501	-	9.12 %	16,129,922	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	388,990	268,370	4.34 %	16,129,922	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	16,129,922	770,000	770,000	597,200	770,000	7.16 %	16,129,922	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	386,495	-	5.48 %	16,129,922	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,935,950	877,500	877,500	877,090	14,493	49.10 %	8,935,950	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10,753,281千元x150%＝16,129,922千元
對單一企業背書保證限額：10,753,281千元x150%＝16,129,922千元
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。

背書保證最高限額1,787,190千元×500%＝8,935,950千元

對單一企業背書保證限額：1,787,190千元×500%＝8,935,950千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,084,400	445,200	6.86 %	445,200	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	－	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	58,632	5.41 %	58,632	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	〃	1,691,032	13,325	1.23 %	13,325	

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	台北市松山區延吉路三小段土地及其建物	112.06.19	550,000	550,000	旭寶建設(股)公司	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段913-11等四筆地號土地	112.11.17	593,103	59,310	自然人等3人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	新竹市東門段一小段2-1、2-3、6-54地號等3筆土地及其建物	112.12.12	2,280,000	228,000	自然人等3人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,697,902	65.96 %		-	–	(1,028,812)	(90.12) %	

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：無。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一一二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 %	19,037	9,834	7,692	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 %	238,834	(8,397)	(11,329)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	370,000	32,000,000	100.00 %	44,534	(20,500)	(19,825)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,381,458 (馬幣191,737)	1,156,591 (馬幣159,651)	191,736,845	85.96 %	1,243,361	30,442	26,818	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	385,344 (馬幣54,872)	384,070 (馬幣54,687)	54,872,075	75.79 %	310,351	(278)	(211)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	954,000	909,000	79,500,000	50.00 %	893,595	(76,426)	(38,213)	
本公司	維昕國際建築股份有限公司	台灣	不動產代銷經紀及租售業	22,500	-	2,250,000	25.00 %	12,255	(42,587)	(10,245)	關聯企業
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 %	135,739	(12,461)	(12,461)	
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 %	386	(35)	(35)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益(註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	30,705 (美金100萬元)	註1	29,487 (美金960,344元)	-	-	29,487 (美金960,344元)	(12,587)	99.00 %	(12,461)	135,703	322,676

註1：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核之財務報表認列。

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
29,487 USD960,344元	42,570 USD1,386,412元	6,451,969 （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%=NTD10,753,281千元×60%=NTD6,451,969千元。

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	83,308,603	16.30 %
益昕投資股份有限公司	59,880,324	11.71 %
永翊開發股份有限公司	42,779,814	8.37 %
國原營造股份有限公司	38,068,043	7.45 %
德陽投資股份有限公司	37,971,920	7.43 %
兆權投資有限公司	31,117,093	6.08 %

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

請詳民國一一二年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一一二年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金額 成本	金額 淨變現價值	淨變現價值之決定方式
營建用地	新北市三重區菜寮段	$ 704,943	1,197,734	開發分析法(註)
	新北市林口區力行段	1,602,827	1,726,831	及最近成交價
	新北市新莊區副都心段一小段	315,612	381,373	
	台北市松山區延吉段	684,764	709,387	
	桃園市桃園區三民段	228,704	233,905	
	新竹市千甲段	21,652	35,755	
	新竹市復興段	456,537	875,497	
	新竹市新莊段	108,897	237,872	
	苗栗縣頭份市中央段	280,062	391,786	
	台中市北屯區平田段	1,449,357	2,057,100	
	台中市北屯區美和段	161,541	268,276	
	台中市北屯區榮德段	170,469	186,055	
	台中市西區麻園頭段	548,862	979,009	
	容積移轉用地	221,783	246,882	
	其他	40,862	40,862	
	小計	6,996,872	9,568,324	
在建房地	A-012	1,462,656	1,837,635	開發分析法(註)
	A-013	2,012,949	2,576,965	
	B-005	3,481,591	5,375,426	
	B-006	45,041	54,049	
	C-003	3,138,747	4,139,999	
	C-004	3,322,873	4,730,071	
	C-005	377,410	429,246	
	E-001	323,053	484,568	
	F-002	1,812,431	2,395,201	
	G-002	1,649,788	2,132,057	
	G-003	5,549,152	7,527,656	
	I-001	1,169,323	1,449,770	
	J-001	741,725	848,067	
	J-002	753,363	995,901	
	J-003	1,179,570	1,920,178	
	小計	27,019,672	36,896,789	
待售房地	A-001	801	2,835	取得之市價
	A-002	847	2,205	
	A-004	1,774	4,961	
	A-007	143,301	151,235	
	A-008	74,167	77,495	
	A-009	31,282	45,559	
	A-010	37,220	49,521	
	A-011	113,417	113,547	
	D-001	2,791	4,065	
	G-001	265,092	357,819	
	小計	670,692	809,242	
預付土地款	新竹市東門段	228,000	228,000	最近成交價
	台中市南屯區大新段	10,698	10,698	
	台中市北屯區平田段	59,310	59,310	
	容積移轉用地	33,823	33,823	
	小計	331,831	331,831	
合　計		**$ 35,019,067**	**47,606,186**	

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

亞昕國際開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

名稱	期初餘額 股數	期初餘額 金額	本期增加 股數	本期增加 金額	本期減少 股數	本期減少 金額	期末餘額 股數	期末餘額 持股比例	期末餘額 金額	市價或股權淨值 單價	市價或股權淨值 總價	備註
依權益法之長期股權投資：												
昕境廣場(股)公司	3,000,000	$ 13,652	-	8,385	-	(3,000)	3,000,000	100.00 %	19,037	6.35	19,037	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	252,448	-	-	-	(13,614)	44,000	88.00 %	238,834	3,253.98	143,175	
亞昕國際飯店(股)公司	32,000,000	64,359	-	-	-	(19,825)	32,000,000	100.00 %	44,534	1.39	44,534	
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	159,651,347	1,050,679	32,085,498	251,685	-	(59,003)	191,736,845	85.96 %	1,243,361	6.48	1,243,361	
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	54,687,056	323,442	185,019	1,274	-	(14,365)	54,872,075	75.79 %	310,351	5.66	310,351	
全虹建設(股)公司	75,000,000	886,808	4,500,000	45,000	-	(38,213)	79,500,000	50.00 %	893,595	11.24	893,595	
維昕國際建築(股)公司	-	-	4,500,000	22,500	-	(10,245)	2,250,000	25.00 %	12,255	5.45	12,255	
合計		**$ 2,591,388**		**328,844**		**(158,265)**			**2,761,967**		**2,666,308**	

本公司採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損)益	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	本期增(減)資	資本公積	收取股利	合計
昕境廣場(股)公司	7,692	-	693	-	-	(3,000)	5,385
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	(11,329)	(2,285)	-	-	-	-	(13,614)
亞昕國際飯店(股)公司	(19,825)	-	-	-	-	-	(19,825)
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	26,818	(55,015)	-	224,867	(3,988)	-	192,682
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	(211)	(14,126)	-	1,274	(28)	-	(13,091)
全虹建設(股)公司	(38,213)	-	-	45,000	-	-	6,787
維昕國際建築(股)公司	(10,245)	-	-	22,500	-	-	12,255
合計	**$ (45,313)**	**(71,426)**	**693**	**293,641**	**(4,016)**	**(3,000)**	**170,579**

亞昕國際開發股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

短期借款明細表

民國一一二年十二月三十一日

借款機構	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
金融機構B	擔保借款	$ 1,024,600	109/07/16~114/07/16	2.50%~2.65%	1,994,000	在建房地	
金融機構C	擔保借款	1,247,600	108/09/20~117/10/30	2.60%~2.77%	1,407,760	營建用地及在建房地	
金融機構E	擔保借款	1,048,480	108/07/30~114/09/17	2.45%~2.70%	1,048,480	在建房地	
金融機構G	擔保借款	2,523,565	107/06/08~113/3/8	2.79%~2.98%	2,590,000	在建房地	
金融機構H	擔保借款	3,414,820	109/12/28~114/12/28	2.41%~2.60%	4,218,000	在建房地	
金融機構H	信用借款	400,000	109/12/21~113/12/21	2.58%	400,000		
金融機構I	擔保借款	1,195,990	109/11/10~114/12/31	2.52%~2.93%	1,241,700	營建用地及在建房地	
金融機構I	信用借款	232,290	112/08/08~113/08/07	2.00%	232,290		
金融機構K	擔保借款	931,070	109/11/30~114/08/25	2.63%~2.87%	931,070	營建用地及待售房地	
金融機構L	擔保借款	2,190,105	109/10/23~115/06/30	2.41%~3.00%	2,929,070	在建房地	
金融機構M	擔保借款	500,000	111/04/01~114/4/1	2.60%	500,000	營建用地	
金融機構N	擔保借款	4,917	111/02/21~113/2/21	2.51%	4,917	待售房地	
金融機構O	擔保借款	2,859,100	110/11/19~117/04/25	2.50%~2.78%	3,356,900	營建用地及在建房地	
金融機構O	信用借款	100,000	112/05/20~113/05/20	2.65%	100,000		
金融機構P	擔保借款	315,201	110/02/19~115/02/19	2.55%~2.88%	315,201	營建用地及在建房地	
金融機構Q	信用借款	300,000	111/06/14~113/06/14	3.43%	300,000		
金融機構R	擔保借款	513,400	111/11/18~114/04/28	2.63%	513,400	營建用地	
		$ 18,801,138					

亞昕國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一一二年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十)。

長期借款明細表

借款機構	摘要	契約期限	借款金額	利率	融資額度	抵押或擔保
金融機構B	擔保借款	107/06/14~124/05/06	$ 35,128	2.30%~2.65%	$ 35,128	不動產、廠房及設備及投資性不動產
金融機構E	擔保借款	107/05/31~124/01/10	4,104,058	2.15%	4,104,058	投資性不動產
金融機構O	擔保借款	112/09/25~115/09/25	193,700	2.50%	249,000	投資性不動產
減：一年內到期之長期借款			(113,261)			
合　　計			**$ 4,219,625**		**$ 4,388,186**	

亞昕國際開發股份有限公司

合約負債－流動明細表

民國一一二年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金　額	備　註
預收房地款	A-009	$ 2,937	
	A-010	4,893	
	A-012	309,879	
	A-013	379,499	
	B-005	507,761	
	C-004	1,104,505	
	C-005	5,961	
	F-002	593,129	
	G-002	375,773	
	G-003	1,208,315	
	I-001	231,579	
	J-001	204,427	
	J-002	205,557	
	J-003	53,527	
	其他	75,138	
		$ 5,262,880	

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十二)。

亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十七)。

營業成本明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

營業費用明細表

項　　目	摘　　要	推銷費用	管理費用	合　　計
員工福利費用	薪資、退休金、勞健保及其他員工福利費用	$ 6,317	161,653	167,970
廣告費		8,774	30	8,804
稅捐		-	78,249	78,249
折舊		-	24,256	24,256
佣金支出		96,184	50	96,234
雜　　費		240	21,227	21,467
其他(註)		2,280	51,668	53,948
合　　計		**$ 113,795**	**337,133**	**450,928**

註：各項目金額未達本科目餘額之5%。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　1130748　號

會員姓名：
(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱：　安侯建業聯合會計師事務所

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

事務所電話：　(02)81016666　　委託人統一編號：89961389

會員書字號：
(1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途：　辦理　亞昕國際開發股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	潘俊名	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳宗哲	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　113 年 02 月 01 日

附錄七

承銷商、發行公司及其相關人員等不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司、本公司之總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

發　　行　　人：亞昕國際開發股份有限公司

負 責 人 暨 總 經 理：姚政岳

副總經理暨財務主管：沈政毅

副　總　經　理：歐士緯

副　總　經　理：葉翔生

協　　理：蕭志銘

協　　理：姚信宇

協　　理：施誌豪

會　計　主　管：萬書吟

中　華　民　國　一一三　年　七　月　廿七　日

聲明書

本公司益昕投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事長，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：益昕投資股份有限公司

負責人：姚連地

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人姚政岳為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事長代表人，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：姚政岳 姚政岳

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司永翊開發股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：永翊開發股份有限公司

負責人：蘇素真

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人蘇素真為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：蘇素真

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司展騰投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：展騰投資股份有限公司

負責人：周銘輝

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人洪全為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：洪　全

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司上億投資股份有限公司為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：上億投資股份有限公司

負責人：姚連地

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人姚彣欣為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：姚彣欣 姚彣欣

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人張振芳為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：張振芳 張振芳

中 華 民 國 一一三 年 七 月 十七 日

聲明書

本人丁予嘉為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：丁予嘉

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人林順家為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：林順家 林順家

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　日

聲明書

本人康雯綺為亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一三年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：康雯綺

中　華　民　國　一一三　年　七　月　十七　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一一三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、 如有違反上開情事者，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：程 明 乾

日　　期：中華民國 113 年 7 月 17 日

附錄八

112 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項

依據金融監督管理委員會 112 年 5 月 24 日金管證發字第 1120340409 號函之要求，說明如下：

一、112 年現金收支預測表編列「預付土地款付現」27.91 億元之資金來源、開發計畫及預計效益

臚列下表為本公司編列 112 年現金收支預測表之預付土地款支出明細，本公司購置該等土地，主要用途乃係規劃於未來推出新建案之用。

單位：新臺幣千元

地號	建案名稱	用途/預計效益	112 年度		113 年度	預計支出金額差異說明	目前進度
			預計支出	實際支出	預估支出		
台北市旭寶大樓	—	規劃興建辦公大樓，預估毛利 15%~17%。	681,000	681,000	—	未有重大差異。	本案於 113 年 5 月底都市設計審議核准，目前辦理都市更新作業中。
新北市三重區 C 案	昕富琚	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	142,114	2,969	—	原預計向已簽妥合建契約之地主購入土地，以加速建案之推進,後因採權利變換審議，故暫不執行購入。	本案目前進行權利變換審議，預計 114 年 Q2 取得核准後申請建照。
新北市新莊區土地	—	整合規劃中	100,558	100,558	—	未有重大差異。	整合中。
桃園市桃園區土地/容移	小檜溪	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	252,761	232,393	21,934	容移代金延至 113 年執行。	土地已完成整合，目前進行規劃設計作業。
苗栗頭份市土地/容移	中央段	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~25%。	269,857	256,463	5,102	容移土地延至 113 年執行	目前進行規劃前置作業。
台中市西區土地/容移	麻園頭	與建築師確認商品定位中	67,581	60,061	3,340	容移土地延至 113 年執行	部分土地改為合建型態，容移須待整合完成後才會支出。
新北市林口區土地/容移	森匯、天匯	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%。	327,285	327,285	—	未有重大差異。。	已於 113 年取得建照，目前進行預售中。
台中市北屯區土地/容移	大連路	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~24%。	281,129	396,677	854,326	113 年持續購入土地及容移土地。	目前進行規劃設計作業。
台中市榮德段土地/容移	—	規劃興建辦公大樓，預估毛利 17%~19%。	68,732	68,182	—	未有重大差異。	規劃中。
新北市中和區合建案	圓通案	規劃中	600,000	350,000	—	與合建地主洽談後下修合建保證金金額	申請建照中。
合計			2,791,017	2,475,588	884,702		

