

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日  
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市敦化南路一段25號12樓  
電 話：(02)2578-9393

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~12
(四)重大會計政策之彙總說明	12~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	24~47
(七)關係人交易	48~50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	51~54
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55~57
2.轉投資事業相關資訊	58
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	59

## 聲 明 書

本公司民國一〇五年度(自一〇五年一月一日至一〇五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：民國一〇六年三月二十二日



**安侯建業聯合會計師事務所**  
**KPMG**

台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 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)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達亞昕集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一〇五年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十六)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，收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

#### 因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行細節分析性程序，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公報規定辦理。

## 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；存貨明細請詳合併財務報告附註六(二)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72%；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：

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；對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得評估報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

## 其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一〇五年度及一〇四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(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

#### 會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一〇五年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑瑩



邱世欽



證券主管機關：金管證六字第0940100754號  
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號  
民國一〇六年三月二十二日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105.12.31		104.12.31	
		金 額	%	金 額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,514,905	6	784,417	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註十三)	14,099	-	211,594	1
1150	應收票據淨額	8,519	-	30,039	-
1170	應收帳款淨額(附註七)	13,141	-	67,383	-
1320	存貨(附註六(二)、七及八)	18,532,559	72	19,025,866	75
1476	其他金融資產-流動(附註六(二)、八及九)	1,129,242	4	1,253,110	5
1479	其他流動資產-其他(附註七)	570,909	2	505,414	2
	流動資產合計	21,783,374	84	21,877,823	86
非流動資產：					
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	1,720,956	7	1,380,880	5
1760	投資性不動產淨額(附註六(五)及八)	1,645,437	6	1,661,178	8
1780	無形資產	108,216	1	108,216	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	21,887	-	18,521	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	449,089	2	220,787	1
1990	其他非流動資產-其他	82,613	-	85,090	-
	非流動資產合計	4,028,198	16	3,474,672	14
資產總計		\$ 25,811,572	100	25,352,495	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)

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105.12.31		104.12.31	
	金 額	%	金 額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(六))	\$ 8,032,085	31	8,318,456	33
2111 應付短期票券(附註六(七))	1,350,500	5	934,300	4
2151 應付票據(附註七)	113,635	1	164,636	-
2170 應付帳款(附註七)	667,550	3	745,142	3
2230 本期所得稅負債(附註六(十三))	36,862	-	21,587	-
2250 負債準備-流動	57,379	-	62,083	-
2312 預收房地款(附註六(十)及七)	1,819,625	7	1,541,872	6
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註六(九))	611,095	2	998,313	4
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	509,919	2	858,990	3
2399 其他流動負債-其他(附註六(十二)、(十七)及七)	130,903	1	250,873	1
流動負債合計	<u>13,329,553</u>	<u>52</u>	<u>13,896,252</u>	<u>54</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(八))	2,911,891	11	2,294,190	9
2530 應付公司債(附註六(九))	1,799,744	7	1,398,096	6
2570 遞延所得稅負債(附註六(十三))	88,651	-	95,175	-
2645 存入保證金	15,315	-	16,656	-
2650 採用權益法之投資貸餘	-	-	181	-
非流動負債合計	<u>4,815,601</u>	<u>18</u>	<u>3,804,298</u>	<u>15</u>
負債總計	<u>18,145,154</u>	<u>70</u>	<u>17,700,550</u>	<u>69</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：				
3100 股本	3,800,904	15	3,800,904	15
3200 資本公積	2,001,757	8	1,992,114	8
3310 法定盈餘公積	574,298	2	482,912	2
3351 累積盈虧	1,098,779	4	1,226,646	5
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(91,740)	-	(24,958)	-
歸屬母公司業主之權益合計	<u>7,383,998</u>	<u>29</u>	<u>7,477,618</u>	<u>30</u>
36XX 非控制權益	<u>282,420</u>	<u>1</u>	<u>174,327</u>	<u>1</u>
權益總計	<u>7,666,418</u>	<u>30</u>	<u>7,651,945</u>	<u>31</u>
負債及權益總計	<u>\$ 25,811,572</u>	<u>100</u>	<u>25,352,495</u>	<u>100</u>

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度		104年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$3,233,981	100	4,611,256	100
5000 營業成本	2,144,905	66	2,778,807	60
營業毛利	1,089,076	34	1,832,449	40
6000 營業費用(附註六(十二)、(十七)及七)：				
6100 推銷費用	97,272	3	222,553	5
6200 管理費用	282,155	9	299,390	6
	379,427	12	521,943	11
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十八))	(620)	-	3,363	-
營業淨利	709,029	22	1,313,869	29
營業外收入及支出(附註六(十九)及九)：				
7010 其他收入	32,757	1	75,990	2
7020 其他利益及損失	(60,819)	(2)	1,186	-
7050 財務成本	(210,180)	(6)	(256,168)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	181	-	(5,431)	-
	(238,061)	(7)	(184,423)	(4)
7900 稅前淨利	470,968	15	1,129,446	25
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	83,908	3	215,500	5
本期淨利	387,060	12	913,946	20
8300 其他綜合損益：				
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	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
8399 與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(89,038)	(3)	(64,738)	(1)
本期綜合損益總額	\$ 298,022	9	\$ 849,208	19
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 428,213	13	913,853	20
8620 非控制權益	(41,153)	(1)	93	-
	\$ 387,060	12	\$ 913,946	20
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 361,431	11	866,688	19
8720 非控制權益	(63,409)	(2)	(17,480)	-
	\$ 298,022	9	\$ 849,208	19
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.13		\$ 2.40	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.01		\$ 2.20	

