

華亞證券股份有限公司
民國一一五年股東常會議事錄



一、開會時間：民國一一五年五月二十五日(星期一) 下午三時

二、開會地點：台北市復興北路九十九號二樓會議室

三、出席股東：出席股東及股權代表人代表股份計100,239,749股，佔本公司已發行股份總額之88.11%，已逾法定數額依法宣佈開會。

四、主席：董事長董磊

記錄：蔡晨之



五、主席致詞：(略)

六、報告事項：

- (一)本公司一一四年度營業報告。
- (二)審計委員會審查一一四年度決算表冊報告。
- (三)一一四年度員工及董事酬勞分派情形報告。
- (四)一一四年度盈餘分配現金股利情形報告。

七、承認事項：

第一案

案由：民國一一四年度營業報告書及財務報表，提請 承認。

說明：(一)本公司民國一一四年度營業報告書及財務報表，業經董事會決議通過，其中財務報表並經資誠聯合會計師事務所吳尚燉、羅蕉森會計師查核竣事，出具查核報告，連同營業報告書已送請審計委員會審查完竣。

(二)前項營業報告書、會計師查核報告及財務報表請參閱議事手冊附件一(第5頁)及附件三(第7頁至第16頁)。

決議：經主席徵詢全體出席股東後無異議照案通過。

第二案

案由：本公司民國一一四年度盈餘分派案，提請 承認。

說明：(一)民國114年度盈餘分派表業經董事會決議通過並送請審計委員會查核完竣。

(二)謹擬具114年度盈餘分配表如下：

項 目	金額(新台幣元)
114年度期初剩餘未分配盈餘	124,461,456
加：114年度財報稅後淨利	827,354,463
加：確定福利計劃再衡量數	1,299,619
調整後114年度期末未分配盈餘	953,115,538
減：114年度提撥公積	
法定盈餘公積(10%)	(82,735,446)
特別盈餘公積(20%)	(165,470,893)

減：114年度第一次股利發放(每股現金1.1元)

*114/09/15董事會通過，114/10/15發放： (125,130,940)

114年度期末可分配盈餘 579,778,259

本季擬分配項目：

股東現金股利(每股1.5元) (170,633,100)

股東股票股利(每股___元)

114年度期末剩餘未分配盈餘 409,145,159

註一：股利配發係以115年3月9日董事會決議時已發行股數

113,755,400股計算之，業於115年4月10日發放。

註二：依公司章程第廿四條之一規定：授權董事會決議將應分派股息及紅利之全部或一部以發放現金方式為之。

決 議：經主席徵詢全體出席股東後無異議照案通過。

八、討論事項：

第一案

案 由：修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請 討論。

說 明：(一)依據金管會民國 114 年 7 月 24 日金管證發字第 1140383333 號函修正。

(二)取得或處分資產處理程序修訂條文前後對照表請參閱議事手冊附件四(第 17 頁至 20 頁)。

決 議：經主席徵詢全體出席股東後無異議照案通過。

第二案

案 由：購置營業處所不動產案，提請 討論。

說 明：(一)因近年公司營運漸次發展成長，總公司經紀部與開戶結算部已完成擴遷至台北市復興北路99號4樓。考量其他部門人力增求配置與營運空間需求，以及總公司現有營運場地已出售且空間硬體已逾二十多年，基於長期穩定發展與永續經營之宗旨，故規劃購置不動產作為總公司未來之主要營運處所。

(二)規劃購買標的不動產位於台北市復興北路99號6樓與6樓之1與慶城街1號地下二層4個停車位，土地持分面積174.33平方公尺(約52.73坪)，建物面積1,820.95平方公尺(折合約550.84坪 / 含車位43.81坪)。經委任三家不動產估價師事務所估價，概要分別如下：

1. 戴德梁行不動產估價事務所鑑價結果，總價約新台幣533,477,838元。

2. 中華不動產估價師聯合事務所鑑價結果，總價新台幣526,100,300元。

3. 信義不動產估價事務所鑑價結果，總價新台幣501,572,362元。

檢附”不動產估價報告”參閱議事手冊附件五(第21頁至第30頁)。

(三)經與標的不動產所有權人台灣蘇富比國際房地產股份有限公司洽議後，同意以總價新台幣530,000,000元(平均每坪單價新台幣1,017,692元 / 車位每個新台幣3,500,000元)出售予本公司。