上述各案之進度情形如下表所示，其中除森匯、天匯已開工故有規劃進度外，其餘各案目前均屬前期開發及規劃階段；台北市旭寶大樓目前進度為都市更信審議作業中；昕富琚目前執行都市更新權利變換計畫作業中；其餘各案則均屬規劃

中。

單位：新臺幣千元

推案名稱	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						
昕富琚	新北市三重區菜寮段 50 等 31 筆地號	1,006	包工包料	共同投資興建	設計變更及都更審議作業中								全部完工法	212,000	都更審議作業中
未定	新北市新莊區副都心 2 筆地號	764		規劃中										258,000	規劃中
未定	桃園區三民段 3 筆地號	840												149,000	
未定	苗栗縣頭份市中央段 1063 等 12 筆	2,350												58,000	
未定	台中市西區麻園頭段等 31 筆地號	1,286												75,500	
未定	台中市北區平田段 913-7 等 215 筆地號	5,113												61,200	
森匯.天匯	新北市林口區力行段 174 等 10 筆地號	4,751		共同投資興建	113	117 年第四季	23F/B6 30F/B6	364 戶	20,716	4,460,422	6,082,880	1,622,458 26.67%		232,000	興建中

由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，一般建案開發方式除自地自建外，在考量資金狀況或土地取得不易之情形下，與地主洽談合建方式進行開發亦為營建業之推案常態模式，而本公司係依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等推估各階段所需投入之資金及工程進度，並估算完工所需總工期後，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，故其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

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

整體而言，本公司 112 年現金收支預測表編列「預付土地款付現」27.91 億元之開發情形尚屬合理，未來待開發完成後其效益亦將陸續顯現。

二、「昕聯心」建案、「擎天森林」建案、馬來西亞「亞昕喜來城」建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場等案之執行狀況及效益達成情形：

本公司業於「112 年度現金增資發行新股公開說明書」揭露「昕聯心」建案、「擎天森林」建案、馬來西亞「亞昕喜來城」建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場等案之執行狀況及效益達成情形暨未來預估效益。而本次辦理發行 113 年度現金增資發行新股案擬就「昕聯心」建案、「擎天森林」建案、馬來西亞「亞昕喜來城」建案、亞昕福朋喜來登飯店及昕境廣場等案之預估損益情形評估說明其執行及效益達成情形如下：

(一)「昕聯心」建案

本公司「昕聯心」案原預計於 111 年底完工交屋，惟建案工程期間因疫情造成全台灣缺工缺料情形，使得該建案預計完工日延至 112 年第二季，全案住戶共計 312 戶，本公司可分得戶數為 213 戶，截至 113 年 6 月止全案已全數售出，已認列營收為 2,880,076 千元，已達原預計營業收入之 97.56%，餘已售之 2 戶 1 車之收入則因客戶銀行貸款時程延誤，無法完成交屋而尚無法認列收入，後續待交屋流程完備即可認列，其達成率尚符合預期。

單位：新臺幣千元；%

項目	昕聯心			
	全案預計數	本公司分得預計數	實際數	達成率
營業收入	3,589,534	2,952,005	2,880,076	97.56%
營業成本	2,874,118	1,913,343	1,842,346	96.29%
營業毛利	715,416	1,038,662	1,037,730	99.91%
管銷費用	71,791	59,040	50,584	85.68%
營業利益	643,625	979,622	987,146	100.77%

(二)「擎天森林」建案

單位：新台幣千元

資金用途	總資金需求	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度(完工年度)	資金來源	
							自有資金	銀行融資
土地成本	2,038,974	2,038,974	0	0	0	0	472,494	1,884,000
建照取得成本	317,520	317,520	0	0	0	0		
工程成本	1,199,059	6,376	179,296	240,354	394,453	378,580	1,049,059	150,000
其他費用	310,882	47,496	46,970	42,914	62,710	110,792	310,882	0
銷售費用	286,836	0	78,507	101,254	38,866	68,209	286,836	0
合計	4,153,271	2,410,366	304,773	384,522	496,029	557,581	2,119,271	2,034,000

本公司「擎天森林」案所需投入資金為 4,153,271 千元主係包含購地款 2,038,974 千元、建照取得成本 317,520 千元、工程成本 1,199,059 千元、其他費用 310,882 千元及銷售費用 286,836 千元。就資金來源部分，主係以自有資金 2,119,271 千元與向金融機構融資 2,034,000 千元以支應。「擎天森林」案係由本公司與新潤興業、鉉富建設及海悅國際共同興建，並分別依投資比例 40.33%、40.33%、8.96%及 10.38%認列營收及成本，其工期係由規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 109 年 10 月 15 日開工，預計於 113 年度第四季完工後，預計將可挹注本公

司營業收入為 5,344,103 千元，營業毛利 1,549,886 千元，營業利益 1,276,709 千元。本公司已於 109 年 10 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶已全數銷售完畢，預計 113 年第四季完工交屋後即可全數認列收入。

項目	「擎天森林」案	占營收比重
營業收入	5,344,103	100.00%
營業成本	3,794,216	71.00%
營業毛利	1,549,886	29.00%
管銷費用	273,177	5.11%
營業利益	1,276,709	23.89%

(三)馬來西亞「亞昕喜來城」建案

本公司 108 年度辦理國內第七次有擔保轉換公司債案所編列馬來西亞「亞昕喜來城」建案 109~113 年第一季損益，以及本次辦理現金增資發行新股案修正及增列後之 113~117 年度預估損益，其預估執行與效益達成情形差異說明如下：

單位：馬幣千元

項目＼年度	108 年度	109 年度			110 年度			111 年度			112 年度			113 年度		
	實際數	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	預估數	實際數	達成率	預估數	第一季實際數	達成率
營業收入	19,486	159,794	17,355	10.86%	258,386	30,697	11.88%	161,841	32,743	20.23%	107,959	38,102	35.29%	93,298	27	0.03%
營業成本	13,712	103,971	15,912	15.30%	167,488	23,919	14.28%	127,159	25,585	20.12%	100,521	30,953	30.79%	74,885	0	0%
營業毛利	5,774	55,823	1,443	2.58%	90,898	6,778	7.46%	34,682	7,158	20.64%	7,438	7,149	96.11%	18,413	27	0.15%
毛利率%	29.63%	34.93%	8.31%	23.80%	35.18%	22.08%	62.76%	21.43%	21.86%	102.01%	6.89%	18.76%	272.28%	19.74%	100.00%	5,065.86%
營業費用	4,194	32,611	3,586	11.00%	52,434	2,989	5.70%	3,758	2,790	74.24%	3,254	3,110	95.57%	3,374	966	28.63%
費用率%	21.52%	20.41%	20.66%	101.25%	20.29%	9.74%	48.00%	2.32%	8.52%	367.24%	3.01%	8.16%	271.10%	3.62%	3,577.78%	98,833.7%
營業利益(損失)	1,580	23,212	(2,143)	(9.23)%	38,464	3,789	9.85%	30,924	4,368	14.12%	4,184	4,039	96.53%	15,039	(939)	(6.24%)
營業外收支	(1,334)	(6,138)	(545)	8.88%	(11,476)	4,704	(40.99)%	(2,741)	(2,007)	73.22%	(2,741)	(387)	14.12%	(2,741)	(1,285)	46.88%
稅前淨利	246	17,074	(2,688)	(15.74)%	26,988	8,493	31.47%	28,183	2,361	8.38%	1,443	3,652	253.08%	12,298	(2,224)	(18.08%)
所得稅費用	25	4,098	51	1.24%	6,477	491	7.58%	6,764	1,187	17.55%	346	956	276.30%	2,952	0	
稅後淨利	221	12,976	(2,739)	(21.11)%	20,511	8,002	39.01%	21,419	1,174	5.48%	1,097	2,696	245.76%	9,346	(2,224)	(23.80%)

註：112 年度實際數為該子公司自結金額，其餘年度為當地會計師查核數。

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，於 104 年間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。惟自疫情爆發以來，該案陸續經歷馬來西亞封國及全球性建設業缺工缺料之影響，故進行多次計畫之調整，以符合當時政經情勢及維護股東權利，本次募資本公司經考慮馬來西亞最新政經情勢以及公司預計銷售策略，其調整後預計效益如下表所示：

年　度 項　目	113 年度		114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
	112 年度現增 預估數	本次現增 修正後預估數	修正	修正	修正	修正
營業收入	172,601	93,298	185,511	176,155	88,077	192,294
營業成本	148,930	74,885	146,669	140,536	70,268	155,829
營業毛利	23,671	18,413	38,842	35,619	17,809	36,465
毛利率%	13.71	19.74	20.94	20.22	20.22	18.96
營業費用	3,374	3,374	3,494	1,687	1,687	1,687
費用率%	1.95	3.62	1.88	0.96	19.00	0.88
營業利益(損失)	20,297	15,039	35,348	33,932	16,122	34,778
營業外收支	(2,741)	(2,741)	(2,742)	(31)	(31)	(31)
稅前淨利	17,556	12,298	32,607	33,901	16,091	34,747
所得稅費用	4,213	2,952	7,826	8,136	3,862	8,339
稅後淨利	13,343	9,346	24,781	25,765	12,229	26,408

1.營業收入

「亞昕喜來城」建案位於國際觀光勝地，原規劃基地面積 38,047M²（約 29,061.78 坪）之酒店式公寓住宅，共有 A、B、C 三棟集合住商大樓，分為二期進行推案，第一期 B 棟及 C 棟已於 111 年 10 月完成上樑作業，目前進行內部裝修，原先預計 113 年第三季取得使用執照、第四季開始交屋，惟因尚有部份公設未完工，且當地需工程驗收後才支付保留款，因此預計於 114 年認列完工 100%；然為降低本案之開發風險及差異化策略，第二期 A 棟則預計於 B、C 棟完銷後進行開發。

惟受新冠疫情影響，全球缺工缺料問題嚴重，影響到本案之工程進度，加以「一帶一路」相關投資與建設受疫情影響，自 109 年度起投資額大幅下滑使得馬來西亞「一帶一路」商機不如預期，且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，加以馬來西亞「一帶一路」商機不如預期，致建案實際銷售狀況較預期為差，故 109~112 年度實際營業收入達成率不如預期，其中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，109~112 年度及 113 年第一季實際營業收入分別為馬幣 17,355 千元、30,697 千元、32,743 千元、38,102 千元及 27 千元，達成率分別為 10.86%、11.88%、20.23%、35.29%及 0.03%。

然隨著 COVID-19 疫苗覆蓋率提高，疫情逐漸趨緩，馬來西亞政府亦於 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，加上近年來政府開始推展當地觀光事業，除自 112 年底開始開放中國及印度遊客實施 30 天免簽證入境措施，以及原本停工之「隆新高鐵」及「皇京港」等重大建設亦已開始重啟評估及招標；此外，為了支援房地產市場，馬來西亞政府在《2024 年預算案》中的政策方向著重於提高住房的可負擔性。為了促進旅遊業和

投資，大馬政府於 113 年 6 月 15 日宣布新一版馬來西亞“我的第二家園”計畫(MM2H)的規定，吸引越來越多的外國人到馬來西亞旅遊並投資，除降低外國人赴馬置產取得居留權之門檻，並取消了分層產權整體銷售必須獲得一致同意的要求，促進城市重建，並允許對新房產進行再投資；根據馬來西亞國家產業資訊中心（NAPIC）資料顯示，馬來西亞房產在 112 年全年成交數量近 40 萬筆交易。而在 113 年的首季度，房產成交交易量便暴增 17%，顯示政府在對房地產及旅遊上之支持均將有助於建案銷售。

本公司目前施工進度已恢復正常，「亞昕喜來城」建案第一期 B 棟及 C 棟預計將可依原計畫於 114 年全部完工。由於本公司自疫情以來為因應當地政經情勢而改變其銷售模式，除暫緩相關銷售活動以減少支出外，並計畫於整體屋況大致完成九成以上再開始加大銷售力度，以期透過實際屋況現銷，搭配馬來西亞政府政策之扶持下，旅遊及房地產持續回溫，進而吸引投資人購屋置產。由於該案係本公司於馬來西亞當地之首個建案，本公司將不考慮採取降價求售之計畫，而是基於建立品牌形象及知名度之考量，搭配當地政府政策推廣，並參酌周邊住宅銷售單價而維持一定之銷售水準。其中如下表所示，本公司預計 113 年間仍將不會有大幅度之銷售，銷售金額約 93,298 千元；惟 114 年以後隨第一期 B 棟及 C 棟完工後開始加大銷售力度，預計當年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 50%及 45%，銷售金額約 185,511 千元；而由於 115 年已被馬來西亞政府訂為旅遊年，在旅遊業及房地產相輔相成之推動下，預計 115~116 年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 70%、65%以及 80%及 75%，銷售金額分別為 176,155 千元及 88,077 千元，並預計 117 年度出售 192,294 千元後將可全數銷售完畢。

項目	年度	113 年度		114 年度	115 年度	116 年度	117 年度
		預估數	實際數(第一季)	預估數	預估數	預估數	預估數
完工比例(%)	B 棟	90	85	100	—	—	—
	C 棟	95	85	100	—	—	—
銷售率(%)	B 棟	31	28	50	70	80	100
	C 棟	27	27	45	65	75	100

2.營業成本及毛利

109~112 年度及 113 年第一季實際營業成本分別為馬幣 15,912 千元、23,919 千元、25,585 千元、30,953 千元及 0 千元，達成率分別為 15.30%、14.28%、20.12% 3 千元 30.79%及 0%；營業毛利分別為馬幣 1,443 千元、6,778 千元、7,158 千元、7,149 千元及 27 千元，達成率分別為 2.58%、7.46%、20.64%、96.11%及 0.15%。其中截至 113 年第一季止 B 棟及 C 棟之在建工程完工比例均已達 85%。承前營業收入之說明，109~112 年度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；然自 111 年起隨著 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，「亞昕喜來城」建案第一期 B 棟及 C 棟預計將可依原計畫於 114 年全部完工。

承前所述，由於本公司自疫情以來為因應當地政經情勢而改變其銷售模式，除暫緩相關銷售活動以減少支出外，並計畫於整體屋況大致完成九成以上再開始加大銷售力度，以期透過實際屋況現銷，搭配馬來西亞政府政策之扶持下，旅遊及房地產持續回溫，進而吸引投資人購屋置產。由於該案係本公司於馬來西亞當地之首個建案，本公司將不考慮採取降價求售之計畫，而是基於建立品牌形象及知名度之考量，搭配當地政府政策推廣，並參酌周邊住宅銷售單價而維持一定之銷售水準，因此本公司預計 113 年間仍將不會有大幅度之銷售，銷售成本約 74,885 千元；惟 114 年以後隨第一期 B 棟及 C 棟完工後開始加大銷售力度，預計當年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 50%及 45%，銷售金額約 146,669 千元；而由於 115 年已被馬來西亞政府訂為旅遊年，在旅遊業及房地產相輔相成之推動下，預計 115~116 年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 70%、65%以及 80%及 75%，銷售金額分別為 140,536 千元及 70,268 千元，並預計於 117 年度認列銷售成本 155,829 千元後銷售完畢。