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四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				其他權益項目				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
	股 本	資本公積	保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	庫藏股票	權益總計				
			法定盈 餘公積	未分配 盈 餘				合 計			
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 3,911,464	2,048,721	414,352	844,591	1,258,943	22,207	(169,821)	7,071,514	94,252	7,165,766	
本期淨利	-	-	-	913,853	913,853	-	-	913,853	93	913,946	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(47,165)	-	(47,165)	(17,573)	(64,738)	
本期綜合損益總額	-	-	-	913,853	913,853	(47,165)	-	866,688	(17,480)	849,208	
盈餘指標及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	68,560	(68,560)	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(418,100)	(418,100)	-	-	(418,100)	(8,763)	(426,863)	
發行可轉換公司債	-	400	-	-	-	-	-	400	-	400	
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	(42,957)	(42,957)	-	(42,957)	
庫藏股註銷	(110,560)	(57,080)	-	(45,138)	(45,138)	-	212,778	-	-	-	
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	73	-	-	-	-	-	73	(73)	-	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	106,391	106,391	
民國一〇四年十二月三十一日餘額	3,800,904	1,992,114	482,912	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	7,477,618	174,327	7,651,945	
本期淨利	-	-	-	428,213	428,213	-	-	428,213	(41,153)	387,060	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(66,782)	-	(66,782)	(22,256)	(89,038)	
本期綜合損益總額	-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	-	361,431	(63,409)	298,022	
盈餘指標及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	91,386	(91,386)	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	-	(456,108)	-	(456,108)	
可轉換公司債買回	-	(1,135)	-	-	-	-	-	(1,135)	-	(1,135)	
認列對子公司所有權權益變動數	-	10,778	-	(8,586)	(8,586)	-	-	2,192	(2,192)	-	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	173,694	173,694	
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	7,383,998	282,420	7,666,418	

董事長：姚連地

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：姚連地

會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 470,968	1,129,446
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	32,860	22,662
攤銷費用	2,951	3,884
呆帳費用	945	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(2,667)	(11,278)
利息費用	210,180	256,168
利息收入	(14,672)	(16,812)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	(181)	5,431
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	620	55
處分投資性不動產利益	-	(3,418)
買回應付公司債損失	(4)	4,456
提列負債準備	(1,017)	11,176
收益費損項目合計	229,015	272,324
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	194,598	(36,871)
應收票據	21,520	22,951
應收帳款	54,242	153,014
存貨	256,500	285,926
其他金融資產資產	282,449	397,230
其他流動資產	(66,367)	87,155
與營業活動相關之資產之淨變動合計	742,942	909,405
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(51,001)	51,242
應付帳款	(76,983)	(92,324)
預收款項	277,753	(855,497)
其他流動負債	(21,893)	82,247
負債準備實際發生	(522)	(568)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	127,354	(814,900)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	870,296	94,505
調整項目合計	1,099,311	366,829
營運產生之現金流入	1,570,279	1,496,275
收取之利息	14,672	16,812
支付之利息	(316,162)	(345,203)
支付之所得稅	(78,523)	(201,639)
營業活動之淨現金流入	1,190,266	966,245

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(5,250)
取得不動產、廠房及設備	(337,870)	(410,905)
處分不動產、廠房及設備	1,235	6
其他金融資產(增加)減少	(129,805)	153,715
處分投資性不動產	-	6,632
其他資產減少	(1,317)	1,701
投資活動之淨現金流出	(467,757)	(254,101)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,314,061	2,570,988
短期借款減少	(3,600,432)	(3,000,198)
應付商業本票淨增加(減少)	416,200	(134,200)
發行公司債	800,000	500,000
償還公司債	(789,100)	(799,200)
舉借長期借款	1,976,933	1,552,210
償還長期借款	(1,697,314)	(755,230)
其他非流動負債增加	(1,339)	4,951
支付現金股利	(456,108)	(426,863)
庫藏股票買回成本	-	(42,957)
非控制權益變動(子公司增減資)	69,739	106,391
籌資活動之淨現金流入(流出)	32,640	(424,108)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(24,661)	(4,725)
本期現金及約當現金增加數	730,488	283,311
期初現金及約當現金餘額	784,417	501,106
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,514,905	784,417

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



**亞昕國際開發股份有限公司及其子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日**  
(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，原主要營業項目為電腦及電腦軟體之設計經銷買賣及維修、自動化電腦設備之設計經銷及買賣、各種電腦週邊零組件設計經銷買賣及維修業務，資訊軟體服務業務、資料處理服務業務及電子資訊供應服務業務。後於民國九十五年一月增加住宅及大樓開發租售業等營業項目。

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

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一〇六年三月二十二日經董事會通過發佈。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本合併財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	<p>新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。</p> <p>2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。</p>
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	<p>新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。</li> <li>• 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。</li> <li>• 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。</li> </ul>



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul>

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。

### 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。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

除依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

##### 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，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說 明
			105.12.31	104.12.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境(股)公司	零售業、不動產 租賃業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	投資控股	63 %	70 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	飲料店業、其他 餐飲業	49.74 %	48.39 %	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司
本公司	亞昕國際飯店(股)公司	一般旅館業	100 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	99.99 %	99.99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	100 %	49 %	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。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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重新換算為功能性貨幣，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。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

### 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功能性貨幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，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. 預期於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現，或意圖將其出售或消耗者。
2. 主要為交易目的而持有者。
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
4. 現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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. 預期將於合併公司正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償者。
2. 主要為交易目的而持有者。
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
4. 合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (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

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

##### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

##### (2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

##### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (4)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

## 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。

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。

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可轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

複合金融工具之負債組成部分，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之差額衡量。任何可直接歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面價值比例，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，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本或其他利益及損失。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

### (2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關利息支出）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

合併公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者（包括長短期借款、應付帳款及其他應付款），原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

### (4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

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，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

### (5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (6)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

合併公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：

a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

### (八)存 貨

1.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)在建工程：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。

2.存貨包括原物料及商品存貨。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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

#### 2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

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	3～8年

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

### 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，該項不動產應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

### 1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤於租賃期間認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

### 2.承租人

依租賃條件，當合併公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十三)無形資產

#### 1.商 譽

##### (1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。

##### (2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

### (十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

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。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位分攤商譽之帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

合併公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

### (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。

合併公司售後服務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衡量。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十六)庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積—庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積—股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