(四)本交易如經通過，上述實際交易情形，擬授權董事長全權處理及辦理一切相關事宜。

決 議：經主席徵詢全體出席股東後無異議照案通過。

九、臨時動議：（無）

十、散 會。

附件一

華亞證券股份有限公司 一一四年度營業報告書

114 年全球股市延續震盪向上格局，主要受到科技產業表現強勁，台股亦受惠於半導體及人工智慧相關產業推動，台股加權指數全年漲幅超過二成，上市櫃市值來到 88.93 兆元創新高，外資連續二年賣超台股，114 年度賣超 5,995 億元，投信在高股息與主動式 ETF 熱潮下，年度買超 6,950 億元；就全球主要股市表現而言，台股加權指數的年度報酬率依然名列前茅，展現出高度的成長韌性。從年初 23,035 點上漲至 28,963 點，共計上升 5,928 點，漲幅約 25.7%。本公司證券經紀業務，成交量由 113 年約 5,618 億，下滑至 114 年約 4,921 億，衰退約 12%。

本公司 114 年營運，在經紀業務方面，主要承作國內證券及期貨經紀相關業務，其受託買賣手續費及營業外等收入為新台幣 236,276 仟元，扣除相關營業費用 379,981 仟元，合計虧損 158,705 仟元。自營業務則為買賣股票、債券、衍生性金融商品等業務，合計營業證券之買賣、股利、評價及其他利益等淨收入約 1,179,125 仟元，扣除必要營業費用後盈餘為 1,010,142 仟元。承銷業務方面，承銷手續收入等 956 仟元，扣除費用後虧損 24,116 仟元。總計全公司稅後盈餘 827,354 仟元，每股盈餘 7.27 元。

股權募資因市場分化，非半導體與 AI 類股落後市場，114 年股權相關募資金額 2,752 億（-28% y-y）。其中 IPO 大幅成長，募資金額為 1,076 億（+84% y-y）；但 SPO、私募與存託憑證皆下滑超過兩成。SPO 募資金額下滑最多，為 1,028 億（-51% y-y）。可轉債仍維持高檔，全年募資金額 2,397 億（-4% y-y）。公司債則受惠降息預期，募資大幅上升達 5,106 億（+137% y-y）。整體承銷市場募資金額 10,255 億（+21% y-y），創歷史新高，但主要成長來自公司債募資。

展望 115 年，全球經濟雖然仍維持韌性，但全球股市已連續三年大漲，美股與科技類股估值已有偏高現象，要連續第四年大漲有一定難度。市場從 AI 軍備競賽轉向為 AI 獲利檢驗期，如果終端需求不若預期，將使 115 年股市震盪幅度將顯著加大。115 年金融市場面對挑戰不少，其中又以美國川普政策、各國央行不同步的貨幣政策、中國不動產市場前景，以及地緣政治及能源風險等最為關鍵，不僅影響台灣出口表現，也透過金融市場及進口物價影響台灣內需及消費，值得預先研判並加以關注。

本公司持續增強軟硬體設備及資通安全，積極推展經紀業務之低風險線上圈存電子交易，強化線上開戶及電子交易平台，並開發優質客戶與專業法人，發展各項業務，以提升營運綜效；遵循法令規章並加強內部控制及風險控管，增強公司體質與競爭力，穩健務實經營策略，以創造公司及股東最佳利益。

董事長：董磊



經理人：李藩



會計主管：劉毓婷



犇亞證券股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一四年度營業報告書、財務報告及盈餘分配案，其中財務報告業經資誠聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報告及盈餘分配案，經本審計委員會審查後，認為尚無不符，爰依照證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定備具報告書，敬請 鑒查。

謹致

本公司一一五年度股東常會

犇亞證券股份有限公司

審計委員會召集人：陳官珍



中 華 民 國 一 一 五 年 三 月 九 日



資誠

會計師查核報告

(115)財審報字第 25004392 號

鼎亞證券股份有限公司 公鑒：

查核意見

鼎亞證券股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註（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，上開財務報表在所有重大方面係依照證券商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，足以允當表達鼎亞證券股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 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中華民國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財務報表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中華民國會計師職業道德規範，與鼎亞證券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，對鼎亞證券股份有限公司民國 114 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表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。