3.營業費用及營業利益(損失)

109~112 年度及 113 年第一季實際營業費用分別為馬幣 3,586 千元、2,989 千元、2,790 千元、3,110 千元及 966 千元；營業利益(損失)分別為馬幣(2,143)千元、3,789 千元、4,368 千元、4,039 千元及(939)千元達成率分別為 11.00%、5.70%、74.24%、95.57%及(6.24%)。承前所述，受到新冠肺炎(COVID-19)對全球經濟活動帶來之嚴重衝擊，該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 109 年以降之營業費用大幅減少，主要僅餘固定例行性之管理費用，而 113 年第一季因尚未有房屋銷售產生，故產生營業損失；惟本公司已計畫於整體屋況大致完成九成以上再開始加大銷售力度，預計將委託熟悉當地市場之代銷公司，透過實際屋況現銷，並搭配馬來西亞政府政策之扶持下，旅遊及房地產持續回溫，進而吸引投資人購屋置產。其中 113 年間仍將不會有大幅度之銷售，營業費用約 3,374 千元，營業利益約 15,039 千元；惟 114 年以後隨第一期 B 棟及 C 棟完工後開始加大銷售力度，預計當年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 50%及 45%，營業費用約 3,494 千元，營業利益約 35,348 千元；而由於 115 年已被馬來西亞政府訂為旅遊年，在旅遊業及房地產相輔相成之推動下，預計 115~116 年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 70%、65%以及 80%及 75%，營業費用分別約 1,687 千元及 1,687 千元，營業利益分別約 33,932 千元及 16,122 千元，並預計於 117 年度認列營業費用約 1,687 千元，營業利益約 34,778 千元。

4.營業外收支及稅前、稅後淨(損)利

109~112 年度及 113 年第一季實際營業外收入(支出)分別為馬幣(545)千元、4,704 千元、(2,007)千元、(387)千元及(1,285) 千元，實際稅後淨利(損失)分別為馬幣(2,739)千元、8,002 千元 1,174 千元、2.696 千元及(2,224)千元，達成率分別為(21.11)%、39.01%、5.48%及 245.76%、(23.80) %；其中 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；111 營業外收入及支出主要為違約金收入、匯兌損失及向銀行融資之利息費用及額度作業費；112 年度及 113 年第一季主要係匯兌損失。惟本公司已計畫於整體屋況大致完成九成以上再開始加大銷售力度，預計將委託熟悉當地市場之代銷公司，透過實際屋況現銷，並搭配馬來西亞政府政策之扶持下，旅遊及房地產持續回溫，進而吸引投資人購屋置產。其中 113 年間仍將不會有大幅度之銷售，營業外支出約 2,741 千元，稅後淨利約 9,346 千元；惟 114 年以後隨第一期 B 棟及 C 棟完工後開始加大銷售力度，預計當年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 50%及 45%，營業外支出約 2,742 千元，稅後淨利約 24,781 千元；而由於 115 年已被馬來西亞政府訂為旅遊年，在旅遊業及房地產相輔相成之推動下，預計 115~116 年度 B 棟及 C 棟銷售率將可分別達到 70%、65%以及 80%及 75%，營業外收(支)分別約(31)千元及(31)千元，稅後淨利分別約 25,765 千元及 12,229 千元，並預計於 117 年度認列營業外支出約 31 千元，稅後淨利約 26,408 千元。

整體而言，本公司「亞昕喜來城」建案於 109~112 年度及 113 年第一季執行與效益達成情形未如預期，主要係受到新冠肺炎(COVID-19)對馬來西亞政治及經濟活動帶來之嚴重衝擊，然隨著疫情逐漸趨緩及當地相關建設及政策陸續步入正軌，工程進度及建案銷售可望逐漸達成。

(四)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。

本公司 108 年度辦理發行國內第七次有擔保轉換公司債案所編列亞昕福朋喜來登飯店 108~111 年損益，以及 111 年度辦理現金增資發行新股案所修正原估計 111~138 年度損益，其截至 113 年第一季實際執行與效益達成情形差異說明如下：

單位：新臺幣千元

年度	108 年度			109 年度			110 年度			111 年度			112 年度			113 年度		
項目	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%	修正後預估數	實際數	達成率%	修正後預估數	實際數	達成率%	修正後預估數	第一季實際數	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	179,354	214,010	119.32	184,735	274,210	148.43	290,042	78,855	27.19
銷貨成本	143,227	181,731	126.88	173,292	149,946	86.53	190,621	139,364	73.11	156,038	199,467	127.83	150,000	217,066	144.71	215,065	56,332	26.19
銷貨毛利	61,383	27,266	44.42	74,268	(17,227)	(23.20)	81,695	(11,971)	(14.65)	23,316	14,543	62.37	34,735	57,145	164.52	74,977	22,523	30.04
營業費用	129,340	93,966	72.65	101,005	76,768	76.00	98,034	64,964	66.27	67,952	50,084	73.70	64,657	67,604	104.56	72,892	17,432	23.91
營業利益	(67,957)	(66,700)	98.15	(26,737)	(93,995)	351.55	(16,339)	(76,935)	470.87	(44,636)	(35,541)	79.62	(29,922)	(10,459)	34.96	2,084	5,091	244.25
營業外收(支)	(17,504)	(15,687)	89.62	(14,873)	(168)	1.13	(11,898)	22,337	(187.74)	(3,530)	(7,294)	206.63	(3,530)	(10,039)	284.39	(9,279)	(2,477)	26.69
稅前淨利	(85,461)	(82,387)	96.40	(41,610)	(94,163)	226.30	(28,237)	(54,598)	193.36	(48,166)	(42,835)	88.93	(33,452)	(20,498)	61.28	(7,195)	2,614	36.33
稅後淨利	(85,461)	(82,387)	96.40	(41,610)	(94,163)	226.30	(28,237)	(54,598)	193.36	(48,166)	(42,835)	88.93	(33,452)	(20,498)	61.28	(7,195)	2,614	36.33
租金收入	45,000	45,000	100.00	45,000	34,875	77.50	45,000	15,000	33.33	22,500	22,500	100.00	22,500	45,200	200.89	47,400	11,850	25.00
認列投資收益	(40,461)	(37,387)	92.40	3,390	(59,288)	(1,748.91)	16,763	(39,598)	(236.22)	(25,666)	(20,335)	79.23	(10,952)	24,702	225.54	40,205	2,614	6.50
累積投資收益	(40,461)	(37,387)	92.40	(37,071)	(96,675)	260.78	(20,308)	(136,273)	671.03	(45,974)	(156,608)	340.64	(167,560)	(131,906)	78.72	(91,701)	(129,292)	(140.99)
營業毛利率%	30.00	13.05	43.50	30.00	(12.98)	(43.27)	30.00	(9.40)	(31.33)	13.00	6.80	52.31	18.80	20.84	110.83	25.85	29	110.49
營業費用率%	63.21	44.96	71.13	40.80	57.84	141.76	36.00	50.99	141.64	37.89	23.40	61.76	35.00	24.65	70.44	25.13	22	87.97

單位：新臺幣千元

年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度	127 年度		138 年度
項目	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數	修正後預估數		修正後預估數
銷貨收入	308,000	326,000	344,000	362,000	380,000	398,000	405,000	405,000	405,000	405,000	405,000	405,000	405,000	405,000		405,000
銷貨成本	227,920	244,500	254,560	260,640	266,000	278,600	283,500	283,500	283,500	275,400	275,400	267,300	267,300	263,250		263,250
銷貨毛利	80,080	81,500	89,440	101,360	114,000	119,400	121,500	121,500	121,500	129,600	129,600	137,700	137,700	141,750		141,750
營業費用	77,000	68,000	68,000	70,000	70,000	70,000	70,875	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	74,000	74,000		74,000
營業利益	3,080	13,500	21,440	31,360	44,000	49,400	50,625	50,500	50,500	58,600	58,600	66,700	63,700	67,750		67,750
營業外收(支)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	假設 127 年以後至 138 年度之假設均與 127 年度一致	0
稅前淨利	3,080	13,500	21,440	31,360	44,000	49,400	50,625	50,500	50,500	58,600	58,600	66,700	63,700	67,750		67,750
稅後淨利	3,080	13,500	21,440	31,360	44,000	49,400	50,625	50,500	50,500	58,600	58,600	53,360	50,960	54,200		54,200
租金收入	47,400	22,500	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	40,000	40,000		40,000
認列投資收益	50,480	36,000	51,440	61,360	74,000	79,400	80,625	85,500	85,500	93,600	93,600	88,360	90,960	94,200		94,200
累積投資收益	(41,221)	(5,221)	46,219	107,579	181,579	260,979	341,604	427,104	512,604	606,204	699,804	788,164	879,124	973,324		2,009,524
營業毛利率%	26.00	25.00	26.00	28.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	34.00	34.00	35.00		35.00
營業費用率%	25.00	20.86	19.77	19.34	18.42	17.59	17.50	17.53	17.53	17.53	17.53	17.53	18.27	18.27		18.27

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，108~112 年度及 113 年第一季實際營業收入分別為 208,997 千元、132,719 千元、127,393 千元、214,010 千元、274,210 千元及 78,855 千元，達成率分別為 102.14%、53.61%、46.78%、119.32%、148.43%及 27.19%。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%。111 年度起我國政府為兼顧國家經濟與國人生計，調整防疫策略為「正常生活、積極防疫、穩健開放」的「新臺灣模式」，隨著政策的改變，民眾逐漸恢復正常生活，國內旅遊、餐飲逐漸解禁，本公司調整營運策略，增加國內旅遊住宿多項配套服務，並鎖定鄰近華亞科技園區及林口長庚總部醫院等機關單位之客源，逐步將平均房價調升回 2019 年的水準，並搶攻國內餐飲市場致 111 年度達成預估數之 119.32%。112 年度在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流，致 112 年度及 113 年第一季之營收達成率均超乎預期。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，108~112 年度實際營業成本分別為 181,731 千元、149,946 千元、139,364 千元、199,467 千元、217,066 千元及 56,332 千元，營業毛利分別為 27,266 千元、(17,227)千元、(11,971)千元、14,543 千元、57,145 千元及 22,523 千元，達成率分別為 44.42%、(23.20)%、(14.65)%、62.37%、164.52%及 30.04%。其中 108 年度實際營業成本超過預期，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置成本向下之外，受新冠肺炎(COVID-19)疫情的影響，變動成本隨營業收入不如預期而減少，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。另 111 年度起則受我國防疫策略轉為「新臺灣模式」，民眾逐步恢復正常生活；112 年度在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流等因素，使得 111 年度及 112 年度及 113 年第一季變動成本隨營業收入成長而同步增加，尚無重大變動情形。

承前營業收入、營業成本達成率之說明，其中除 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

故產生負毛利外，其餘各期均穩定獲利，加上 112 年度在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流等因素，使得 112 年度及 113 年第一季營業毛利隨營業收入成長而同步增加，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，108~112 年度實際營業費用分別為 93,966 千元、76,768 千元、64,964 千元、50,084 千元、67,604 千元及 17,432 千元；實際營業利益(損失)分別為(66,700)千元、(93,995)千元、(76,935)千元、(35,541)千元、(10,459)千元及 5,091 千元，達成率分別為 98.15%、351.55%、470.86%、79.62%、34.96%及 244.25%。

其中 108 年度營業費用主係受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；111 年度營業損失達成率 79.62%則係原預估數投入較多的人事及水電成本惟實際投入較低所致；112 年度營業損失達成率 34.96%，主係 112 年度如前述營業收入及毛利成長致實際營業損失較預估數小，113 年第一季在國旅動能持續強勁，外籍旅客持續回流等因素影響下，已呈現轉虧為盈，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，108~112 年度及 113 年第一季實際營業外收支分別為(15,687)千元、(168)千元、22,337 千元、(7,294)千元、(10,039)千元及(2,477)千元，實際稅後淨利(損失)分別為(82,387)千元、(94,163)千元、(54,598)千元、(42,835)千元、(20,498)千元及 2,614 千元，達成率分別為 96.40%、226.30%、193.35%、88.93%、61.28%及 36.33%；其中 108 年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。111 年度因政府補助收入減少、租金減免減少、以及報廢固定資產 208 千元，所以營業外支出較高。112 年度營業外支出實際數較預估數高，主係預估時將支付予亞昕公司之租金費用估列於管理費用中之租金支出，實際入帳時依照 IFRS16 租賃會計進行調整，帳列業外支出之利息費用-租賃負債利息所致；稅後淨利部分則與前述營業利益之原因大致一致，其中 113 年第一季已轉虧為盈，整體而言，尚無重大異常情事。

(五)昕境廣場

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

茲就本公司 108 年度辦理發行國內第七次有擔保轉換公司債案所編列之昕境廣場 109~110 年損益，以及 111 年度辦理現金增資發行新股案修正後之 111~113 年度損益預估，其截至 113 年第一季各年度之實際執行與效益達成情形說明如下：

單位：新臺幣千元；%

年度 項目	109 年度			110 年度			111 年度			112 年度			113 年度		
	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率	預估數	實際數	達成率	預估數	第一季實際數	達成率
銷貨收入	48,577	44,100	90.78	49,345	37,259	75.51	49,142	47,767	97.20	50,998	60,681	118.99	53,547	15,304	28.58
銷貨成本	38,133	33,139	86.90	38,736	34,082	87.99	30,984	33,644	108.59	32,500	33,282	102.41	34,000	9,362	27.54
銷貨毛利	10,444	10,961	104.95	10,609	3,177	29.95	18,158	14,123	77.78	18,498	27,399	148.12	19,547	5,942	30.40
營業費用	9,715	12,406	127.70	9,869	11,921	120.79	15,578	12,479	80.11	16,000	15,145	94.66	16,000	3,367	21.04
營業利益(損失)	729	(1,445)	(198.22)	740	(8,744)	(1,181.62)	2,580	1,644	63.72	2,498	12,254	490.64	3,547	2,575	72.59
營業外收入(支出)	(480)	(3,663)	(763.13)	(400)	12,683	3,170.75	(613)	1,604	261.66	(320)	(968)	302.50	(240)	(2,367)	986.25
稅前淨利(損)	249	(5,108)	(2,051.41)	340	3,939	1,158.53	1,967	3,248	165.12	2,178	11,286	518.28	3,307	208	6.29
稅後淨利(損)	199	(5,108)	(2,566.83)	272	3,151	1,158.46	1,574	3,248	206.35	1,742	9,834	564.52	2,646	166	6.27

1.營業收入

昕境廣場主要營收來自於商場各樓層出租與向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。109~112 年度實際營業收入分別為 44,100 千元、37,259 千元、47,767 千元及 60,681 千元，分別達成預估數之 90.78%、75.51%、97.20%及 118.99%，112 年度實際營業收入較 109~111 年度成長，且達成率提升至 118.99%，有關昕境廣場收入變動原因說明如下：