### (十七)收入認列

收入是按已收或應收款項之公允價值衡量。如果經濟效益很可能會流入合併公司，而收入和成本又能夠可靠地衡量時，收入按下時點認列收入：

#### 1.商品(房地)銷售

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

#### 2.租金收入

租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

### (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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十九)股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

### (二十)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (廿一)每股盈餘

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

### (廿二)部門資訊

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

## 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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

### (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(二)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
零用金及現金	\$ 2,110	639
支票存款	22,302	6,083
活期存款	1,490,493	547,365
定期存款	-	80,990
約當現金(固定收益率商品)	-	149,340
現金及約當現金	<u>\$ 1,514,905</u>	<u>784,417</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)存 貨

	105.12.31	104.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 732,350	1,470,049
營建用地	10,157,721	12,938,470
在建房地	7,547,154	4,177,566
預付土地款	95,334	439,781
合計	<u>\$ 18,532,559</u>	<u>19,025,866</u>

1.民國一〇五年度及一〇四年度借款成本資本化情形如下：

	105年度	104年度
借款成本資本化之金額	\$ 78,765	75,161
資本化利率	1.6%~2.78%	1.60%~3.00%

2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。另民國一〇五年度預付土地款解除土地買賣契約轉列其他應收款(帳列其他金融資產—流動)情形，請詳附註九(二)6.說明。

3.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司預計上列存貨將於期後十二個月內實現之金額分別為5,331,327千元及1,470,049千元。

(三)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	
		105.12.31	104.12.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	37 %	30 %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12 %	12 %

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

1.亞昕國際開發(開曼)股公司彙總性財務資訊：

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$ 918,934	592,362
非流動資產	17,189	-
流動負債	(190,777)	(318,658)
非流動負債	(211,427)	-
非控制權益	(21)	264
淨資產	<u>\$ 533,898</u>	<u>273,968</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 197,542</u>	<u>82,190</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	105年度	104年度
營業收入	\$ <u>157</u>	<u>-</u>
本期淨損	\$ (89,217)	(5,326)
其他綜合損益	(39,177)	(53,925)
綜合損益總額	\$ <u>(128,394)</u>	<u>(59,251)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ <u>(27,393)</u>	<u>(1,593)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>(15,834)</u>	<u>(16,181)</u>
	105年度	104年度
營業活動現金流量	\$ (642,766)	(5,293)
投資活動現金流量	(12,626)	(95,959)
籌資活動現金流量	465,767	333,196
匯率變動影響數	(40,766)	-
現金及約當現金增加(減少)數	\$ <u>(230,391)</u>	<u>231,944</u>

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

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$ 626,634	657,351
非流動資產	128,409	143,183
流動負債	(56,392)	(58,504)
非流動負債	(59,750)	(66,111)
非控制權益	(3,378)	(5,246)
淨資產	\$ <u>635,523</u>	<u>670,673</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>77,508</u>	<u>81,810</u>
	105年度	104年度
營業收入	\$ <u>24,694</u>	<u>52,668</u>
本期淨利	\$ 24,028	42,739
其他綜合損益	(49,861)	(10,813)
綜合損益總額	\$ <u>(25,833)</u>	<u>31,926</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ <u>242</u>	<u>22,359</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>(6,422)</u>	<u>(1,392)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	105年度	104年度
營業活動現金流量	\$ 206,100	499
投資活動現金流量	(12)	72,532
籌資活動現金流量	(1,612)	(73,022)
匯率變動影響	(24,693)	-
現金及約當現金增加數	<u>\$ 179,783</u>	<u>9</u>

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國105年1月1日餘額	\$ 112,175	124,970	122,596	1,111,722	1,471,463
增 添	-	6,852	3,244	353,600	363,696
處 分	-	-	(1,966)	-	(1,966)
重 分 類	-	72,851	1,807	(74,658)	-
匯率變動之影響	-	(6,768)	(862)	-	(7,630)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>197,905</u>	<u>124,819</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,825,563</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 112,175	126,986	60,715	2,099,606	2,399,482
增 添	-	-	62,692	373,121	435,813
處 分	-	-	(618)	-	(618)
重 分 類	-	-	-	(1,361,005)	(1,361,005)
匯率變動之影響	-	(2,016)	(193)	-	(2,209)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>124,970</u>	<u>122,596</u>	<u>1,111,722</u>	<u>1,471,463</u>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	40,459	50,124	-	90,583
本年度折舊	-	8,413	8,706	-	17,119
處 分	-	-	(111)	-	(111)
匯率變動之影響	-	(2,469)	(515)	-	(2,984)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>46,403</u>	<u>58,204</u>	<u>-</u>	<u>104,607</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	35,147	44,404	-	79,551
本年度折舊	-	5,929	6,398	-	12,327
處 分	-	-	(557)	-	(557)
匯率變動之影響	-	(617)	(121)	-	(738)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>40,459</u>	<u>50,124</u>	<u>-</u>	<u>90,583</u>
帳面價值：					
民國105年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>151,502</u>	<u>66,615</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,720,956</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>84,511</u>	<u>72,472</u>	<u>1,111,722</u>	<u>1,380,880</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>91,839</u>	<u>16,311</u>	<u>2,099,606</u>	<u>2,319,931</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.擔 保

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

2.合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度與土地取得、新商場及新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	105年度	104年度
借款成本資本化之金額	25,826	24,908
資本化利率	2.27%~2.57%	2.25%~2.71%

(五)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105年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 185,304	139,348	324,652
處分	(1,914)	(1,439)	(3,353)
重分類	709,174	651,831	1,361,005
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
折舊及減損損失：			
民國105年1月1日餘額	\$ -	21,126	21,126
本年度折舊	-	15,741	15,741
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,867</u>	<u>36,867</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	10,930	10,930
本年度折舊	-	10,335	10,335
處分	-	(139)	(139)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>21,126</u>	<u>21,126</u>
帳面金額：			
民國105年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>752,873</u>	<u>1,645,437</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>768,614</u>	<u>1,661,178</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 185,304</u>	<u>128,418</u>	<u>313,722</u>
公允價值：			
民國105年12月31日			<u>\$ 3,502,715</u>
民國104年12月31日			<u>\$ 3,836,237</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，合併公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。合併公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則合併公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為577千元及355千元。