森亞證券股份有限公司民國 114 年度財務報表之關鍵查核事項如下：

無活絡市場之未上市(櫃)股票公允價值之衡量

事項說明

有關於無活絡市場之未上市(櫃)股票(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產)之會計政策請詳附註四(六)；重大會計判斷、估計及假設不確定性請詳附註五；無活絡市場之未上市(櫃)股票之會計項目說明請詳附註六(二)。截至民國 114 年 12 月 31 日，森亞證券股份有限公司持有之無活絡市場之未上市(櫃)股票(公允價值屬第三等級)帳面價值為新臺幣 7,215,293 千元。

本會計師認為前述公允價值之衡量所作估計依賴管理階層之主觀判斷，並涉及多項假設及重大不可觀察輸入值，任何判斷及估計值之變動，均可能會影響會計估計值最終結果，且對財務報表影響重大，故本會計師將其列為關鍵查核事項。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解森亞證券股份有限公司針對無活絡市場之未上市(櫃)股票之公允價值衡量之評價流程。
2. 評估管理階層所使用之衡量方法係為所屬產業普遍採用。
3. 評估管理階層所選用之同類型公司之合理性。
4. 抽檢評價模型中使用之參數，並就相關資料來源，核至佐證文件。

商譽減損之評估

事項說明

有關商譽減損評估(無形資產)之會計政策，請詳財務報表附註四(八)；商譽減損評估之重大會計估計值及假設不確定性，請詳財務報表附註五；商譽之會計項目

說明請詳財務報表附註六(七)，民國 114 年 12 月 31 日商譽金額為新臺幣 62,067 千元。

舜亞證券股份有限公司每年年底對商譽定期執行減損評估時，管理階層主要係按營運部門辨認現金產生單位並以未來現金流量衡量現金產生單位之可回收金額，由於商譽金額重大且計算可回收金額使用之參數及模型涉及管理階層專業判斷，例如未來年度現金流量、估計成長及折現率，屬於重大會計估計值事項，故本會計師將商譽減損評估列為關鍵查核事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解並評估管理階層對未來現金流量之估計流程。
2. 抽樣複核管理階層過去營運計畫之實際執行情形。
3. 抽樣評估減損測試模型中所採用之各項估計成長率及折現率等重大假設之合理性，並抽檢減損測試模型參數與計算公式。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券商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財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估舜亞證券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舜亞證券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。

舜亞證券股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表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，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表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財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鼎亞證券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，以及使鼎亞證券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財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，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鼎亞證券股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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中華民國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，決定對亞細亞證券股份有限公司民國 114 年度財務報表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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

吳尚燦

吳尚燦



會計師

羅蕙森

羅蕙森



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1100347705 號

金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 9 日



森亞公司
民國114年12月31日

單位：新臺幣千元

資 產	附註	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
現金及約當現金	六(一)	\$ 25,106	-	\$ 75,657	1
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流	六(二)及八				
動		3,273,347	27	1,893,306	20
應收帳款	六(四)	1,478,333	12	875,760	9
預付款項		2,155	-	1,557	-
其他應收款		3,913	-	4,569	-
其他應收款—關係人	七	-	-	350,000	4
其他金融資產—流動		45	-	4,114	-
本期所得稅資產		1,776	-	1,576	-
受限制資產—流動	六(一)及八	416,000	4	416,000	5
其他流動資產		54,911	1	118,167	1
流動資產總計		5,255,586	44	3,740,706	40
非流動資產					
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融	六(二)及八				
資產—非流動		6,346,155	53	5,207,261	55
不動產及設備	六(五)及八	199,484	2	174,181	2
使用權資產	六(六)	23,237	-	30,884	-
無形資產	六(七)	65,459	-	65,010	1
其他非流動資產	六(三)(八)及八	186,349	1	159,124	2
非流動資產總計		6,820,684	56	5,636,460	60
資產總計		\$ 12,076,270	100	\$ 9,377,166	100

(續次頁)