昕境廣場各年度營業收入明細

單位：新臺幣千元；%

年度 營收項目	109 年度		110 年度		111 年度		112 年度		113 年第一季	
	金額	比重	金額	比重	金額	比重	金額	比重	金額	比重
專櫃銷貨收入	37,679	85.44	32,662	87.66	41,301	86.46	49,146	80.99	12,747	83.29
租賃收入	2,803	6.36	2,489	6.68	2,540	5.32	2,565	4.23	541	3.54
其他收入	3,618	8.20	2,108	5.66	3,926	8.22	8,970	14.78	2,016	13.17
營業收入合計	44,100	100.00	37,259	100.00	47,767	100.00	60,681	100.00	15,304	100.00

由上表可知，109~112 年度及 113 年第一季專櫃銷貨收入分別為 37,679 千元、32,662 千元、41,301 千元、49,146 千元及 12,747 千元，佔當年度營收比重分別為 85.44%、87.66%、86.46%、80.99%及 83.29%；109~112 年度及 113 年第一季租賃收入分別為 2,803 千元、2,489 千元、2,540 千元、2,565 千元及 541 千元，佔當年度營收比重分別為 6.36%、6.68%、5.32%、4.23%及 3.54%；其他收入分別為 3,618 千元、2,108 千元、3,926 千元、8,970 千元及 2,016 千元，佔當年度營收比重分別為 8.20%、5.66%、8.22%、14.78%及 13.17%。

110 年度整體營收較各年度為低，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 15 日至 7 月 26 日期間停業，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，導致昕境廣場之業績抽成收入減少；111 年起我國防疫策略轉為「新臺灣模式」民眾逐步恢復正常生活，觀光餐飲及娛樂業逐步回溫，使專櫃銷貨收入、租賃收入及其他收入均逐年提升；112 年度在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流，致 112 年度及 113 年第一季營業收入實際數優於預期數。整體而言，營業收入變動、組成項目及比重尚屬合理。

2.營業成本及營業毛利(損)

109~112 年度及 113 年第一季實際營業成本分別為 33,139 千元、34,082 千元、33,644 千元、33,282 千元及 9,362 千元，實際營業毛利分別為 10,961 千元、3,177 千元、14,123 千元、27,399 千元及 5,942 千元，分別達成預估數之 104.95%、

29.95%、77.78%、148.12%及30.40%；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。其中 109-111 年度租金成本變動原因主係亞昕公司考量新冠疫情衝擊，商場經營環境艱困且同業競爭激烈而調降昕境廣場租金，故減讓租金而連帶影響營業成本；112 年度以降昕境廣場營運已復甦，亞昕公司未對其減讓租金，112 年度及 113 年第一季營業成本與預估數相近。整體而言，各年度之營業成本變動不大，尚無重大變動情形。

在營業毛利方面，其中 110 年度達成率偏低主係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；111 年度受疫情逐步解封達成率雖已提升至77.78%，惟因營業成本較原先低估，使實際營業毛利較原先預期減少。112 年度及 113 年第一季在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流之挹注下營業收入顯著提升，扣除其固定之營業成本後其營業毛利及達成率均提升，經評估其變動尚無重大異常之情事。

3.營業費用及營業利益(損失)

109~112 年度及 113 年第一季實際營業費用分別為 12,406 千元、11,921 千元、12,479 千元、15,145 千元及 3,367 千元；營業利益(損失)則分別為(1,445)千元、(8,744)千元、1,644 千元、12,254 千元及 2,575 千元，分別達成預估數之(198.22)%、(1,181.62)%、63.72%、490.64%及 72.59%；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。其中 109 及 110 年度營業費用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；111 年以降則因人事成本管控而使實際投入均低於預期；在營業利益方面，109 年度及 110 年度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；111 及 112 年度及 113 年第一季受惠我國政府調整防疫策略為「正常生活、積極防疫、穩健開放」的「新臺灣模式」，使餐飲及娛樂業逐步復甦，以及在國境開放後，國內旅遊持續疫情期間之熱絡，國旅動能仍相當強勁，外籍旅客持續回流，扣除相關成本後產生之營業利益所致。

4.營業外收(支)及稅後淨利(損失)

109~112 年度及 113 年第一季實際營業外收(支)分別為(3,663)千元、12,683 千元、1,604 千元、(968)千元及(2,367)千元，實際稅後淨利(損失)分別為(5,108)千元、3,151 千元、3,248 千元、9,834 千元及 166 千元，達成率分別為(2,566.83)%、1,158.46%、206.35%、564.52%及 6.27%；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，營業外支出則以銀行借款利息費用為主。109 年度營業外支

出金額較高主要係當年度受疫情衝擊業績，昕境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 年度主係認列降租所產生之租賃修改利益 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；111 年度主係認列降租所產生之租賃修改利益 3,127 千元，並扣除其餘費用等，使當年度營業外收支呈現正數。112 年度及 113 年第一季營業外支出金額高於營業外收入，與前一年度差異主係當期已無減讓租金費用故未有租賃修改利益，致使營業外支出高於預期。稅後淨利(損失)變化則大致與營業利益及營業外收支之變化影響而有所起伏；綜上各營業損益項目之說明，整體而言，昕境廣場 109~112 年度及 113 年第一季預估數之執行與效益達成情形尚無重大異常情事。

附錄九

113 年第二季合併財務報告及會計師核閱報告

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一三年及一一二年第二季

公 司 地 址：新北市新莊區思源路555號30樓
電　　話：(02)8522-9722

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～37
(七)關係人交易	37～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40～42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其　　他	42～43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43～45
2.轉投資事業相關資訊	45～46
3.大陸投資資訊	46
4.主要股東資訊	46～47
(十四)部門資訊	47～48

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 kpmg.com/tw

會 計 師 核 閱 報 告

亞昕國際開發股份有限公司董事會　公鑒：

前言

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年六月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註六(六)所述，亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年六月三十日採用權益法之投資分別為11,208千元及17,216千元，暨民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日採用權益法之關聯企業及合資損益之份額分別為(505)千元、(2,784)千元、(1,047)千元及(2,784)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

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.

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年六月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：潘俊名

陳宗哲

證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年八月六日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

	資　　產	113.6.30 金　額	113.6.30 %	112.12.31 金　額	112.12.31 %	112.6.30 金　額	112.6.30 %
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,798,285	3	1,795,159	3	1,072,930	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及八)	436,859	1	455,200	1	362,207	1
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	20,600	-	25,773	-	19,924	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十一))	17,666	-	171,643	-	18,154	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	52,233,162	82	43,223,750	79	41,920,367	78
1460	待出售非流動資產(附註六(七))	-	-	-	-	453,253	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十)、八及九)	1,892,338	3	1,998,901	4	1,480,301	3
1479	其他流動資產	783,403	1	1,050,235	2	1,509,014	3
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	1,769,357	3	1,706,304	3	1,652,373	3
	流動資產合計	58,951,670	93	50,426,965	92	48,488,523	91
	非流動資產：						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	809	-	1,068	-	1,234	-
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))	74,970	-	71,957	-	122,728	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	11,208	-	12,255	-	17,216	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,054,851	3	2,087,171	4	2,074,931	4
1755	使用權資產	32,609	-	33,649	-	39,670	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,461,471	2	1,469,154	3	1,476,837	3
1780	無形資產	109,937	-	109,695	-	109,897	-
1840	遞延所得稅資產	4,868	-	4,868	-	15,077	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	1,077,160	2	563,916	1	1,296,295	2
1990	其他非流動資產	52,425	-	54,685	-	12,864	-
	非流動資產合計	4,880,308	7	4,408,418	8	5,166,749	9
	資產總計	**$ 63,831,978**	**100**	**54,835,383**	**100**	**53,655,272**	**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)

民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

	負債及權益	113.6.30 金額	%	112.12.31 金額	%	112.6.30 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(十二))	$ 27,378,782	43	22,444,632	42	21,655,889	40
2110	應付短期票券(附註六(十三))	4,366,700	7	3,276,700	6	4,266,000	8
2130	合約負債－流動(附註六(二十一)及七)	7,360,627	12	6,446,253	12	6,586,449	12
2150	應付票據(附註七)	1,219,318	1	547,985	1	516,382	1
2170	應付帳款(附註七)	1,134,332	2	830,637	1	477,094	1
2230	本期所得稅負債	-	-	29,417	-	-	-
2250	負債準備－流動	25,709	-	25,560	-	10,843	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(七))	-	-	-	-	98,635	-
2280	租賃負債－流動	19,537	-	17,094	-	16,173	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五))	1,374,005	2	1,700,000	3	1,200,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	168,000	-	168,565	-	165,891	-
2399	其他流動負債(附註六(七)、(八)、(十九)、(二十二)及七)	1,177,655	2	397,329	1	1,007,577	2
	流動負債合計	44,224,665	69	35,884,172	66	36,000,933	66
	非流動負債：						
2530	應付公司債(附註六(十五))	3,897,806	6	2,374,641	4	3,644,147	7
2540	長期借款(附註六(十四))	4,187,734	7	4,270,117	8	4,329,875	9
2570	遞延所得稅負債	78,658	-	78,658	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	15,097	-	18,828	-	25,899	-
2635	特別股負債－非流動(附註六(十六))	207,059	-	201,768	-	201,484	-
2645	存入保證金(附註七)	36,024	-	23,068	-	18,132	-
	非流動負債合計	8,422,378	13	6,967,080	12	8,238,446	16
	負債總計	52,647,043	82	42,851,252	78	44,239,379	82
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五)及(十九))：						
3110	股本	5,501,292	9	5,109,785	9	4,562,204	9
3200	資本公積	2,877,004	4	2,856,453	5	2,146,023	4
3310	法定盈餘公積	1,006,526	2	883,398	2	883,398	2
3320	特別盈餘公積	291,633	-	223,951	-	223,951	-
3350	未分配盈餘	549,909	1	2,003,137	4	662,033	1
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(104,493)	-	(150,340)	-	(151,801)	-
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	(138,280)	-	(141,293)	-	(90,522)	-
3500	庫藏股票	(31,810)	-	(31,810)	-	(31,810)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	9,951,781	16	10,753,281	20	8,203,476	16
36XX	非控制權益(附註六(九))	1,233,154	2	1,230,850	2	1,212,417	2
	權益總計	11,184,935	18	11,984,131	22	9,415,893	18
	負債及權益總計	**$ 63,831,978**	**100**	**54,835,383**	**100**	**53,655,272**	**100**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

		113年4月至6月		112年4月至6月		113年1月至6月		112年1月至6月	
		金　額	%	金　額	%	金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(二十一)及七)	$ 293,446	100	131,380	100	1,359,262	100	218,932	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	198,754	68	93,793	71	991,074	73	148,506	68
	營業毛利	94,692	32	37,587	29	368,188	27	70,426	32
6000	營業費用(附註六(二十二)及七)：								
6100	推銷費用	13,828	5	7,213	5	70,609	5	16,791	8
6200	管理費用	123,055	42	83,070	63	230,265	17	180,562	82
		136,883	47	90,283	68	300,874	22	197,353	90
	營業淨利(損)	(42,191)	(15)	(52,696)	(39)	67,314	5	(126,927)	(58)
	營業外收入及支出(附註六(六)、(十五)、(二十一)及(二十三))								
7100	利息收入	9,939	3	7,952	6	11,309	1	10,568	5
7010	其他收入	5,229	2	1,250	1	12,749	1	2,426	1
7020	其他利益及損失	(6,433)	(2)	47,994	37	(40,906)	(3)	145,402	66
7050	財務成本	(95,532)	(32)	(79,915)	(61)	(158,102)	(12)	(158,446)	(72)
7375	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(505)	-	(2,784)	(2)	(1,047)	-	(2,784)	(1)
		(87,302)	(29)	(25,503)	(19)	(175,997)	(13)	(2,834)	(1)
	繼續營業部門稅前淨損	(129,493)	(44)	(78,199)	(58)	(108,683)	(8)	(129,761)	(59)
7950	減：所得稅(利益)費用(附註六(十八))	(21,100)	(7)	8,589	7	12,922	1	8,589	4
	本期淨損	(108,393)	(37)	(86,788)	(65)	(121,605)	(9)	(138,350)	(63)
8300	其他綜合損益(附註六(十九))：								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	14,610	5	36,526	28	3,013	-	54,515	25
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	14,610	5	36,526	28	3,013	-	54,515	25
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	27,670	9	(65,222)	(50)	54,625	4	(88,746)	(41)
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	27,670	9	(65,222)	(50)	54,625	4	(88,746)	(41)
8300	本期其他綜合損益	42,280	14	(28,696)	(22)	57,638	4	(34,231)	(16)
	本期綜合損益總額	$ (66,113)	(23)	(115,484)	(87)	(63,967)	(5)	(172,581)	(79)
	本期淨損歸屬於：								
8610	母公司業主	$ (105,651)	(36)	(69,903)	(52)	(115,131)	(9)	(109,820)	(50)
8620	非控制權益(附註六(九))	(2,742)	(1)	(16,885)	(13)	(6,474)	-	(28,530)	(13)
		$ (108,393)	(37)	(86,788)	(65)	(121,605)	(9)	(138,350)	(63)
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	$ (67,846)	(23)	(87,111)	(66)	(66,271)	(5)	(128,192)	(59)
8720	非控制權益(附註六(九))	1,733	-	(28,373)	(21)	2,304	-	(44,389)	(20)
		$ (66,113)	(23)	(115,484)	(87)	(63,967)	(5)	(172,581)	(79)
	每股虧損(附註六(二十))								
9750	基本每股虧損(元)	$ (0.20)		(0.15)		(0.22)		(0.24)	
9850	稀釋每股虧損(元)	$ (0.20)		(0.15)		(0.22)		(0.24)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

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	待分配股票股利	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現投資(損)益	合計	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一二年一月一日餘額	$ 4,257,060	-	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575	1,233,614	9,867,189
本期淨損	-	-	-	-	-	(109,820)	(109,820)	-	-	-	-	(109,820)	(28,530)	(138,350)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(72,887)	54,515	(18,372)	-	(18,372)	(15,859)	(34,231)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(109,820)	(109,820)	(72,887)	54,515	(18,372)	-	(128,192)	(44,389)	(172,581)
提列法定盈餘公積	-	-	-	26,707	-	(26,707)	-	-	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	-	(68,632)	68,632	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(309,729)	(309,729)	-	-	-	-	(309,729)	-	(309,729)
資本公積配發現金股利	-	297,000	(297,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	8,144	-	2,870	-	-	-	-	-	-	-	-	11,014	-	11,014
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	(3,192)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,192)	23,192	20,000
民國一一二年六月三十日餘額	**$ 4,265,204**	**297,000**	**2,146,023**	**883,398**	**223,951**	**662,033**	**1,769,382**	**(151,801)**	**(90,522)**	**(242,323)**	**(31,810)**	**8,203,476**	**1,212,417**	**9,415,893**
民國一一三年一月一日餘額	$ 5,109,785	-	2,856,453	883,398	223,951	2,003,137	3,110,486	(150,340)	(141,293)	(291,633)	(31,810)	10,753,281	1,230,850	11,984,131
本期淨損	-	-	-	-	-	(115,131)	(115,131)	-	-	-	-	(115,131)	(6,474)	(121,605)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	45,847	3,013	48,860	-	48,860	8,778	57,638
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(115,131)	(115,131)	45,847	3,013	48,860	-	(66,271)	2,304	(63,967)
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	-	123,128	-	(123,128)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	67,682	(67,682)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	(841,344)	(841,344)	-	-	-	-	(841,344)	-	(841,344)
普通股股票股利	-	305,943	-	-	-	(305,943)	(305,943)	-	-	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	85,564	-	20,551	-	-	-	-	-	-	-	-	106,115	-	106,115
民國一一三年六月三十日餘額	**$ 5,195,349**	**305,943**	**2,877,004**	**1,006,526**	**291,633**	**549,909**	**1,848,068**	**(104,493)**	**(138,280)**	**(242,773)**	**(31,810)**	**9,951,781**	**1,233,154**	**11,184,935**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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