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。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產作為質押擔保情形，請詳附註八之說明。

### (六)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$ 343,000	413,500
擔保銀行借款	7,689,085	7,904,956
合計	<u>\$ 8,032,085</u>	<u>8,318,456</u>
尚未使用額度	<u>\$ 356,319</u>	<u>395,900</u>
利率區間	<u>1.95%~3.00%</u>	<u>1.25%~4.07%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

### (七)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	105.12.31	
	保證或承兌機構	金 額
應付商業本票	兆豐票券	\$ 588,400
	大慶票券	590,000
	萬通票券	98,100
	台灣票券	74,000
合 計		<u>\$ 1,350,500</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

104.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	大慶票券	0.7%	\$ 326,000
	台灣票券	1.6%	83,500
	兆豐票券	1.05%及1.1%	313,600
	國際票券	0.75%	99,300
	萬通票券	1.6%	111,900
合 計			<u>\$ 934,300</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(八)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

105.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.86%~4.05%	106~122
減：一年內到期部分			(509,919)
合 計			<u>\$ 2,911,891</u>
尚未使用額度			<u>\$ 41,223</u>

104.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.48%	105~122
減：一年內到期部分			(858,990)
合 計			<u>\$ 2,294,190</u>
尚未使用額度			<u>\$ 173,000</u>

1.銀行借款之擔保品

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.聯貸契約

合併公司與金融機構簽訂之聯貸借款合同約定，合併公司應於借款存續期間內提出會計師查核或核閱之年度及半年度簽證財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 900,000	1,400,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(361)	(3,891)
累積已轉換金額	-	(500)
減：執行賣回權公司債	(288,800)	(299,200)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(611,095)	(998,313)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,799,744</u>	<u>1,398,096</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融(資產)負債)	<u>\$ -</u>	<u>(369)</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 1,345</u>	<u>13,595</u>
	105年度	104年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	<u>\$ (369)</u>	<u>5,834</u>
利息費用	<u>\$ 29,657</u>	<u>40,551</u>

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行流通在外之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇五年第一次有擔保普通公司債	一〇五年第二次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元	300,000千元
發 行 日	105.4.8	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8	105.4.8~108.4.8
票面利率	1.15%	0.80%
保證機構	合作金庫銀行	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	合併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；若合併公司未執行買回權，本公司債為自發行日起分別屆滿第四年(105-1)及第三年(105-2)，到期一次還本。	
贖回辦法	合併公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。合併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。合併公司將於買回日前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並終止上櫃。	

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

項目	一〇三年第一次 有擔保普通公司債	一〇二年第一次 有擔保普通公司債	一〇二年第二次 有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元	500,000千元(註1)	500,000千元(甲券)(註2)	300,000千元(乙券)(註1)
發行日	103.11.12	102.10.15	103.1.6	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	102.10.15~105.10.15	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.22%	1.24%	1.25%
保證機構	元大商業銀行	台灣土地銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	大眾商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	合併公司得於本公司債發行屆滿第三年及第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若合併公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第四年及第三年，到期一次還本。			
贖回辦法	合併公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年及第二年之付息日。合併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。合併公司將於買回日前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並終止上櫃。			

註1：合併公司發行一〇二年第一次及第二次有擔保普通公司債(乙券)，分別於民國一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日強制買回，並分別於民國一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日止櫃檯買賣。

註2：合併公司一〇二第二次有擔保普通公司債(甲券)已發行屆滿兩年，已於民國一〇六年一月六日執行買回權，並於民國一〇六年一月七日止櫃檯買賣。

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度發行及流通在外之可轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債(註)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註)	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元	100,000千元	400,000千元	500,000千元
2.發行日	102.06.20	102.06.21	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%	0%	0%
4.發行期間	102.06.20~105.06.20	102.06.21~105.06.21	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	板信商業銀行	第一商業銀行	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
7.償還方式	除依合併公司轉換辦法由債券人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由合併公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前贖回，或合併公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時以本金一次還本。			
	除依合併公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或由證券商營業處所買回註銷外，合併公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.03%，實質年收益率1%)以現金一次還本			
	除依合併公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或由證券商營業處所買回註銷外，合併公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.4898%，實質年收益率1.15%)以現金一次還本			

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債(註)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註)	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債
8.贖回辦法	合併公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權：  (1)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在中華民國櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，合併公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃檯買賣中心公告。		無	
	(2)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%時；合併公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權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投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃檯買賣中心公告。		無	
9.債權人請求 買回辦法	債券買回日104.06.20 買回價格101.46% (收益率0.725%)。	債券買回日104.06.21 買回價格102.52% (收益率1.25%)。	無	
10.轉換辦法	(1)轉換期間  合併公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依合併公司轉換辦法規定轉換為合併公司普通股。			
	(2)轉換價格  21.20元。	21.30元。	19.61元。	14.70元。

註：合併公司發行國內一〇二年度第三次及第四次有擔保可轉換公司債，分別於民國一〇五年六月二十日及六月二十一日到期並於到期日終止上櫃買賣。

(十)預收房地款

	105.12.31	104.12.31
預收土地款	\$ 1,079,453	946,258
預收房屋款	740,172	595,614
	<u>\$ 1,819,625</u>	<u>1,541,872</u>

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司預計上述預收房地款於期後十二個月內實現之金額分別為1,807,215千元及146,424千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)營業租賃

出租人租賃

合併公司對所簽訂不動產投資的商業房地產等租賃協議，經評估保留了營業租賃項下不動產投資所有權的所有重大風險及收益，因而採營業租賃處理。合併公司所簽訂之租賃協議期間均在一年至十年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 55,824	50,067
一年至五年	80,443	116,379
五年以上	40,250	39,877
	<u>\$ 176,517</u>	<u>206,323</u>