鼎亞商業信託有限公司
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新臺幣千元

負債及權益	附註	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日	
		金	%	金	%
流動負債					
短期借款	六(九)	\$ 430,000	3	\$ 277,000	3
應付商業本票	六(九)	1,558,631	13	1,069,014	12
應付帳款	六(十)	1,473,266	12	875,864	9
本期所得稅負債		-	-	4,000	-
租賃負債－流動	七	8,024	-	16,192	-
其他流動負債		351,164	3	222,838	2
流動負債總計		3,821,085	31	2,464,908	26
其他非流動負債					
長期借款	六(十二)	524,000	5	774,000	9
租賃負債－非流動	七	18,396	-	22,785	-
遞延所得稅負債	六(十三)	29,000	-	-	-
其他非流動負債總計		571,396	5	796,785	9
負債總計		4,392,481	36	3,261,693	35
權益					
股本	六(十四)	1,137,554	10	1,137,554	12
保留盈餘					
法定盈餘公積	六(十四)	203,379	2	119,096	1
特別盈餘公積	六(十四)	274,291	2	105,726	1
累積盈餘	六(十四)	725,475	6	502,310	6
其他權益	六(十四)	5,343,090	44	4,250,787	45
權益總計		7,683,789	64	6,115,473	65
負債及權益總計		\$ 12,076,270	100	\$ 9,377,166	100

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：董亞



經理人：李蒲



會計主管：劉毓婷



 華亞證券有限公司
 民國 114 年及 113 年 12 月 31 日

單位：新臺幣千元
(除每股盈餘為新臺幣元外)

項目	附註	114 年 度	113 年 度
		金 額 %	金 額 %
收益			
經紀手續費收入	七	\$ 182,034 17	\$ 211,148 65
承銷業務收入		825 -	1,116 -
營業證券出售淨利益(損失)	六(二)	37,032 3	53,858 (17)
利息收入		18,146 2	18,740 6
股利收入		59,478 6	25,418 8
營業證券透過損益按公允價值衡量之	六(二)		
淨利益		744,790 70	87,319 27
期貨佣金收入		943 -	1,266 1
其他營業收益		27,213 2	32,095 10
收益合計		1,070,461 100	323,244 100
支出及費用			
經紀經手費支出		(26,168) (2)	(29,976) (9)
自營經手費支出		(14) -	(14) -
財務成本	七	(53,244) (5)	(45,436) (14)
員工福利費用	六(十六)及七	(381,373) (36)	(222,891) (69)
折舊及攤銷費用	六(十七)	(27,240) (3)	(28,207) (9)
其他營業費用	七	(75,964) (7)	(69,584) (22)
支出及費用合計		(564,003) (53)	(396,108) (123)
營業外損益			
其他利益及損失	六(二)(十八)及七	345,896 32	585,114 181
稅前淨利		852,354 79	512,250 158
所得稅費用	六(十三)	(25,000) (2)	(4,000) (1)
本期淨利		\$ 827,354 77	\$ 508,250 157
其他綜合損益：			
不重分類至損益之項目			
確定福利計畫之再衡量數	六(十一)	\$ 1,300 -	\$ 1,184 1
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淨利益	六(二)(十四)	1,092,303 102	908,292 281
本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$ 1,093,603 102	\$ 909,476 282
本期綜合損益總額		\$ 1,920,957 179	\$ 1,417,726 439
基本每股盈餘	六(十五)	\$ 7.27	\$ 4.47

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：董磊



經理人：李藩



會計主管：劉毓婷





亞細亞火油有限公司

民國114年12月31日

單位：新臺幣千元

附註	註	留 存 盈 餘				透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具				總 額
		註	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積虧損	未實現損益	實收資本	其他綜合損益	權益總額	
113 年度										
113 年 1 月 1 日餘額		\$ 1,137,554	\$ 119,096	\$ 105,726	\$ 7,124	\$ 3,342,495	\$ 4,697,747			
113 年度淨利		-	-	-	508,250	-	508,250			
113 年度其他綜合損益	六(二)(十)(十四)	-	-	-	1,184	908,292	909,476			
本期綜合損益總額		-	-	-	509,434	908,292	1,417,726			
113 年 12 月 31 日餘額		\$ 1,137,554	\$ 119,096	\$ 105,726	\$ 502,310	\$ 4,250,787	\$ 6,115,473			
114 年度										
114 年 1 月 1 日餘額		\$ 1,137,554	\$ 119,096	\$ 105,726	\$ 502,310	\$ 4,250,787	\$ 6,115,473			
114 年度淨利		-	-	-	827,354	-	827,354			
114 年度其他綜合損益	六(二)(十)(十四)	-	-	-	1,300	1,092,303	1,093,603			
本期綜合損益總額		-	-	-	828,654	1,092,303	1,920,957			
113 年下半年度及 114 年上半年度盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積		-	84,283	-	(84,283)	-	-			
提列特別盈餘公積		-	-	168,565	(168,565)	-	-			
現金股利		-	-	-	(352,641)	-	(352,641)			
114 年 12 月 31 日餘額		\$ 1,137,554	\$ 203,379	\$ 274,291	\$ 725,475	\$ 5,343,090	\$ 7,683,789			