民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	$ (108,683)	(129,761)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	55,766	54,149
攤銷費用	1,088	1,162
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	28,341	(167,122)
利息費用	158,102	158,446
利息收入	(11,309)	(10,568)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	1,047	2,784
收益費損項目合計	233,035	38,851
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	(10,000)	(18,663)
應收票據	5,173	19,715
應收帳款	154,172	7,419
存貨	(8,642,174)	(3,212,891)
其他金融資產	(15,320)	258,053
其他流動資產	217,683	36,980
取得合約之增額成本	(56,913)	(175,232)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(8,347,379)	(3,084,619)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	883,845	1,199,038
應付票據	671,333	(122,492)
應付帳款	299,643	(98,107)
負債準備	(447)	(913)
其他流動負債	(72,964)	101,007
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,781,410	1,078,533
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(6,565,969)	(2,006,086)
調整項目合計	(6,332,934)	(1,967,235)
營運產生之現金流出	(6,441,617)	(2,096,996)
收取之利息	11,309	10,568
支付之利息	(418,356)	(412,097)
支付之所得稅	(42,339)	(8,589)
營業活動之淨現金流出	(6,891,003)	(2,507,114)

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	113年1月至6月	112年1月至6月
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(20,000)
取得不動產、廠房及設備	(2,291)	(3,337)
取得無形資產	(1,330)	(1,129)
其他金融資產增加	(388,200)	(3,554)
其他非流動資產減少	2,267	7,674
投資活動之淨現金流出	(389,554)	(20,346)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,915,486	1,398,260
應付短期票券增加	1,090,000	1,045,000
發行公司債	2,550,000	-
償還公司債	(1,200,000)	-
償還長期借款	(82,948)	(259,178)
發行特別股負債	-	206,824
存入保證金增加	12,605	7,337
租賃本金償還	(9,129)	(8,042)
非控制權益變動	-	20,000
籌資活動之淨現金流入	7,276,014	2,410,201
匯率變動對現金及約當現金之影響	7,669	(21,502)
本期現金及約當現金增加(減少)數	3,126	(138,761)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	1,795,159	1,377,709
期末現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	**$ 1,798,285**	**1,238,948**
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	$ 1,798,285	1,072,930
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	-	166,018
期末現金及約當現金餘額	**$ 1,798,285**	**1,238,948**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚政岳　　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
民國一一三年及一一二年第二季
(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一一三年八月六日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

・國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」

・國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」

・國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」

・國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(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一一四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。

・國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(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
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027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。

合併公司預期下列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。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

四、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說　明
			113.6.30	112.12.31	112.6.30	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	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 %	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 %	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	85.96 %	85.96 %	85.51 %	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	75.79 %	75.79 %	75.74 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	50 %	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司。
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

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會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
零用金及現金	$ 1,553	1,237	760
支票存款	6,112	5,755	1,245
活期存款	1,790,620	1,788,167	1,070,925
現金及約當現金	**$ 1,798,285**	**1,795,159**	**1,072,930**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：			
非衍生性金融資產			
開放型基金	$ 10,250	-	5,033
國內私募股權基金	10,000	10,000	10,000
上市(櫃)公司股票	416,609	445,200	347,174
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動：			
嵌入式衍生性金融工具			
特別股贖回權	809	1,068	1,234
合　　計	**$ 437,668**	**456,268**	**363,441**

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

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

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
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	$ 74,970	71,957	122,728

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.合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日未處分策略性投資，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(二十四)。

4.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應收票據—因營業而發生	$ 20,600	25,773	19,924
應收帳款—按攤銷後成本衡量	17,666	171,643	18,154
	$ 38,266	197,416	38,078

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：

	113.6.30		
	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	$ 38,266	-	-

	112.12.31		
	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	$ 197,416	-	-

	112.6.30		
	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	$ 38,078	-	-

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日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

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
待售房地	$ 560,150	670,692	495,261
營建用地	12,857,381	7,465,517	8,663,837
在建房屋	38,255,160	34,419,166	32,389,657
預付土地款	214,621	331,831	35,823
土地使用權	345,850	336,544	335,789
合計	**$ 52,233,162**	**43,223,750**	**41,920,367**
預計於一年內實現之存貨	**$ 17,606,537**	**16,870,138**	**8,220,503**

營業成本明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
房地銷售成本	$ 143,491	38,282	876,104	38,282
租賃及折舊成本	18,186	18,145	36,369	36,264
其他營業成本	37,077	37,366	78,601	73,960
	$ 198,754	**93,793**	**991,074**	**148,506**

合併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

合併公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
維昕國際建築股份有限公司	**$ 11,208**	**12,255**	**17,216**

1.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

子公司名稱	與合併公司間關係之性質	主要營業場所/公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例		
			113.6.30	112.12.31	112.6.30
維昕國際建築(股)公司	不動產代銷經紀業	中華民國	25 %	25 %	25 %

(1)對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

維昕國際建築(股)公司之彙總性財務資訊：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	$ 76,171	96,707	102,122
非流動資產	3,099	3,216	3,428
流動負債	(14,190)	(52,186)	(36,686)
非流動負債	(15,612)	-	-
淨資產	**$ 49,468**	**47,737**	**68,864**
歸屬於非控制權權益淨資產	**$ -**	**-**	**-**
歸屬於被投資公司業主之淨資產	**$ 49,468**	**47,737**	**68,864**

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	$ -	14,752	6,495	14,752
繼續營業單位本期淨(損)利	(2,150)	(11,136)	1,732	(11,136)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	**$ (2,150)**	**(11,136)**	**1,732**	**(11,136)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ -**	**-**	**-**	**-**
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	**$ (2,150)**	**(11,136)**	**1,732**	**(1,136)**
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	$ 12,905	-	11,934	-
本期取得對關聯企業淨資產所享份額	-	20,000	-	20,000
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	(538)	(2,784)	433	(2,784)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	**$ 12,367**	**17,216**	**12,367**	**17,216**
減：逆流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	(1,480)	-	(1,480)	-
加：商譽	321	-	321	-
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	**$ 11,208**	**17,216**	**11,208**	**17,216**

2.擔　　保

合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

3.未經核閱之採用權益法之投資

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額係按未經會計師核閱之財務報告計算。

(七)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，該等資產及負債據以列報於待出售群組。

該待出售群組之資產及負債金額明細分別如下：

	112.6.30
現金及約當現金	$ 166,018
存貨	192,434
其他金融資產－流動	260
不動產、廠房及設備	50,460
其他非流動資產	44,081
待出售群組之資產	**$ 453,253**
應付帳款	$ 11
負債準備－流動	21,982
其他流動負債	16,892
遞延所得稅負債	59,750
待出售群組之負債	**$ 98,635**

嗣後因經濟環境變化，致上述資產未能完成出售，經管理階層評估完成出售計畫已非為高度很有可能，故於民國一一二年八月十五日與非關係人簽訂股權轉讓解除協議書終止收購事宜，並依約收取違約金人民幣1,000千元，並停止列報於待出售非流動群組。

(八)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日，尚未支付之款項分別為零千元、零千元及340,000千元。

(九)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 113.6.30	112.12.31	112.6.30
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	14.04 %	14.04 %	14.49 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.21 %	24.21 %	24.26 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	50.00 %	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.之彙總性財務資訊：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	$ 154,568	154,690	172,214
非流動資產	175,804	177,560	189,544
流動負債	-	-	(21,720)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
淨 資 產	**$ 270,622**	**272,500**	**280,288**
非控制權益期末帳面金額	**$ 33,421**	**33,666**	**34,621**

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	**$ -**	-	-	-
本期淨損	$ (2,350)	(1,539)	(5,552)	(3,445)
其他綜合損益	1,153	(5,070)	3,674	(4,283)
綜合損益總額	**$ (1,197)**	**(6,609)**	**(1,878)**	**(7,728)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (292)**	**(195)**	**(686)**	**(433)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (154)**	**(803)**	**(245)**	**(947)**

	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動現金流量	$ (3,284)	9,375
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	3,162	(4,884)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (122)**	**4,491**

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

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	$ 3,756,416	3,254,826	2,986,492
非流動資產	148,632	138,614	145,856
流動負債	(2,220,840)	(1,736,285)	(1,596,234)
非流動負債	(222,566)	(210,713)	(201,109)
淨 資 產	**$ 1,461,642**	**1,446,442**	**1,335,005**
非控制權益期末帳面金額	**$ 205,215**	**203,081**	**193,442**

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	$ 182	132	365	267
本期淨損	$ (9,327)	(33,894)	(24,391)	(33,168)
其他綜合損益	20,569	(38,481)	39,591	(56,633)
綜合損益總額	$ 11,242	(72,375)	15,200	(89,801)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (1,310)	(5,420)	(3,425)	(5,301)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 1,579	(13,006)	2,134	(15,864)

	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動現金流量	$ (359,694)	(192,557)
投資活動現金流量	(4,123)	4,350
籌資活動現金流量	317,996	291,655
匯率變動對現金及約當現金之影響	6,030	(17,035)
現金及約當現金(減少)增加數	$ (39,791)	86,413

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

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	$ 420,852	409,607	408,906
非流動資產	-	-	-
流動負債	(123)	(119)	(1,459)
非流動負債	-	-	-
淨 資 產	$ 420,729	409,488	407,447
非控制權益期末帳面金額	$ 101,858	99,137	98,847

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	$ -	-	-	-
本期淨損	$ (40)	(17)	(81)	(62)
其他綜合損益	5,935	(13,368)	11,322	(19,534)
綜合損益總額	$ 5,895	(13,385)	11,241	(19,596)
歸屬於非控制權益之本期淨損	$ (10)	(4)	(20)	(15)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 1,427	(3,247)	2,721	(4,754)

	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動現金流量	$ (886)	601
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	12	(52)
現金及約當現金(減少)增加數	**$ (874)**	**549**

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	$ 5,632,367	5,055,572	4,913,209
非流動資產	56	71	87
流動負債	(3,849,856)	(3,268,453)	(3,145,219)
非流動負債	-	-	-
淨 資 產	**$ 1,782,567**	**1,787,190**	**1,768,077**
非控制權益期末帳面金額	**$ 891,284**	**893,595**	**884,038**

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	**$ -**	-	-	-
本期淨損	$ (2,239)	(22,523)	(4,623)	(45,539)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	**$ (2,239)**	**(22,523)**	**(4,623)**	**(45,539)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (1,119)**	**(11,262)**	**(2,311)**	**(22,770)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (1,119)**	**(11,262)**	**(2,311)**	**(22,770)**

	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動現金流量	$ (120,449)	(61,386)
投資活動現金流量	15	(87)
籌資活動現金流量	274,480	56,270
現金及約當現金增加(減少)數	**$ 154,046**	**(5,203)**

(十)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113年1月1日餘額	$ 676,370	1,265,113	523,409	100,780	2,565,672
增　　添	-	-	887	1,404	2,291
匯率變動之影響	-	3,627	606	2,811	7,044
民國113年6月30日餘額	**$ 676,370**	**1,268,740**	**524,902**	**104,995**	**2,575,007**
民國112年1月1日餘額	$ 676,370	1,244,207	515,273	100,536	2,536,386
增　　添	-	-	1,167	2,170	3,337
重 分 類	-	-	291	-	291
匯率變動之影響	-	(1,282)	(922)	(4,656)	(6,860)
民國112年6月30日餘額	**$ 676,370**	**1,242,925**	**515,809**	**98,050**	**2,533,154**
折舊及減損損失：					
民國113年1月1日餘額	$ -	189,599	288,902	-	478,501
折　　舊	-	14,219	24,983	-	39,202
匯率變動之影響	-	1,865	588	-	2,453
民國113年6月30日餘額	**$ -**	**205,683**	**314,473**	**-**	**520,156**
民國112年1月1日餘額	$ -	185,189	235,481	-	420,670
折　　舊	-	11,442	27,066	-	38,508
重 分 類	-	-	(4)	-	(4)
匯率變動之影響	-	(72)	(879)	-	(951)
民國112年6月30日餘額	**$ -**	**196,559**	**261,664**	**-**	**458,223**
帳面價值：					
民國113年1月1日	**$ 676,370**	**1,075,514**	**234,507**	**100,780**	**2,087,171**
民國113年6月30日	**$ 676,370**	**1,063,057**	**210,429**	**104,995**	**2,054,851**
民國112年1月1日	**$ 676,370**	**1,059,018**	**279,792**	**100,536**	**2,115,716**
民國112年6月30日	**$ 676,370**	**1,046,366**	**254,145**	**98,050**	**2,074,931**

1.合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日尚未收取之款項分別為零千元、零千元及132,323千元(帳列其他金融資產-流動)。

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。

(十一)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113年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國113年6月30日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
民國112年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國112年6月30日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
折舊及減損損失：			
民國113年1月1日餘額	$ -	124,735	124,735
折　　舊	-	7,683	7,683
民國113年6月30日餘額	**$ -**	**132,418**	**132,418**
民國112年1月1日餘額	$ -	109,370	109,370
折　　舊	-	7,682	7,682
民國112年6月30日餘額	**$ -**	**117,052**	**117,052**
帳面金額：			
民國113年1月1日	**$ 906,911**	**562,243**	**1,469,154**
民國113年6月30日	**$ 906,911**	**554,560**	**1,461,471**
民國112年1月1日	**$ 906,911**	**577,608**	**1,484,519**
民國112年6月30日	**$ 906,911**	**569,926**	**1,476,837**

1.合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一二年度合併財務報告附註六(十一)所揭露資訊無重大差異。

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。

(十二)短期借款

	113.6.30	**112.12.31**	**112.6.30**
無擔保銀行借款	$ 915,625	1,592,098	1,096,733
擔保銀行借款	26,463,157	20,852,534	20,559,156
合　　計	**$ 27,378,782**	**22,444,632**	**21,655,889**
尚未使用額度	**$ 2,582,030**	**5,166,590**	**4,362,879**
利率區間	**2.28%~7.67%**	**2.00%~7.90%**	**1.88%~7.35%**

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

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)應付短期票券

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應付短期票券	$ 4,366,700	3,276,700	4,266,000
利率區間	0.70%~3.07%	0.70%~2.95%	0.70%~3.14%