(十二)員工福利

確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,522千元及3,184千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
當期發生	\$ 794	2,705
未分配盈餘加徵百分之十	37,894	19,894
土地增值稅	54,939	192,207
土增稅核定轉回	-	1,382
其他	171	(23,715)
	<u>93,798</u>	<u>192,473</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(9,890)	23,027
所得稅費用	<u>\$ 83,908</u>	<u>215,500</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利	\$ 470,968	1,129,446
依合併個體所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 80,065	197,424
採權益法認列之投資(利益)損失	6,010	(4,219)
土地免稅所得	(128,749)	(118,505)
利息資本化	(1,396)	17,639
財稅認列時點差異	-	(89,263)
土地增值稅	54,939	192,207
土增稅核定轉回	-	1,382
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	26,659	-
金融資產未實現損失	-	979
未分配盈餘加徵百分之十	37,894	19,894
認列前期末認列之課稅損失	166	(187)
其他	8,320	(1,851)
所得稅費用	<u>\$ 83,908</u>	<u>215,500</u>

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：

	105.12.31	104.12.31
可減除暫時性差異(未實現兌換利益)	\$ -	(1,704)
課稅損失	66,995	40,336
	<u>\$ 66,995</u>	<u>38,632</u>

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

截至民國一〇五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：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十八年度	\$ 57,906	民國一〇八年度
民國一〇四年度	179,368	民國一一四年度
民國一〇五年度	156,814	民國一一五年度
	<u>\$ 394,088</u>	



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇五年度及一〇四年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	未實現 售屋利益	遞延費用	其他	合計	未實現公允 價值利益	租金平準 化差異	未實現 投資利益	合計
遞延所得稅資產(負債)：								
民國105年1月1日餘額：	\$ -	15,430	3,091	18,521	(66,111)	(162)	(28,902)	(95,175)
借記(貸記)損益表	-	(4,033)	667	(3,366)	(6,362)	(162)	-	(6,524)
民國105年12月31日餘額	\$ -	<u>19,463</u>	<u>2,424</u>	<u>21,887</u>	<u>(59,749)</u>	-	<u>(28,902)</u>	<u>(88,651)</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 44,567	12,836	1,738	59,141	(83,866)	-	-	(83,866)
借記(貸記)損益表	44,567	(2,594)	(1,353)	40,620	(17,755)	162	-	(17,593)
本期轉入	-	-	-	-	-	-	28,902	28,902
民國104年12月31日	\$ -	<u>15,430</u>	<u>3,091</u>	<u>18,521</u>	<u>(66,111)</u>	<u>(162)</u>	<u>(28,902)</u>	<u>(95,175)</u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。合併公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一〇四年度。本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇三年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>1,098,779</u>	<u>1,226,646</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>17,405</u>	<u>10,961</u>
	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.88 %</u>	<u>2.51 %</u>

依民國一〇三年六月四日修正之所得稅法第六十六條之六，中華民國境內居住之個人股東之可扣抵稅額應以股利乘以稅額扣抵比率乘以百分之五十，自民國一〇四年一月一日起施行。

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十四)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，均為380,090千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	105年度	104年度
1月1日期初餘額	380,090	391,146
庫藏股註銷	-	(11,056)
12月31日期末餘額	<u>380,090</u>	<u>380,090</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 普通股之發行

於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十六日完成。

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.12.31	104.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	271,354	271,354
認列對子公司所有權益變動數	10,851	73
處分資產增益	16	16
認股權	1,345	13,595
其他(認股權失效)	27,207	16,092
	<u>\$ 2,001,757</u>	<u>1,992,114</u>

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

### 3. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損後，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積。如尚有盈餘併同期初未分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議分派之。

依原財政部證券暨期貨管理委員會之規定，前述所提之特別盈餘公積如屬前期累積之股東權益減項金額，自前期未分配盈餘提列之相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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，為因應日趨國際化及競爭激烈之環境，需以資本大型化之方式，提昇競爭實力，促進公司持續成長，故以發放股票股利為主。擬訂盈餘分配案時，若公司盈餘及資金較為充裕時，將採部分現金股利政策，其現金股利比率修訂為不低於股東紅利總額百分之十。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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)盈餘分配

本公司分別於民國一〇五年六月二日及一〇四年五月四日股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	104年度	103年度
分派予普通股業主之股利：		
現金(註)	\$ <u>456,108</u>	<u>418,100</u>

註：現金股利之除息基準日為民國一〇五年七月二十日及一〇四年八月十日。

### 4.庫藏股

本公司於民國一〇四年度庫藏股變動情形如下：

104年度	收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(股)	轉讓予員工	1,888,000	-	1,888,000	-
"	維護公司信用	6,805,000	2,363,000	9,168,000	-
合 計		<u>8,693,000</u>	<u>2,363,000</u>	<u>11,056,000</u>	-
金 額	轉讓予員工	\$ 39,604	-	39,604	-
"	維護公司信用	130,217	42,957	173,174	-
合 計		<u>\$ 169,821</u>	<u>42,957</u>	<u>212,778</u>	-

(1)依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司於民國一〇四年度最高持有已收回股數11,056,000股，收買股份之總金額共計212,778千元，符合證券交易法之規定。董事會決議前最近期依法公開經會計師查核或核閱之財務報告為計算基準，本公司可買回股數最高上限為39,115千股，收買股份金額最高上限為2,684,560千元。

(2)於民國一〇四年度，本公司因證券交易法第28條之2規定，為維護公司信用及股東權益與轉讓予員工所買回之庫藏股票共計11,056千股，另本公司經董事會決議以民國一〇四年三月十三日、五月五日及十一月三十日為基準日分別註銷8,428千股、740千股及1,888千股，合計減少股本110,560千元及資本公積57,080千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇四年三月二十日、五月十九日及十二月十四日完成。