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。



董事長：董益



經理人：李藩



會計主管：劉敏婷

 亞細亞火油有限公司
 民國114年及113年12月31日

單位：新臺幣千元

	114年1月1日 至12月31日	113年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 852,354	\$ 512,250
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	23,558	20,153
攤銷費用	3,682	8,054
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(931,363)	(263,554)
股利收入	(189,397)	(124,100)
利息收入	(23,486)	(23,660)
利息費用	53,244	45,436
處分不動產及設備利益	(442)	(278,906)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產流 動增加	(448,678)	(69,553)
應收帳款(增加)減少	(602,573)	405,836
預付款項(增加)減少	(598)	449
其他應收款減少(增加)	350,651	(826)
其他金融資產一流動減少	4,069	350
其他流動資產減少(增加)	63,256	(88,580)
其他非流動資產(增加)減少	(27,225)	1,477
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付帳款增加(減少)	597,402	(242,139)
其他流動負債增加	128,268	154,534
負債準備—非流動增加(減少)	1,300	(915)
營運產生之現金(流出)流入	(145,978)	56,306
收取之利息	23,491	23,613
支付之利息	(53,186)	(45,815)
收取之股利	189,397	124,100
支付之所得稅	(200)	(170)
營業活動之淨現金流入	13,524	158,034
投資活動之現金流量		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(46,591)	(42,018)
取得不動產及設備	(34,834)	(9,505)
處分不動產及設備	786	131,758
取得無形資產	(4,131)	(1,803)
投資活動之淨現金(流出)流入	(84,770)	78,432
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	153,000	(829,000)
應付商業本票增加	489,617	270,947
租賃負債本金償還	(19,281)	(8,844)
長期借款(減少)增加	(250,000)	380,980
發放現金股利	(352,641)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	20,695	(185,917)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(50,551)	50,549
期初現金及約當現金餘額	75,657	25,108
期末現金及約當現金餘額	\$ 25,106	\$ 75,657

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：董益



經理人：李藩



會計主管：劉韻婷



附件四

犇亞證券股份有限公司
取得或處分資產處理程序條文修正對照表

2025.12.16 董事會修訂

修正條文	現行條文	說明
第七條 公告申報程序 一、應公告申報標準 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (一) 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。 (二) 進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三) 從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 (四) <u>取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額並達新臺幣五億元以上。</u> (五) <u>經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上；其中實收資本額達新臺幣一百億元以上，處分自行興建完工建案之不動產，且交易對象非為關係人</u>	第七條 公告申報程序 一、應公告申報標準 本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報： (一) 向關係人取得或處分不動產，或與關係人為取得或處分不動產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上。但買賣公債或附買回、賣回條件之債券，不在此限。 (二) 進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三) 從事衍生性商品交易損失達所訂處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。	一、現行第一項第四款移列第七款，並酌作文字修正。 二、現行第一項第四款第四、五、六目移列第一項第四、五、六款。

者，交易金額為達新臺幣十億元以上。

(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。

(七) 除前六款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：

1. 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。
2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券（不含次順位債券），或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或申購或賣回指數投資證券，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。
3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。

(四) 除前三款以外之資產交易、金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上。但下列情形不在此限：

1. 買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。
2. 以投資為專業者，於證券交易所或證券商營業處所所為之有價證券買賣，或於初級市場認購外國公債或募集發行之普通公司債及未涉及股權之一般金融債券（不含次順位債券），或申購或買回證券投資信託基金或期貨信託基金，或申購或賣回指數投資證券，或證券商因承銷業務需要、擔任興櫃公司輔導推薦證券商依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心規定認購之有價證券。
3. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。
4. 取得或處分之資產種類屬供營業使用之機器設