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。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
無擔保銀行借款	$ 7,583	13,111	16,547
擔保銀行借款	4,348,151	4,425,571	4,479,219
減：一年內到期部分	(168,000)	(168,565)	(165,891)
合　　計	$ 4,187,734	4,270,117	4,329,875
尚未使用額度	$ 55,300	55,300	-
利率區間	2.15%~2.97%	2.15%~2.85%	2.47%~2.72%

1.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

2.民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十五)應付公司債

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請詳民國一一二年度合併財務報告附註六(十五)。

自民國一一三年七月二日起，合併公司轉換公司債轉換價格由新台幣12.40元調整為新台幣11.93元。

合併公司發行公司債資訊如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
發行轉換公司債總金額	$ 1,000,000	1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	4,550,000	3,200,000	3,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(88,389)	(41,659)	(31,153)
累積已轉換金額	(189,800)	(83,700)	(24,700)
減：一年內到期或執行賣回權	(1,374,005)	(1,700,000)	(1,200,000)
期末應付公司債餘額	$ 3,897,806	2,374,641	3,644,147
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)	$ -	-	-
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	$ 31,760	35,919	38,232

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
嵌入式衍生金融工具－贖回權	$ -	-	-	-
按公允價值再衡量(損)益				
利息費用	$ (13,097)	(11,636)	(23,348)	(23,278)

	一一三年有擔保普通公司債	一一三年有擔保普通公司債	一一三年有擔保普通公司債
項　　目	第一次	第二次	第三次
發行總額	450,000千元	600,000千元	1,500,000千元
發 行 日	113.3.27	113.3.27	113.6.24
發行期間	113.3.27~118.3.27	113.3.27~116.3.27	113.6.24~116.6.24
票面利率	1.77%	1.75%	2.20%
保證機構	合作金庫商業銀行	第一商業銀行	台中商業銀行
受託機構	彰化商業銀行	彰化商業銀行	臺灣新光商業銀行
償還方式	本公司債自發行日起屆滿第一年至第四年每年各償還發行總額百分之十五，屆滿第五年償還發行總額百分之四十及利息。	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。

(十六)特別股負債

合併公司特別股負債明細如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
可贖回特別股	$ 207,059	201,768	201,484

(十七)營業租賃

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十七)。

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用(利益)明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
當期所得稅費用(利益)				
土地增值稅	$ 3,673	452	37,695	452
調整前期之當期所得稅	(24,773)	8,137	(24,773)	8,137
所得稅費用(利益)	$ (21,100)	8,589	12,922	8,589

2.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
民國一一〇年度	本公司
民國一一一年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一一一年度	昕境廣場(股)公司
民國一一一年度	全虹建設(股)公司

(2)本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一一一年度。

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十九)。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日發行股數調節表如下：

(以千股表達)

	普　通　股	
	113年1月至6月	**112年1月至6月**
1月1日期初餘額	510,979	425,706
轉換公司債轉換	8,556	814
6月30日期末餘額	**519,535**	**426,520**

1.普通股之發行

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股分別為8,556千股及814千股，以面額發行，總金額分別為85,564千元及8,144千元，業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國一一三年四月十六日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格35元，共計1,750,000千元，此項增資案業經金管會申報生效，並授權董事長另訂增資基準日。另於民國一一二年三月三十日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格24元，共計1,200,000千元，並以民國一一二年七月十四日增資基準日，所有發行股份之股價均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
發行股票溢價	$ 2,341,012	2,341,012	1,641,012
轉換公司債轉換溢價	447,352	422,642	409,075
處分資產增益	16	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	28,706	28,706	29,530
發行可轉換公司債	31,760	35,919	38,232
其他(認股權失效)	28,158	28,158	28,158
	$ 2,877,004	**2,856,453**	**2,146,023**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一二年六月六日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股297,000千元，每股面額10元，計29,700千股，並以一一二年九月二十日為增資基準日，且相關法定登記程序於民國一一二年十月二十四日已辦理完竣。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

另依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司分別於民國一一三年五月二十九日股東會決議提列特別盈餘公積67,682千元及民國一一二年六月六日經股東會決議迴轉特別盈餘公積68,632千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月二十九日經股東常會決議民國一一二年度盈餘分配案及民國一一二年六月六日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	112年度	111年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 841,344	309,729
股票	$ 305,943	-

4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20～23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日買回庫藏股調節表如下：

(以千股表達)

	庫藏股	
	113年1月至6月	112年1月至6月
1月1日期初餘額	1,420	1,420
6月30日期末餘額	1,420	1,420

5.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	合計
民國113年1月1日餘額	$ (150,340)	(141,293)	(37,134)	(328,767)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	45,847	-	8,778	54,625
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	-	3,013	-	3,013
民國113年6月30日餘額	$ (104,493)	(138,280)	(28,356)	(271,129)

	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112年1月1日餘額	$ (78,914)	(145,037)	(21,625)	(245,576)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(72,887)	-	(15,859)	(88,746)
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	-	54,515	-	54,515
民國112年6月30日餘額	**$ (151,801)**	**(90,522)**	**(37,484)**	**(279,807)**

(二十)每股虧損

合併公司基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
基本每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	**$ (105,651)**	**(69,903)**	**(115,131)**	**(109,820)**
普通股加權平均流通在外股數	517,524	454,772	514,281	454,382
基本每股虧損(元)	**$ (0.20)**	**(0.15)**	**(0.22)**	**(0.24)**
稀釋每股虧損				
歸屬於本公司之淨損	$ (105,651)	(69,903)	(115,131)	(109,820)
可轉換公司債轉換之影響	(註)	(註)	(註)	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(稀釋)	**$ (105,651)**	**(69,903)**	**(115,131)**	**(109,820)**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	517,524	454,772	514,281	454,382
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	(註)	(註)	(註)	(註)
員工股票酬勞之影響	(註)	(註)	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	517,524	454,772	514,281	454,382
稀釋每股虧損(元)	**$ (0.20)**	**(0.15)**	**(0.22)**	**(0.24)**

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股虧損。

合併公司於民國一一三年五月二十九日經股東會決議無償配股30,594千股，無償配股基準日在財務報表通過發布後，俟報奉主管機關核准後，由董事會授權董事長另訂配股除權基準日。若此無償配股於財務報表通過發布前發生，其擬制之追溯調整每股盈餘如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
基本每股虧損	**$ (0.19)**	**(0.15)**	**(0.21)**	**(0.23)**
稀釋每股虧損	**$ (0.19)**	**(0.15)**	**(0.21)**	**(0.23)**

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年4月至6月			
	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	$ 211,228	14,510	67,526	293,264
馬來西亞	182	-	-	182
	$ 211,410	**14,510**	**67,526**	**293,446**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 198,505	-	-	198,505
租賃收入(註)	12,905	12,654	-	25,559
飯店客房及餐飲	-	-	67,526	67,526
其他	-	1,856	-	1,856
	$ 211,410	**14,510**	**67,526**	**293,446**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 12,905	12,654	-	25,559
於某一時點移轉之商品及勞務	198,505	1,856	67,526	267,887
	$ 211,410	**14,510**	**67,526**	**293,446**

	112年4月至6月			
	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	$ 56,695	14,211	60,342	131,248
馬來西亞	132	-	-	132
	$ 56,827	**14,211**	**60,342**	**131,380**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 50,524	-	-	50,524
租賃收入(註)	6,303	12,567	-	18,870
飯店客房及餐飲	-	-	60,342	60,342
其他	-	1,644	-	1,644
	$ 56,827	**14,211**	**60,342**	**131,380**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 6,303	12,567	-	18,870
於某一時點移轉之商品及勞務	50,524	1,644	60,342	112,510
	$ 56,827	**14,211**	**60,342**	**131,380**

	113年1月至6月			
	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	$ 1,184,373	30,386	144,138	1,358,897
馬來西亞	365	-	-	365
	$ 1,184,738	**30,386**	**144,138**	**1,359,262**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 1,166,297	-	-	1,166,297
租賃收入(註)	18,441	26,514	-	44,955
飯店客房及餐飲	-	-	144,138	144,138
其他	-	3,872	-	3,872
	$ 1,184,738	**30,386**	**144,138**	**1,359,262**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 18,441	26,514	-	44,955
於某一時點移轉之商品及勞務	1,166,297	3,872	144,138	1,314,307
	$ 1,184,738	**30,386**	**144,138**	**1,359,262**

	112年1月至6月			
	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	$ 63,356	28,755	126,554	218,665
馬來西亞	267	-	-	267
	$ 63,623	**28,755**	**126,554**	**218,932**
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 50,524	-	-	50,524
租賃收入(註)	13,099	25,459	-	38,558
飯店客房及餐飲	-	-	126,554	126,554
其他	-	3,296	-	3,296
	$ 63,623	**28,755**	**126,554**	**218,932**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 13,099	25,459	-	38,558
於某一時點移轉之商品及勞務	50,524	3,296	126,554	180,374
	$ 63,623	**28,755**	**126,554**	**218,932**

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

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應收票據及帳款	$ 38,266	197,416	38,078
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 38,266**	**197,416**	**38,078**
合約負債—銷售房地	$ 7,347,017	6,430,850	6,574,117
合約負債—客房及餐飲訂金	13,610	15,403	12,332
合　　計	**$ 7,360,627**	**6,446,253**	**6,586,449**
預期於一年內實現之金額	**$ 4,264,118**	**4,085,694**	**1,439,349**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4.民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日認列為收入之金額分別為212,257千元及零千元。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557千元及零千元。

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，民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日並無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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

本公司民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為(729)千元、零千元、零千元及零千元，董事酬勞金額分別為(624)千元、零千元、零千元及零千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計值變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一二年度員工及董事酬勞提列金額分別為29,895千元及42,335千元，實際分派員工及董事酬勞分別為29,895千元及42,335千元，民國一一一年度員工及董事酬勞提列金額分別為3,071千元及9,199千元，實際分派員工及董事酬勞分別為3,071千元及9,199千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
銀行存款利息	$ 9,597	7,078	10,457	7,843
其他利息收入	342	874	852	2,725
	$ 9,939	**7,952**	**11,309**	**10,568**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
退戶違約金收入	$ -	-	557	-
其　　他	5,229	1,250	12,192	2,426
	$ 5,229	**1,250**	**12,749**	**2,426**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
外幣兌換損失	$ (1,668)	(23,493)	(11,635)	(21,720)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價(損失)利益	(3,835)	71,487	(28,341)	167,122
其他損失	(930)	-	(930)	-
	$ (6,433)	**47,994**	**(40,906)**	**145,402**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
銀行借款利息	$ 200,067	196,571	402,488	395,572
可轉換公司債利息	2,017	2,040	4,028	4,086
普通公司債利息	11,080	9,596	19,320	19,192
租賃負債利息	2,180	2,489	4,407	5,064
減：利息資本化	(119,812)	(130,781)	(272,141)	(265,468)
	$ 95,532	**79,915**	**158,102**	**158,446**
資本化利率	**2.24%~7.70%**	**2.27%~7.68%**	**2.24%~7.70%**	**2.05%~7.68%**

(二十四)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十四)。

1.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
113年6月30日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 31,734,516	33,277,372	8,631,195	12,203,870	8,447,472	3,994,835
固定利率工具	9,845,570	10,286,746	5,896,030	1,788,951	2,601,765	-
無附息負債	2,389,674	2,389,674	2,389,674	-	-	-
租賃負債	34,634	35,367	20,082	13,228	2,057	-
	$ 44,004,394	**45,989,159**	**16,936,981**	**14,006,049**	**11,051,294**	**3,994,835**
112年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 26,883,314	28,470,318	7,174,372	10,172,057	7,085,231	4,038,658
固定利率工具	7,553,109	7,723,696	5,061,412	1,949,950	712,334	-
無附息負債	1,401,690	1,401,690	1,401,690	-	-	-
租賃負債	35,922	36,712	17,654	16,711	2,347	-
	$ 35,874,035	**37,632,416**	**13,655,128**	**12,138,718**	**7,799,912**	**4,038,658**
112年6月30日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 26,151,655	27,978,177	4,413,899	5,420,926	14,042,396	4,100,956
固定利率工具	9,311,631	9,507,546	5,568,957	2,214,781	1,723,808	-
無附息負債	1,011,608	1,011,608	1,011,608	-	-	-
租賃負債	42,072	43,193	16,859	16,533	9,801	-
	$ 36,516,966	**38,540,524**	**11,011,323**	**7,652,240**	**15,776,005**	**4,100,956**

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。

2.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：

	113.6.30			112.12.31			112.6.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美　　金	$ 1,575	32.450	51,109	1,724	30.705	52,935	1,921	31.140	59,820
人 民 幣	20,419	4.445	90,762	35,811	4.327	154,954	49,158	4.282	210,495
金融負債									
貨幣性項目									
美　　金	12,921	32.450	419,286	15,447	30.705	474,300	15,472	31.140	481,798

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、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日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，民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之稅前淨利將分別減少或增加2,774千元及2,115千元。兩期分析係採用相同基礎。

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，民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為1,668千元、23,493千元、11,635千元及21,720千元。

(2)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，合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之稅前淨利將減少或增加138,140千元及114,318千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

(3)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：

	113年1月至6月		112年1月至6月	
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%	$ 7,497	43,686	12,273	36,221
下跌10%	$ (7,497)	(43,686)	(12,273)	(36,221)

3.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：

	113.6.30				
		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	$ 436,859	426,859	-	10,000	436,859
嵌入式衍生金融工具	809	-	-	809	809
小　　計	$ 437,668	426,859	-	10,809	437,668
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 74,970	-	74,970	-	74,970

	112.12.31				
		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	$ 455,200	445,200	-	10,000	455,200
嵌入式衍生金融工具	1,068	-	-	1,068	1,068
小　　計	$ 456,268	445,200	-	11,068	456,268
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 71,957	-	71,957	-	71,957

	112.6.30				
		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	$ 362,207	352,207	-	10,000	362,207
嵌入式衍生金融工具	1,234	-	-	1,234	1,234
小　　計	**$ 363,441**	**352,207**	**-**	**11,234**	**363,441**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 122,728**	**-**	**122,728**	**-**	**122,728**

(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
民國113年1月1日	$ 11,068
總利益或損失	
認列於(損)益	(259)
民國113年6月30日	**$ 10,809**
民國112年1月1日	$ 10,000
發行	1,234
民國112年6月30日	**$ 11,234**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一三年及一一二年六月三十日仍持有之資產相關者如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
總利益或損失				
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	$ (118)	-	(259)	-

(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－可轉債贖回權	二元樹可轉債評價模型	・波動度(113.6.30、112.12.31及112.6.30分別為28.14%、18.49%及15.65%)	・波動度愈高，公允價值愈低
嵌入式衍生金融工具－特別股贖回權	二元樹特別股評價模型	・波動度(113.6.30、112.12.31及112.6.30分別為10.66%、12.71%及14.95%)	・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
113年6月30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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(85)	12
112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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(90)	53
112年6月30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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	90	(41)