(3)本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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	非控制 權 益	合 計
民國105年1月1日	\$ (24,958)	174,327	149,369
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(66,782)	(22,256)	(89,038)
本年度淨(損)利	-	(41,153)	(41,153)
非控制權益增加	-	173,694	173,694
其他	-	(2,192)	(2,192)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (91,740)</u>	<u>282,420</u>	<u>190,680</u>
民國104年1月1日	\$ 22,207	94,252	116,459
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(47,165)	(17,573)	(64,738)
本年度淨(損)利	-	93	93
子公司發放現金股利	-	(8,763)	(8,763)
非控制權益增加	-	106,391	106,391
其他	-	(73)	(73)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ (24,958)</u>	<u>174,327</u>	<u>149,369</u>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四年度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淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	105年度	104年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 428,213</u>	<u>913,853</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104年度
1月1日已發行普通股	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>380,090</u>	<u>380,256</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 1.13</u>	<u>2.40</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇五年度及一〇四年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	105年度	104年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 428,213	913,853
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	8,757	10,133
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 436,970</u>	<u>923,986</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	105年度	104年度
1月1日流通在外普通股	380,090	391,146
庫藏股之影響	-	(10,890)
可轉換公司債轉換之影響	51,873	37,902
員工股票紅利之影響	962	1,878
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>432,925</u>	<u>420,036</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.01</u>	<u>2.20</u>

(十六)收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	105年度	104年度
銷售房地收入	\$ 3,154,572	4,543,577
租金收入	74,977	65,132
餐飲收入	3,239	1,686
商品收入	724	72
其他營業收入	469	789
	<u>\$ 3,233,981</u>	<u>4,611,256</u>

(十七)員工及董事、監察人酬勞

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

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為5,112千元及25,494千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為15,335千元及25,494千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本及營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為25,494千元及25,494千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為25,723千元及25,723千元，與合併財務報告估列金額差異皆為229千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十八)其他收益及費損淨額

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (620)	(55)
處分投資性不動產利益	-	3,418
	<u>\$ (620)</u>	<u>3,363</u>

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
利息收入	\$ 14,672	16,812
違約金收入(註)	7,949	30,509
其 他	10,136	28,669
	<u>\$ 32,757</u>	<u>75,990</u>

註：詳附註九(二)6.說明。

#### 2.其他利益及損失

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	105年度	104年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 3,036	5,444
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	(369)	5,834
兌換(損失)利益	(62,005)	(5,572)
買回應付公司債利益(損失)	4	(4,456)
其他支出(附註九(二)3.)	(1,485)	(64)
	<u>\$ (60,819)</u>	<u>1,186</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用－銀行利息	\$ 285,114	315,686
利息費用－可轉換公司債利息	10,182	18,043
利息費用－普通公司債利息	19,475	22,508
減：利息資本化	(104,591)	(100,069)
	<u>\$ 210,180</u>	<u>256,168</u>

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於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。

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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>105年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,453,895	12,050,395	2,103,011	970,111	4,496,809	2,525,011	1,955,453
固定利率工具	3,761,339	3,830,905	1,979,955	-	1,026,500	824,450	-
無附息負債	781,185	781,185	781,185	-	-	-	-
	<u>\$ 15,996,419</u>	<u>16,662,485</u>	<u>4,864,151</u>	<u>970,111</u>	<u>5,523,309</u>	<u>3,349,461</u>	<u>1,955,453</u>
<b>104年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 9,383,906	9,729,174	970,551	1,176,795	2,703,935	3,330,630	1,547,263
固定利率工具	5,418,439	5,540,985	2,614,727	773,340	1,113,168	1,039,750	-
無附息負債	909,778	909,778	909,778	-	-	-	-
	<u>\$ 15,712,123</u>	<u>16,179,937</u>	<u>4,495,056</u>	<u>1,950,135</u>	<u>3,817,103</u>	<u>4,370,380</u>	<u>1,547,263</u>

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 3.匯率風險：

#### (1)匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

105.12.31				104.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	732	32.25	23,607	1,122	31.221	35,030
人 民 幣		11	4.617	51	43,121	4.978	214,656
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金		11,932	32.25	384,807	-	-	-

#### (2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇五年及一〇四年十二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，民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將分別增加或減少2,997千元及2,072千元。兩期分析係採用相同基礎。

#### (3)貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇五年度及一〇四年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為62,005千元及5,572千元。

### 4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將減少或增加76,634千元及68,380千元，主因係合併公司之變動利率之借款。



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 5.公允價值資訊

#### (1)金融工具公允價值之評價流程

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。負責單位定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，並直接向財務長報告。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)，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：

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

#### (2)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。該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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		105.12.31				
		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	\$ 14,099	14,099	-	-	14,099	
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$2,410,839	-	2,728,985	-	2,728,985	
一應付公司債						
		104.12.31				
		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	\$ 211,594	211,225	369	-	211,594	
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$2,396,409	-	2,917,372	-	2,917,372	
一應付公司債						

#### (3)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：

##### (3.1)無活絡市場債務商品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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (4.1)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。

### (5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇五年度及一〇四年度並無任何移轉。

## (廿一)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (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，故本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及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分。

### (2)投 資

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

### (3)保 證

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

## 4.流動性風險

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

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

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 5.市場風險

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

#### (1)匯率風險

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

#### (2)利率風險

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

### (廿二)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、發行新股或買回庫藏股。

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

民國一〇五年度合併公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
負債總額	\$ 18,145,154	17,700,550
減：現金及約當現金	<u>(1,514,905)</u>	<u>(784,417)</u>
淨負債	<u>\$ 16,630,249</u>	<u>16,916,133</u>
權益總額	\$ 7,666,418	7,651,945
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 24,296,667</u>	<u>24,568,078</u>
負債資本比率	<u>68.45 %</u>	<u>68.85 %</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷售商品予關係人

(1) 銷售房地

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度出售房地予關係人之情形如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ -	35,075	-	-

(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：

	預售房屋及 土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 151,130	73,180	36,176	11,152

合併公司與關聯人間交易，其交易價格係比照公司福利作業管理辦法辦理，其收款條件與其他非關係人無重大差異。

2. 向關係人進貨

(1) 其他關係人向合併公司計價金額如下：

	105年度	104年度
發包工程	\$ 410,283	402,576

(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	
	105年度	104年度	105.12.31	104.12.31
其他關係人	\$ 1,589,687	1,368,617	683,752	249,724

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. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 1,593	-