	<u>備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</u> 5. <u>經營營建業務之公開發行公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。</u> 6. <u>以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。</u>	
第十五條 向關係人取得不動產評估結果較交易價格為低時之處理程序(二) 二、本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經<u>金管會</u>同意後，始得動用該特別盈餘公積。	第十五條 向關係人取得不動產評估結果較交易價格為低時之處理程序(二) 二、本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入之資產已認列跌價損失或處分或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經<u>證期會</u>同意後，始得動用該特別盈餘公積。	一、酌修部分文字。
<u>第廿七條</u> <u>本程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。</u>		一、本條新增。 二、我國採用國際財務報導準則後，財務報告係以合併財務報表作為公告申報主體，惟考量取得或處分資產之風險係由取得或處分公司承擔，關係人交易之重大性金額宜以公司本身之規模評估，爰增訂第一項，明

		定本準則有關總資產百分之十之規定，係以公司本身最近期之個體或個別財務報告總資產金額計算。
<u>第廿八條</u> 本程序之修訂 一、本處理程序經董事會通過後，送各獨立董事並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有記錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各獨立董事。 二、本程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。	<u>第廿七條</u> 本程序之修訂 一、本處理程序經董事會通過後，送各獨立董事並提報股東會同意，修正時亦同。如有董事表示異議且有記錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各獨立董事。 二、本程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。	一、條次變更。
<u>第廿九條</u> 本處理程序若有未盡事宜或疑義時，悉依有關法令辦理之，法令未有規定者，依本公司有關規定辦理或由董事會討論裁決之。	<u>第廿八條</u> 本處理程序若有未盡事宜或疑義時，悉依有關法令辦理之，法令未有規定者，依本公司有關規定辦理或由董事會討論裁決之。	一、條次變更。



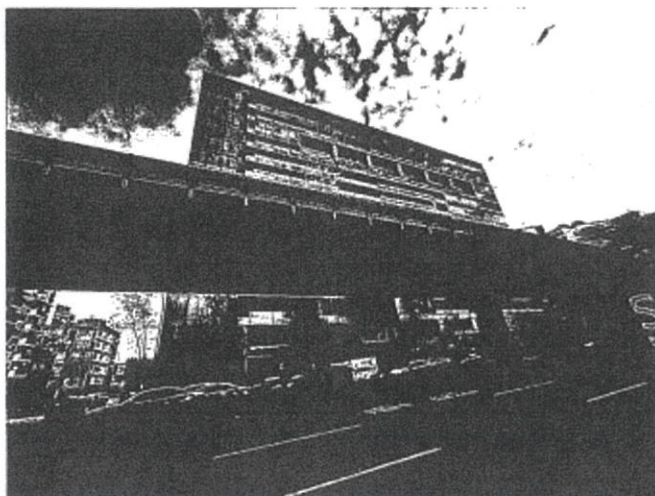
正本 Original

不動產估價報告書

委託人
犇亞證券股份有限公司

勘估標的
台北市松山區復興北路 99 號六樓及六樓之 1 等，共計 2 戶
建物及 4 個坡道平面式停車位房地

價格日期
民國 115 年 2 月 26 日



戴德梁行不動產估價師事務所
台北市信義區110松仁路101號6樓
電話: +886 2 8788 3288 | 傳真: +886 2 8780 5188
cushmanwakefield.com

案號: VA1150132

不動產估價報告書摘要

壹、不動產估價報告書案號：VA1150132

貳、委託人：森亞證券股份有限公司

參、勘估標的基本資料

一、坐落

土地：台北市松山區敦化段一小段782地號等，共計4筆土地

建物：台北市松山區復興北路99號六樓及六樓之1等，共計2戶建物及4個坡道平面式停車位

二、面積

土地：174.3260 平方公尺 (52.7336 坪)

建物：1,676.1295 平方公尺 (507.0292 坪)