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

(二十五)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十五)所揭露者無重大變動。

(二十六)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十六)。

(二十七)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日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				
	113.1.1	現金流量	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	113.6.30
短期借款	$ 22,444,632	4,915,486	-	18,664	-	-	27,378,782
應付短期票券	3,276,700	1,090,000	-	-	-	-	4,366,700
長期借款	4,438,682	(82,948)	-	-	-	-	4,355,734
租賃負債	35,922	(9,129)	-	-	-	7,841	34,634
應付公司債	4,074,641	1,350,000	(105,433)	-	2,939	-	5,271,811
特別股負債	201,768	-	-	5,291	-	-	207,059
來自籌資活動之負債總額	**$ 34,472,345**	**7,263,409**	**(105,433)**	**23,955**	**2,939**	**7,841**	**41,614,720**

註：應付公司債係發行成本折價攤銷數。

			非現金之變動					
	112.1.1	現金流量	重分類	公司債轉換	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	112.6.30
短期借款	$ 20,280,138	1,398,260	-	-	(22,509)	-	-	21,655,889
應付短期票券	3,221,000	1,045,000	-	-	-	-	-	4,266,000
長期借款	4,754,944	(259,178)	-	-	-	-	-	4,495,766
租賃負債	47,987	(8,042)	-	-	-	-	2,127	42,072
應付公司債	4,848,630	-	3,153	(10,962)	-	3,326	-	4,844,147
特別股負債	-	206,824	-	-	(5,340)	-	-	201,484
來自籌資活動之負債總額	**$ 33,152,699**	**2,382,864**	**3,153**	**(10,962)**	**(27,849)**	**3,326**	**2,127**	**35,505,358**

註：係本期新增使用權資產2,127千元。

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
維昕國際建築(股)公司	合併公司之關聯企業(註)
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	其負責人與本公司董事長係一親等關係
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
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	其負責人與本公司董事長係一親等關係

關係人名稱	與合併公司之關係
姚彣欣	與本公司董事長係二親等關係
姚念伶	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

註：本公司自民國一一二年四月二十日取得該公司25%股權，故對該公司具重大影響力。

(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)		
	113.6.30	112.12.31	112.6.30	113.6.30	112.12.31	112.6.30
其他關係人	$ 156,850	156,840	143,200	4,438	4,379	6,015

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
發包工程－國原營造	$ 929,461	1,000,438	1,788,019	1,800,536

(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		
	113.6.30	112.12.31	112.6.30	113.6.30	112.12.31	112.6.30
國原營造	$20,202,137	15,170,420	14,845,978	9,415,730	8,005,438	7,498,500

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	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應付票據	國原營造	$ 459,691	534,086	486,165
應付帳款	國原營造	735,354	571,627	389,618
應付費用	其他關係人	11,660	56,811	12,792
(帳列其他流動負債)				
		$ 1,206,705	1,162,524	888,575

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，民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日租金收入金額分別為888千元、1,690千元、1,750千元及3,795千元，另民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日因租賃而收取之存入保證金皆為644千元。

(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)合併公司與關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，並支付建案銷售佣金，其中屬已交屋部分已轉列銷售費用，餘帳列取得合約之增額成本，相關情形及尚未支付之金額明細如下:

帳列項目	關係人類別	113.6.30	112.12.31	112.6.30
取得合約之增額成本	關聯企業	$ 42,174	41,615	10,082
取得合約之增額成本	其他關係人	608,805	590,696	508,828
		$ 650,979	**632,311**	**518,910**

(4)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日代收款金額分別為20,085千元、11,103千元及6,473千元，帳列其他流動負債。

(5)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另合併公司分別於民國一一〇年及一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中，後因股權協議變更代收出售子公司股權交易之訂金及代付之股權交易仲介費用於民國一一二年五月收回。截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日該專戶餘額分別為90,368千元、155,175千元及211,228千元，帳列現金及約當現金。

(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金及存入保證票據之金額如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
提供融資背書保證	$ 1,236,370	1,236,370	1,136,370
發包工程	16,062	16,062	41,317

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
短期員工福利	**$ 4,239**	**3,844**	**8,734**	**7,645**

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	113.6.30	112.12.31	112.6.30
其他金融資產	信託專戶款	$ 1,098,658	1,083,017	1,107,707
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	1,217,217	829,017	1,109,478
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500	201,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款及應付短期票券	415,752	189,224	300,594
待售房地	銀行借款及應付短期票券	553,938	664,480	487,767
營建用地	〃	12,276,269	7,022,091	8,108,611
在建房地	〃	34,980,431	31,684,108	30,138,883
土地使用權	〃	345,850	336,544	-
不動產、廠房及設備	〃	1,700,914	1,711,747	1,722,736
投資性不動產	〃	1,461,471	1,469,154	1,476,837
		$ 54,252,000	**45,190,882**	**44,654,113**

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：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
已簽訂之合約			
銷售房地(含稅)	$ 45,320,384	36,230,508	37,724,566
建案開發活動發包工程	23,178,015	17,966,348	17,642,956
購置營建用地	2,329,895	3,154,490	879,932
已收取或已計價價款			
銷售房地(未稅)	$ 7,347,017	6,430,850	6,574,117
建案開發活動發包工程	11,709,819	9,881,615	9,099,023
購置營建用地	214,621	331,831	35,823

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金及存入保證票據之情形如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
提供融資背書保證	$ 1,825,285	1,825,285	1,725,285
發包工程	16,062	16,062	41,317

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)於民國一一三年六月三十日，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-012、A-013、A-014、B-005、B-006、B-007、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、G-004、J-002、J-003、J-004、K-001、L-001、L-002

註1：A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

註5：G-004係與關係人益昕投資及其他關係人簽訂。

(三)重大或有事項：

合併公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元及向其他權利人取得23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元(含息)帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產－流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公同共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，原由台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，然台北地方法院後續調得被繼承人之遺產清冊，且合併公司亦發現兩人因判決移轉登記取得其他46筆土地，合併公司因而變更聲明請求分割全部遺產，因陳峻郎及陳峻忠原積欠之款項已於民國112年12月全數清償完畢，故合併公司撤回前述代位分割遺產訴訟及聲請之假扣押，將其擔保之定存單收回。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司為提升營運競爭力及多角化經營策略，於民國一一三年七月八日經董事會決議設立子公司展騰開發股份有限公司。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 / 性質別	113年4月至6月			112年4月至6月		
	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	14,951	28,708	43,659	14,071	22,406	36,477
勞健保費用	1,589	3,022	4,611	1,512	2,436	3,948
退休金費用	652	1,376	2,028	550	1,218	1,768
其他員工福利費用	604	1,656	2,260	485	1,613	2,098
折舊費用	18,186	10,033	28,219	18,145	8,926	27,071
攤銷費用	-	557	557	-	790	790

功能別 / 性質別	113年1月至6月			112年1月至6月		
	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	30,698	62,336	93,034	28,877	54,948	83,825
勞健保費用	3,401	6,845	10,246	3,055	5,323	8,378
退休金費用	1,308	2,720	4,028	1,101	2,356	3,457
其他員工福利費用	1,239	6,363	7,602	1,018	3,847	4,865
折舊費用	36,369	19,397	55,766	36,264	17,885	54,149
攤銷費用	-	1,088	1,088	-	1,162	1,162

(二)營運之季節性：

合併公司建設業務之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至六月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	14,927,672	280,000	280,000	69,514	-	2.81 %	14,927,672	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	14,927,672	1,025,894	1,025,894	756,122	-	10.31 %	14,927,672	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	415,490	268,370	4.69 %	14,927,672	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	14,927,672	770,000	770,000	608,950	770,000	7.74 %	14,927,672	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	402,466	-	5.92 %	14,927,672	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,912,835	3,157,500	3,157,500	877,090	2,294,493	177.13 %	8,912,835	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9,951,781千元x150%＝14,927,672千元
對單一企業背書保證限額：9,951,781千元x150%＝14,927,672千元
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，不在此限。

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

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

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

(2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

背書保證最高限額1,782,567千元x500%＝8,912,835千元

對單一企業背書保證限額：1,782,567千元x500%＝8,912,835千元

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票—佳穎精密企業(股)公司	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,084,400	416,609	6.80 %	416,609	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	－	〃	-	10,000	1.12 %	10,000	
本公司	中國信託成長轉機多重資產NB分配型	－	〃	937,858	10,250	- %	10,250	
本公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,440,543	61,087	5.41 %	61,087	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	－	〃	1,691,032	13,883	1.23 %	13,883	

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	林口區力行段77等7筆地號	113/1/22	2,045,772	2,045,772	自然人等4人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	林口區力行段83地號	113/2/21	317,390	15,674	宇柏國際開發股份有限公司	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市南屯區大進段860地號等7筆地號及其建物	113/3/5	1,307,593	1,307,593	自然人等8人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區洲際段342等4筆地號	113/5/13	849,068	42,453	自然人等5人	非關係人	－	－	-	-	鑑價報告	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	1,637,128	19.35 %		-	-	(1,057,852)	(53.03) %	
全虹建設(股)公司	國原營造(股)公司	該公司董事為本公司董事	進貨	150,891	97.83 %		-		(137,193)	(98.92) %	

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(十五)。

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	15,714	與一般交易相當	1.16 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	22,571	與一般交易相當	1.66 %
1	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	三河中和房地產開發有限公司	1	其他應收款	47,979	與一般交易相當	0.08 %

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)：

民國一一三年一月一日至六月三十日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			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 %	16,791	3,372	3,195	註1, 4
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 %	237,201	(3,292)	(4,866)	註2, 4
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	370,000	32,000,000	100.00 %	40,445	(4,163)	(4,088)	註1, 4
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,381,458 (馬幣191,737)	1,381,458 (馬幣191,737)	191,736,845	85.96 %	1,256,427	(24,391)	(20,966)	註4
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	385,344 (馬幣54,872)	385,344 (馬幣54,872)	54,872,075	75.79 %	318,871	(81)	(61)	註4
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	954,000	954,000	79,500,000	50.00 %	891,283	(4,623)	(2,312)	註4

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	維昕國際建築股份有限公司	台灣	不動產代銷經紀及租售業	22,500	22,500	2,250,000	25.00 %	11,208	1,732	(1,047)	關聯企業（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	215,426	7,110,000	100.00 %	136,243	(3,170)	(3,170)	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 %	233	(153)	(153)	註4

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數1,969千元。

註3：係包括認列投資利益433千元及未實現逆流銷貨毛利1,480千元。

註4：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	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)	32,450 (美金100萬元)	註1	31,163 (美金960,344元)	-	-	31,163 (美金960,344元)	(3,205)	99.00 %	(3,173)	136,205	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
31,163 USD960,344元	44,989 USD1,386,412元	5,971,069 （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x60%=NTD9,951,781千元x60%=NTD5,971,069千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師核閱之財務報表認列。

註5：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	83,308,603	16.03 %
益昕投資股份有限公司	59,880,324	11.52 %
永翊開發股份有限公司	42,779,814	8.23 %
國原營造股份有限公司	38,068,043	7.32 %
德陽投資股份有限公司	37,971,920	7.30 %
兆權投資有限公司	31,117,093	5.98 %

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

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	113年4月至6月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 211,410	14,510	67,526	-	293,446
部門間收入	19,715	-	1,877	(21,592)	-
收入總計	**$ 231,125**	**14,510**	**69,403**	**(21,592)**	**293,446**
應報導部門損益	**$ (139,611)**	**3,164**	**(6,777)**	**13,731**	**(129,493)**

	112年4月至6月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 56,827	14,211	60,342	-	131,380
部門間收入	17,929	-	1,565	(19,494)	-
收入總計	**$ 74,756**	**14,211**	**61,907**	**19,494**	**131,380**
應報導部門損益	**$ (123,816)**	**2,756**	**(10,155)**	**53,016**	**(78,199)**

	113年1月至6月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 1,184,738	30,386	144,138	-	1,359,262
部門間收入	38,286	-	4,119	(42,405)	-
收入總計	**$ 1,223,024**	**30,386**	**148,257**	**(42,405)**	**1,359,262**
應報導部門損益	**$ (134,629)**	**3,372**	**(4,163)**	**26,737**	**(108,683)**

	112年1月至6月				
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	$ 63,623	28,755	126,554	-	218,932
部門間收入	35,858	-	2,596	(38,454)	-
收入總計	**$ 99,481**	**28,755**	**129,150**	**(38,454)**	**218,932**
應報導部門損益	**$ (186,850)**	**5,516**	**(13,451)**	**65,024**	**(129,761)**

附錄十

113 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項

依據金融監督管理委員會 113 年 8 月 16 日金管證發字第 1130350679 號之要求，請於公開說明書揭露 113 年度及 114 年度現金收支預測表編列「土地款支出」及「工程款支出」之資金來源、開發計畫及預計效益及「喜徠登」、「森中央」、馬來西亞「亞昕喜來城」建案之執行狀況及效益達成情形暨未來預估損益，並於未來募集與發行有價證券時具體說明執行狀況及效益達成情形，茲說明如下：

一、113 年度及 114 年度現金收支預測表編列「土地款支出」及「工程款支出」之資金來源、開發計畫及預計效益

本公司 113 年度及 114 年度現金收支預測表編列土地款支出 13,257,334 千元及 2,876,921 千元之資金來源主要係以自有資金及土地融資或週轉金融資支應之，其開發計畫項目明細及預計可產生之效益情形如下表所示；

單位：新台幣千元

序號	地號	建案進度	預計效益	113 年預計支出	114 年預計支出	目前進度
1	台北市中正區都更土地	洽談中	規劃中	1,980,170	–	規劃中
2	新北市泰山區/新莊區合建保證金	重劃準備	規劃中	25,005	–	規劃中
3	新北市林口區土地/容移	鄰地整合	規劃中	2,814,699	–	規劃中
4	新北市林口區土地	規劃中	規劃中	242,770	–	規劃中
5	桃園市桃園區土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 18%~20%	21,934	–	預計 Q3 取得建照。
6	新竹光埔二期容移	洽談中	規劃中	218,943	–	目前為重劃階段，預計 114 年中配地完成，115 年底前取得建照。
7	新竹市土地/容移	規劃中	規劃中	2,228,790	–	預計 113 年 5 月辦理鄰地協調會，Q4 都市更新計畫送件。
8	苗栗頭份市土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 20%~22%	5,102	–	目前進行都市更新審議中，預計 Q3 危老核准後取得建照。
9	苗栗竹南鎮土地	洽談中	規劃中	563,144	–	規劃中
10	台中市西區土地/容移	申請建照	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~25%。	3,340	–	預計 113 年進行都市更新掛件作業。
11	台中市北屯區土地/容移	規劃中	規劃興建集合住宅大樓，預估毛利 23%~24%	854,326	75,911	113 年 4 月都市更新掛件，預計 114 年底取得建照。
12	台中市南屯區交易取消		交易取消	(45,532)	–	交易取消
13	台中市南屯區土地/容移	洽談中	規劃中	2,041,775	–	預計 113 年 Q3 辦理危老計畫申請作業。
14	台中市北屯區土地/容移	洽談中	規劃中	978,892	–	規劃中
15	台中市北屯區土地	洽談中	規劃中	1,012,753	–	規劃中
16	台中市西屯區土地	洽談中	規劃中	311,223	2,801,010	規劃中
	合計			13,257,334	2,876,921	