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.12.31	104.12.31
應付票據	其他關係人	\$ 26,669	10,569
應付帳款	其他關係人	91,211	59,829
其他流動負債	其他關係人	180	-
		<u>\$ 118,060</u>	<u>70,398</u>

5.預付款項(帳列其他流動資產)

合併公司預付關係人款項明細如下：

	105.12.31	104.12.31
其他關係人	<u>\$ 152</u>	<u>-</u>

6.廣告企劃

合併公司為所推出工程及待售房地與其他關係人簽訂廣告製作及房地銷售委託書，於民國一〇五年度及一〇四年度支付廣告費分別為零元及3,967千元。

7.財產交易

(1)取得不動產、廠房及設備

合併公司向關係人取得不動產、廠房及設備之取得價款彙總如下：

	104年度
其他關係人	<u>\$ 125</u>

合併公司於民國一〇四年二月向其他關係人購入燈具，總價125千元，截至民國一〇四年十二月三十一日止，無未付尾款。

8.租賃

(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性簽訂之租賃合約。於民國一〇五年度及一〇四年度租金收入分別為91千元及46千元。

(2)合併公司於民國一〇四年六月向其他關係人承租土地作為銷售中心之使用並簽訂二年七個月之租賃合約，合約總價值為1,618千元。民國一〇五年度及一〇四年度租金費用分別為638千元及266千元。

9.捐贈

合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日捐贈予其他關係人之金額分別為6,000千元及5,000千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

10.背書保證

合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日與其他關係人共同投資興建而背書保證之餘額皆為325,600千元，實際已動支金額分別為184,526千元及8,279千元，並支付保證手續費分別為336千元及344千元(帳列管理費用)。

11.其他

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

(2)其他關係人於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日分別提供存入保證票據為99,359千元及80,755千元，作為合併公司承攬工程之擔保。

(三)主要管理人員交易

1.主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 30,805	26,212

2.其他

合併公司向主要管理階層人員購入永翠段92地號等土地之購買權利計90,563千元，截至民國一〇四年十二月三十一日付清。

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	105.12.31	104.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 529,329	814,964
"	財務保證	598	643
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	730,431	598,026
"	其他	7,710	10,310
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	716,698	1,433,712
營建用地	"	9,046,117	12,098,442
在建房地	銀行借款之擔保	7,441,148	4,132,500
不動產、廠房及設備	"	1,523,931	1,175,678
投資性不動產	"	1,645,437	1,661,178
		<u>\$ 21,641,399</u>	<u>21,925,453</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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：

	105.12.31	104.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,075,499	8,448,557
建案開發活動發包工程合約	3,169,136	3,020,917
興建飯店商場發包工程合約	773,823	775,726
購置營建用地	951,682	1,567,979
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,819,625	1,541,872
建案開發活動發包工程	1,765,903	744,939
興建飯店商場發包工程合約	494,158	212,890
購置營建用地	676,236	436,601

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開立保證票據之情形如下：

	105.12.31	104.12.31
提供融資背書保證	\$ 325,600	325,600
開立之保證票據	189,083	189,093

(二)重大或有負債：

- 合併公司於民國九十九年七月二十七日向簡嘉喆等六名地主購買新北市板橋區國光段5筆地號之土地，並於民國九十九年九月二十四日取得所有權移轉登記在案。詎料美亞鋼管廠股份有限公司(下稱美亞公司)起訴主張簡嘉喆等六名地主早於民國九十七年三月七日便與其簽訂買賣契約書出售該等土地，並主張已於公開資訊觀測站公佈此重大訊息。美亞公司對該等土地有請求交付、移轉登記之債權存在，故認定合併公司屬惡意之第三人，爰依民法第244條第2、4項，請求法院撤銷合併公司與簡嘉喆等六名地主間之買賣債權行為及物權行為，及塗銷所有權移轉登記。嗣後美亞公司調整先備位聲明，變更先位聲明為亞昕公司與簡嘉喆等六名地主間以買賣為原因之土地移轉登記應予塗銷，並連帶給付美亞公司2億1千萬元。依委任律師之法律意見書表示，公開發行公司於公開資訊觀測站公佈重大訊息之目的係改善證券投資人資訊不足之謂，合併公司非投資美亞公司股票，依常理根本無需觀看美亞公司於公開資訊觀測站之訊息，從而合併公司應屬善意第三人。本案業經台灣台北地方法院以101年度重訴更一字第7號駁回原告之訴，惟原告仍有不服，乃提起上訴於台灣高等法院民事庭，由該院以102年度重上字第97號受理。並於民國一〇四年三月十一日判決駁回原告之訴。美亞公司已在民國一〇四年四月八日再度提起上訴，本案現由台灣高等法院審理中，惟美亞公司已撤銷對合併公司之告訴，故本案之訴訟已結束。