三、產權狀態

土地所有權人：台灣蘇富比國際房地產股份有限公司

土地權利範圍：404/10000

建物所有權人：台灣蘇富比國際房地產股份有限公司

建物權利範圍：2393、2492 建號為 1/1；2372 建號為 4/100

四、他項權利設定紀錄：

本案勘估標的之他項權利設定情形簡述如下：

權利 種類	順位 次序	權利人	擔保債權 總金額	擔保債權 確定日期	證明書 字號
最高限額 抵押權	第一 順位	兆豐證券金融 股份有限公司	新臺幣 480,000,000 元正	2045/4/14	104 北松字第 003199 號

五、土地使用分區：

地號	使用分區	建蔽率	容積率
782	第三種商業區(原屬第三種住宅區及 第二種商業區)	45% 65%	225% 630%
782-1、782-2	第三種商業區(原屬第二種商業區)	65%	630%
783	第三種商業區(原屬第三種住宅區)	45%	225%

六、建物登記用途：商業用、停車場、一般事務所、一般零售業(百貨)、防空避難室兼
停車場

七、產品型態：商辦大樓

八、使用現況：於本案勘查日期時正在進行拆除作業（以勘查當日現況為準）

肆、估價前提

一、價格日期：民國115年2月26日

二、估價目的：買賣參考

三、價格種類：正常價格

四、評估權利種類：所有權

五、估價條件：本案現場勘察日期為115年2月3號，本次價格日期現況條件係以勘察日期當日之現況為條件進行評估，宜請注意。

伍、估價結果說明

經本所不動產估價師針對勘估標的進行產權、各項影響因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用「比較法」及「收益法之直接資本化法」等二種估價方法進行評估，最終價格決定如下：

一、估價金額

土地： 新台幣肆億玖仟壹佰柒拾貳萬零肆佰柒拾捌元整
(NT\$491,720,478)
建物： 新台幣肆仟壹佰柒拾伍萬柒仟參佰陸拾元整
(NT\$41,757,360)
合計： 新台幣伍億參仟參佰肆拾柒萬柒仟捌佰參拾捌元整
(NT\$533,477,838)

二、土地增值稅

新台幣壹仟零壹拾貳萬參仟伍佰伍拾伍元整
(NT\$10,123,555)

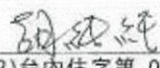
三、扣除土地增值稅後之淨值

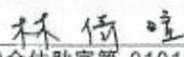
新台幣伍億貳仟參佰參拾伍萬肆仟貳佰捌拾參元整
(NT\$523,354,283)

以上評估結果僅適用於勘估標的之買賣目的之價值參考。另使用本不動產估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

戴德梁行不動產估價師事務所

不動產估價師：胡純純
助理估價人員：林倚喧

不動產估價師簽章：
不動產估價師證書字號：(92)台內估字第 000132 號
不動產估價師開業證書字號：(100)北市估字第 000175 號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(115)北市估證字第 168 號

不動產估價助理員簽章：
不動產估價助理員登錄字號：(114)全估助字第 010160 號
民國 115 年 2 月 26 日

不動產估價報告書

案件編號：26-0210094

委託人：特亞證券股份有限公司

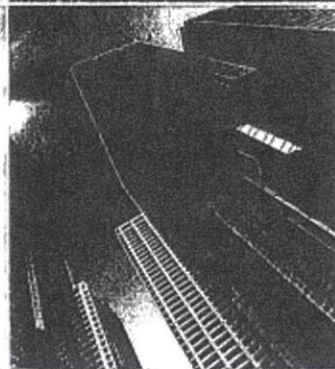
估價金額：NT\$26,100,300.00

價格日期：民國115年03月02日

勘察日期：民國115年02月05日

勘估標的：台北市松山區復興北路99號六樓等

正本



Since 1980

中華不動產估價師聯合事務所
CHINA REAL ESTATE APPRAISER FIRM

不動產估價報告書摘要

一、案件編號：260210094

二、委託人：森亞證券股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

(一) 土地坐落：台北市松山區敦化段一小段782、782-1、782-2、783地號

(二) 建物門牌：台北市松山區復興北路99號六樓(2393建號)、99號六樓之1(2492建號)、慶城街1號房屋地下一層、二層(2372建號)

(三) 土地面積：174.3260平方公尺(52.7336坪)

(四) 建物面積：1,820.95平方公尺(550.83坪)