註：上述預計購置土地之預計效益係為本公司開發部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。

本公司 113 年度及 114 年度現金收支預測表編列工程款支出 4,518,019 千元 5,077,517 千元之資金來源主要係以自有資金及建築融資或週轉金融資支應之，其開發計畫項目明細及預計可產生之效益情形如下表所示；

推案名稱及日期	座落地點及地號	工程進度			興建單位			營建工程款支出		預計效益		
		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)	113 年	114 年	預計可售總額（未稅）	估計個案毛利及毛利率	已售戶數(銷售率)
亞昕華威 107.07	台北市大同區玉泉段 881 等 28 筆地號	108	113 第二季	總登作業	29F/B6	130 戶 65 戶	9,003	53,921	4,608	4,560,399	1,255,432 27.53%	0 戶 0%
昕聯心 108.07	新北市林口區 899 等 8 筆地號	108	112 第二季	完工交屋	30F/B4	312 戶 213 戶	10,9876	88,238	4,176	2,921,089	1,057,485 36.20%	213 戶 100.00%
向陽 109.04	桃園區三民段 257.258 地號	109	112 年第三季	完工交屋	20F/B4	151 戶	6,805	39,319	3,604	2,325,124	670,670 28.84%	151 戶 100.00%
昕上城 109.08	新北市林口區力行段 833 等 6 筆地號	109	113 第四季	拆架完成	23F/B5	224 戶 (68.41%)	7,472	180,173	29,027	2,169,283	507,612 23.40%	224 戶 100.00%
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	109	113 年第四季	拆架完成	23F/B5	225 戶	9,259	203,296	0	1,798,148	449,537 25.00%	225 戶 100%
擎天森林 109.10	台北市南港區南港段三小段 73 等 7 筆地號	109	113 年第四季	申請使照	26F/B4	400 戶 (40.33%)	14,920	306,773	44,941	5,344,103	1,549,877 29.00%	400 戶 100.00%
一見 110.03	桃園區三民段 270-273 地號	110	113 年第四季	內牆粉刷完成	21F/B3	231 戶 (70%)	10,086	207,425	34,932	2,594,099	638,927 24.63%	226 戶 97.84%
淳白 110.09	新北市三重區三重段 90 等 12 筆地號	110	113 年第四季	地磚完成	24F/B4	211 戶 152 戶	8,364	299,368	52,333	3,099,835	946,384 30.53%	152 戶 100%
一緒 110.09	台中市北屯區美和段 313 等 3 筆地號	110	112 年第四季	完工交屋	12F/B2	62 戶	2,563	56,349	2,029	1,007,533	241,971 24.22%	62 戶 100.00%
喜徠登 110.10	桃園市中壢區青昇段 440-1 等 2 筆地號	110	114 年第二季	17 樓板完成	17F/B5	555 戶	21,290	1,071,402	260,985	9,153,845	2,267,125 24.77%	555 戶 100% (住宅 100%;商場尚未銷售)
昕銀座 110.12	新北市林口區力行段 718 等 4 筆地號	111	115 年第二季	9 樓板完成	23F/B5	181 戶 (83.8841%)	10,980	295,785	440,076	3,954,444	1,050,466 26.56%	175 戶 97.22%
森中央	新北市新莊區副都心 59 等 6 筆地號	111	115 年第二季	8 樓板完成	23F/B5	307 戶 (79.226%)	20,406	581,099	921,917	8,150,703	3,061,486 37.56%	202 戶 65.80%
亞昕敦南 110.12	台北市大安區學府段 280 等 20 筆地號	110	114 年第四季	4 樓板完成	13F/B4	55 戶 (14.22%)	2,685	33,411	34,400	535,918	129,288 24.12%	12 戶 21.82%
一沐	台中市北屯區洲際段 452 等 3 筆地號	111	113 年第二季	拆架中	12F/B2	96 戶 (80.00%)	3,369	140,878	18,358	1,294,686	448,350 34.63%	96 戶 100%
一緻 112.04	台中市北屯區仁平段 358 等 11 筆地號	112	114 年第四季	7 樓板完成	14F/B2	129 戶 (89.64%)	5,679	321,965	327,812	2,651,570	649,635 24.50%	105 戶 81.40%
森匯.天匯 113.03	新北市林口區力行段 174 等 10 筆地號	113	117 年第四季	開工	23F/B6 30F/B6	364 戶 (59%)	20,716	175,363	746,719	6,082,880	1,622,458 26.67%	236 戶 64.84%
昕富琚	新北市三重區菜寮段 50 等 31 筆地號	規劃中(註)						7,987	0	註	預估毛利率 26.8%	註
未定	新北市新莊區副都心 445 等 2 筆地號	規劃中(註) 僅預計 113 年開工，116 年第四季完工						272,878	947,274	註	註	註
未定	桃園區三民段 3 筆地號	規劃中(註)						78,720	269,510	註	預估毛利率 21.5%	註

推案名稱及日期	座落地點及地號	工程進度			興建單位			營建工程款支出		預計效益		
		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)	113 年	114 年	預計可售總額（未稅）	估計個案毛利及毛利率	已售戶數(銷售率)
未定	苗栗縣頭份市中央段 1063 等 12 筆	規劃中(註)						67,476	248,436	註	預估毛利率 20.6%	註
未定	中和圓通案	規劃中(註)						4,937	197,618	註	預估毛利率 21.5%	註
未定	台北市旭寶大樓案	規劃中(註)						2,762	488,762	註	註	註
未定	台中市西區麻園頭段等 31 筆地號	規劃中(註)						5,579	0	註	預估毛利率 26.6%	註
未定	台中市平田段土地	規劃中(註)						13,952	0	註	預估毛利率 22.9%	註
已完工個案零星修繕工程支出								8,962	0	已完工個案零星修繕工程支出		
合計								4,518,019	5,077,517			

註：上述規劃中工程款主係依照其開發合約中估列之預計開發進度支付相關款項；部份預估毛利率則係參照本公司開發部於評估時，先行引用過去個案經驗之開發係數進行推估模擬試算，以作為決策參考依據，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。

二、「喜徠登」、「森中央」、馬來西亞「亞昕喜來城」建案之執行狀況及效益達成情形暨未來預估損益

(一)「喜徠登」建案

「喜徠登」建案規劃為共計 558 戶之電梯大樓產品，規劃為地上 17 層、地下 5 層之大樓及地下停車場。該地段位於桃園市中壢區青峰路一段 47 號，基地位處接近青埔桃園高鐵生活圈，距離桃園高鐵及機場捷運 A18 站僅 250 公尺，步行 5 分鐘內；車行約 10 分鐘即可銜接國道 1 號/國道 2 號；至桃園機場開車則約 15-20 分鐘。考量鄰近之青埔桃園高鐵生活圈有雙鐵共構，IKEA 桃園店以及華泰名店城等重大建設，屬於該生活圈之蛋黃區，生活機能良好，房價亦為青埔三個生活圈當中最高。「喜徠登」建案之基本資料如下：

建案名稱	喜徠登
座落地點及地號	中壢區青昇段 440-1、441 地號
推案年度/推案方式	110 年 11 月/預售
開工日	111 年 2 月
預計完工日	114 年第二季
基地面積(坪)	1,858.59
總樓地板面積(坪)	21,289.83
興建方式/承包性質	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	17F、B5/558 戶、561 個車位
總銷售面積(坪)	21,663.25
已售戶數/車位(截至 113 年 6 月底)	555 戶 471 車
銷售率(%)(截至 113 年 6 月底)	84.54%

「喜徠登」建案預計於114年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 8,968,399 仟元，營業毛利 2,102,533 仟元，營業利益 1,649,769 仟元。本公司已於 111 年 2 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 84.54%，預計 114 年第二季完工交屋後認列收入。茲就「喜

徠登」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「喜徠登」案	占營收比重
營業收入	8,968,399	100.00%
營業成本	6,865,866	76.56%
營業毛利	2,102,533	23.44%
管銷費用	452,764	5.05%
營業利益	1,649,769	18.39%

1.預估收入合理性

本公司規劃「喜徠登」案係電梯大樓型產品，位於青埔桃園高鐵生活圈，全案可銷售面積 21,663.25 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 8,968,399 仟元，預計於 114 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 84.54%，該案自 114 年第二季起方能認列營業收入。

單位：千元

項目	預計可銷售數	單價 (註 1)	銷售總價 (含稅)	銷售總價(未稅) (註 2)
住宅/事務所(坪)	14,960.48	40~46 萬	6,720,980	6,615,364
店面	93.23	103.44 萬	96,440	94,925
商場	1,680.91	75 萬	1,260,683	1,240,872
汽車停車位(個)	561	170~195 萬	1,068,100	1,017,238
合計			9,146,203	8,968,399

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。
註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅；停車位無土地持分。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 113 年第一季房地產指數季報報告指出，國泰桃園市房地產指數，桃園作為北台灣房價基期相對低的城市，吸引不少雙北、竹科買盤，本季推案金額僅次於新北，以青埔、機捷沿線及中路重劃區為推案熱區，由於房價明顯上漲，近期轉向機能發展中、基期相對低區域推案。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。經查青埔桃園高鐵生活圈周邊建案中：宏普画時代時代苑每坪平均售價約 46.6 萬；潤隆國家大院每坪平均售價約 43.25 萬；而周邊店面售價方面，以同為青埔高鐵特區內的「國際金融雙星」1 樓店面為例，其最近期交易單價高達每坪 150 萬元，故本公司「喜徠登」住宅每坪單價以 40~46 萬元推估、店面以 103.44 萬推估，尚屬保守合理。

2..預計成本及毛利合理性

本公司「喜徠登」建案預估全案可認列銷售總金額為 8,968,399 仟元，營業成本為 6,865,866 仟元，營業毛利率為 23.44%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	3,615,300	中壢區青昇段 440-1、441 地號。
建照取得成本	9,524	樓地板面積：21,289.83 坪。
增額容積代金及協審費	234,662	依桃園市政府核定之金額繳付增額容積代金，以達到銷售面積增加之目的。
建築成本	2,446,647	該建案總樓地板面積為 21,289.83 坪，建坪為 21,343 坪，每坪建造成本約為 120,366 元 。
利息費用	290,278	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。
建築設計費用	67,359	委請建築師事務所設計規劃監造等。
其他費用	202,096	建案間接人員、雜項費用等
合計	6,865,866	—

3.預計費用及利益合理性

本公司「喜徠登」建案預估之管理費用及銷售費用金額為 452,764 仟元，占營業收入 5.05%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.05%估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「喜徠登」建案之營業淨利為 1,649,769 仟元應屬合理。

(二)「森中央」建案

「森中央」建案規劃為共計 339 戶之電梯大樓產品，規劃為地上 23 層、地下 5 層之大樓及地下停車場。該地段位於新北市新莊區中華路三段與號富貴路交叉口，其基地比鄰塭仔底濕地公園，周邊囊括新莊副都心、宏匯廣場、機場捷運及環狀線，周邊生活機能及通勤功能均已成形，加上面對公園第一排的寬闊視野，讓該建案具備周邊少見之銷售優勢；「森中央」建案之基本資料如下：

建案名稱	森中央
座落地點及地號	新莊副都心段一小段 59、60、60-1、60-2、61、63-2 等六筆地號
推案年度/推案方式	111 年 4 月/預售
開工日	111 年 4 月
預計完工日	115 年第二季
基地面積(坪)	2,117
總樓地板面積(坪)	20,406.31
興建方式/承包性質	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	23F、B5/339 戶、545 個車位
本公司分得	307 戶 492 車 79.226%
總銷售面積(坪)	21,230.04
已售戶數/車位(截至 113 年 6 月底)	202 戶 224 車
銷售率(%)(截至 113 年 6 月底)	65.80%

「森中央」建案預計於115年度第二季完工後，預計將可挹注本公司營業收入為 8,150,703 仟元，營業毛利 3,061,486 仟元，營業利益 2,626,829 仟元。本公司已於 111 年 4 月正式開工並開案採預售方式銷售，截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 65.80%，預計 115 年第二季完工交屋後認列收入。茲就「森中央」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：千元；%

項目	「森中央」案	占營收比重
營業收入	8,150,703	100.00%
營業成本	5,089,217	62.44%
營業毛利	3,061,486	37.56%
管銷費用	434,657	5.33%
營業利益	2,626,829	32.23%

1.預估收入合理性

本公司規劃「森中央」案係電梯大樓型產品，位於青埔桃園高鐵生活圈，全案可銷售面積 21,230.04 坪，合計本公司可分得之銷售總額為 8,150,703 仟元，預計於 115 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，且截至 113 年 6 月底止預售戶銷售率為 65.80%，該案自 115 年第二季起方能認列營業收入。

單位：千元

項目	預計可銷售數	單價 (註 1)	銷售總價 (含稅)	銷售總價(未稅) (註 2)
店面(坪)	122.49	75 萬	92,000	90,510
店鋪(坪)	1,692.24	60 萬	1,021,180	1,004,647
事務所(坪)	6,371.00	57 萬	3,629,210	3,570,451
住宅(坪)	6,940.67	67 萬	4,651,870	4,576,554
汽車停車位(個)	492	200~238 萬	1,098,040	1,045,752
合計			10,492,300	10,287,914
本公司分得			79.226%	79.226%
合計			8,312,630	8,150,703

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。
註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅；停車位無土地持分。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。依據國泰建設 113 年第一季房地產指數季報報告指出，國泰新北市房地產指數，本季受指標個案影響，挾基地條件、品牌力與產品面優勢，雖然單價突破區域行情，銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季為價漲量縮，房市表現待觀察。經查新莊副都心周邊住宅建案中：精業青青近一年成交價 63.87 萬/坪；國美青玥近一年成交價 74.47 萬/坪；百邑富都匯近一年成交價 66.87 萬/坪；而周邊店面售價方面，以同為副都心區內的新富邑店面為例，其最近期交易單價高達每坪 107 萬元，故本公司「森中央」住宅每坪單價以 67 萬元推估而店面店鋪以每坪 60~75 萬推估，尚屬保守合理。

2.預計成本及毛利合理性

本公司「森中央」建案預估全案可認列銷售總金額為 8,150,703 仟元，營業成本為5,089,217仟元，營業毛利率為37.56%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	2,464,895	新莊副都心段一小段 59、60、60-1、60-2、61、63-2 等六筆地號。
建築成本	2,178,983	該建案總樓地板面積為 20,406.31 坪，建坪為 20,413 坪，每坪建造成本約為 112,082 元 。
利息費用	210,669	土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。
建築設計費用	62,442	委請建築師事務所設計規劃監造等。
其他費用	172,228	建案間接人員、雜項費用等
合計	5,089,217	—

3.預計費用及利益合理性

本公司「森中央」建案預估之管理費用及銷售費用金額為 434,657 仟元，占營業收入 5.33%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.33%估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「森中央」建案之營業淨利為 2,626,829 仟元應屬合理。

(三)馬來西亞「亞昕喜來城」建案：請詳本公開說明書附錄八「二、(三)」。

發行公司：亞昕國際開發股份有限公司

董 事 長：姚　政　岳