(五) 不動產所有權人：台灣蘇富比國際房地產股份有限公司

(六) 土地使用分區：商三特(原屬住三及商二)、商三特(原屬商二)、商三特(原屬住三)

(七) 建物法定用途：商業用、防空避難室兼停車場

(八) 產品型態：區分所有建物

四、估價前提：

(一) 估價目的：買賣交易參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國115年03月02日

(四) 勘察日期：民國115年02月05日

(五) 估價條件：依建物與土地整體使用、處分為原則予以評估

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值：

(一) 以公告現值計算之土地增值稅：新台幣10,123,555元

(二) 以估價金額扣除公告土地增值稅後淨值：新台幣515,976,745元

案件編號：260210094

六、他項權利設定紀錄及其他負擔：

勘估標的已設定他項權利，此外並無預告或法院查封等登記情事，詳如土地登記謄本及建物登記謄本記載。

七、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，最終價格決定如下：

最終決定之估價金額：新台幣526,100,300元

以上評估結果僅適用於勘估標的於買賣交易參考估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

謝典璋



不動產估價師開業證書字號：(99)北市估字第000149號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(115)北市估證字第147號

案件編號：260210094

案 號：ATA26011901
委託單位：華亞證券股份有限公司
勘估標的：台北市松山區復興北路99號6樓、99號6樓之
1、慶城街1號房屋地下一層、二層
估價金額：新台幣501,572,362元整
價格日期：民國115年01月23日
出件日期：民國115年02月26日

信義不動產估價師聯合事務所

SINYI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

台北市信義區復興北路100號

No.100, Sec.5, Sinyi Rd., Sinyi District, Taipei City 110, Taiwan, R.O.C.

Tel: (02)2751-8888 (2)87891655

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：ATA26011901

二、委託單位：鼎亞證券股份有限公司

三、基本資料：

- (一) 勘估標的：台北市松山區復興北路99號6樓、99號6樓之1、慶城街1號
房屋地下一層、二層
- (二) 土地面積：174.33 平方公尺 (52.73 坪)
- (三) 建物面積：1,820.95 平方公尺 (550.84 坪)
(含車位面積：144.82 平方公尺 (43.81 坪)
- (四) 土地所有權人：台灣蘇富比國際房地產股份有限公司
- (五) 建物所有權人：台灣蘇富比國際房地產股份有限公司
- (六) 土地使用分區或使用編定：第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定
辦理，始得做第參種商業區使用)(原屬第
參種住宅區及第貳種商業區)
- (七) 建物登記用途：商業用、防空避難室兼停車場
- (八) 產品型態：辦公室、車位
- (九) 勘估標的使用現況：
本案未入內履勘，無法確認勘估標的內部使用現況。

四、估價前提

- (一) 估價目的：不動產買賣參考
- (二) 價格種類：正常價格
- (三) 估價條件：未入室內勘查，室內以正常屋況評估
- (四) 價格日期：民國115年01月23日
- (五) 勘察日期：民國115年01月23日

五、公告土地現值計算之土地增值稅與淨值

- (一) 按當年度公告現值計算之土地增值稅總額：10,123,555元。
- (二) 扣除公告土地增值稅淨額：491,448,807元。

六、他項權利設定紀錄：

地上權設定權利價值，新台幣28,598,640元。

最高限額抵押權設定擔保債權總金額，新台幣480,000,000元。

(詳後附他項權利分析表)

七、評估價值結論：

勘估標的為辦公室、車位類型之不動產，本報告基於本次估價目的及勘估標的之特性，依委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用二種估價方法進行評估，最終價格決定如下。

最後決定之估價金額	新臺幣 501,572,362 元
-----------	-------------------

(本案各戶與車位單價及總價詳見後附之勘估標的估值明細表)

以上評估結果僅適用於勘估標的於不動產買賣參考估價目的下之價值參考。另由於不動產價值變動之特性，本估價報告書所載內容之有效期間最長為價格日期起六個月內。如使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

信義不動產估價師聯合事務所

蔡文哲

不動產估價師：蔡文哲

不動產估價師證書字號：(九十九)台內估字第〇〇〇三五四號

不動產估價師開業證書字號：(一〇三)北市估字第〇〇〇二一一號

台北市不動產估價師公會入會證號：(一一五)北市估證字第一九〇號