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 本公司與游淑容、宋鴻甲前於民國一〇一年三月二十三日簽訂中和區南山段預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，先有於民國一〇一年五月十五日以雄民字第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，而游淑容、宋鴻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，乃再於民國一〇一年十一月十六日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之土地款4,300千元。而因游淑容前有代祭祀公業福德爺清償稅款共計1,864千元整，而對祭祀公業福德爺有代墊款返還請求權等權利之存在，故亞昕公司仍依民法第242條之規定代位游淑容就祭祀公業福德爺所有之土地向台灣新北地方法院為假扣押之聲請，案經該院以一〇一年度司裁全字第2011號裁定以未就假扣押之要件為釋明為由駁回假扣押之聲請，亞昕公司不服，乃具狀向新北地方法院提出異議，於民國一〇二年度本案數次經台灣新北地方法院裁定駁回。另本公司於一〇二年四月二十五日針對上開430萬元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發一〇二年度促字第17640號支付命令確定證明書。惟因本公司持前開確定證明書向國稅局查詢游淑容、宋鴻甲之總歸戶財產查詢清單後，發現渠等名下並無任何財產，縱使聲請強制執行亦無甚實益，乃逕向台灣新北地方法院聲請核發債權憑證。台灣新北地方法院於一〇四年二月二十六日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於本公司。又游淑容前有代祭祀公業福德爺清償所積欠之稅款，惟遲未請求祭祀公業福德爺償還，顯見游淑容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，亞昕公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之186萬3807元予游淑容並由本公司代為受領，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付186萬3,807元予游淑容，並由亞昕公司代為受領。
3. 合併公司紅玫瑰園建案設有SPA水療池，該案社區管委會主張子公司應於第一屆社區管委會成立時即民國九十五年五月二十五日點交予社區，卻因漏水之故遲未點交，因而全體住戶93戶共同起訴請求每位住戶30萬元共2,790萬元之遲延完工罰款。惟合併公司主張SPA水療池應以管委會第一次請求清償之民國九十七年七月十九日為清償期，而合併公司早於民國九十五年十二月二十日即已完工交付，後續發生漏水已過保固期間，且充其量僅屬瑕疵擔保之範疇，故經評估應不生給付遲延之問題。後於民國一〇一年六月二十九日台灣板橋地方法院一〇一年度重訴字第502號判決原告之訴駁回，惟經其中12名原告提起上訴至台灣高等法院。台灣高等法院於民國一〇五年二月二十三日召集兩造調解，並於民國一〇五年七月二十五日和解成立，合併公司願支付上訴人共計1,440千元(每人120千元)，全案審理終結。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 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，惟前述15筆土地屬黃君遺產，依法各該繼承人應於繳納遺產稅後始可辦理繼承而後出售予本公司以完成交易。本公司為使交易順利完成先代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元，並取得其所開立之本票為擔保。續後因本公司提示該擔保本票未獲兌現而進行假扣押之聲請，並於民國一〇一年度經台灣新北地方法院以101年度裁全字第1179、1180裁定准為假扣押，本公司已為強制執行之聲請。本公司致受與台灣高等法院作成一〇二年度重上字第347號確定判決，裁依101年度全字第550號查封陳峻郎公同共有之本案土地。於民國一〇四年七月三十日經臺灣新北地院民事裁定104年度司聲字地501號，要求公司限期起訴陳峻郎。該案現由台灣士林地方法院以104年度司他調字第714號受理，104年12月12日本案債權人黃世昌等，代債務人陳峻郎、陳峻忠供擔保提存，本案依前述判決做所有權移轉登記。同時，為確保公司權益，本案亦委請律師就黃明仁等七人重提假扣押聲請，在民國一〇五年七月二十六日遭台灣高等法院駁回後，本公司在十月十三日向台灣士林地方法院聲請對債務人陳峻郎、陳峻忠的本票裁定。台灣士林地方法院於民國一〇五年十月十九日裁定本公司准予強制執行，陳峻郎、陳峻忠不服提請抗告。後於民國一〇六年二月十三日民事庭，陳峻郎、陳峻忠提以撤回抗告以換取本公司撤回訴訟，雙方目前均有和解之意願，和解乙事尚在商談中。故本公司經權衡利潤與風險後，認為應無損失之虞。
5. 本公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向本公司承購「亞昕向上」預售屋並簽有「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」，嗣於該預售屋興建完成並交屋後，原告趙哲言主張本公司所交付之標的於土地謄本所發記之面積較前開「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」所約定之面積短少6.07平方公尺，遂依「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」第四條「面積誤差及價款找補」之規定求找補4,618千元，然本公司認該所謂面積短少云云乃契約之明顯誤寫誤結所致，並無面積短少之情事，雙方未能達成共識。嗣經原告趙哲言向新北市消費爭議調解委員會聲請調解仍未能達成和解，原告遂提起本件訴訟，後台灣新北地方法院以105年度訴字第1871號判決本公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案現正上訴於台灣高等法院，由該院以105年度上字第1461號受理在案。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

6.本公司於民國一〇二年度與簡茂男簽立「不動產預定買賣契約書」，約定由將重劃完成後土地(預計重劃完成後之地號為新北市永翠段92、93、94、95號)之土地出售予本公司，買賣總價金為862,500千元，於民國一〇五年十二月三十一日已支付預付土地258,750千元。嗣因重劃程序遲遲未能完成而致未能依買賣契約書之約定履行土地過戶事宜，損及本公司權益，本公司於民國一〇四年十月乃與簡茂男、簡慶銘、簡慶星簽定「協議書」，約定補償本公司因重劃時程延誤所致損失新台幣145,000千元，共分二期支付，第一期款19,011千元已於民國一〇四年度收取(帳列其他收入)，並約定簡茂男應完成買賣契約書所約定之土地過戶事宜。期間經本公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故本公司寄發存證信函解除買賣契約書。又因買賣契約書業經解除，則依協議書第3條之約定，簡茂男至遲應於民國一〇五年六月三十日返還因買賣契約書之簽訂而收受之第一期簽約款258,750千元予本公司，另簡茂男、簡慶銘及簡慶星至遲應於民國一〇五年六月三十日連帶支付本公司協議書所約定之第二期款120,000千元。該案現由台灣台北地方法院以105年度重訴字第1164號受理在案；本公司亦對簡茂男開立本票聲請裁定並強制執行其名下財產，經評估簡茂男及其配偶名下資產價值足以償付本公司上開預付土地款之價金，故應無損失之虞。

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	105年度			104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	6,455	77,045	83,500	4,911	105,998	110,909
勞健保費用	721	4,691	5,412	386	4,556	4,942
退休金費用	390	3,132	3,522	232	2,952	3,184
其他員工福利費用	321	7,422	7,743	354	7,966	8,320
折舊費用	16,192	16,668	32,860	10,867	11,795	22,662
攤銷費用	-	2,951	2,951	-	3,884	3,884

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

##### 1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額(註1)	期末餘額(註1)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與總額(註2)	資金貸與總額(註2)
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Property Development Sdn Bhd	應收關係人款	是	233,167	233,167	131,238(註5)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Property Development Sdn Bhd	應收關係人款	是	528,094	528,094	409,323(註6)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	800,847	800,847
2	三河中和房地產開發有限公司	三河市永彬物業服務有限公司	其他應收款	否	1,511	-	-	4.35%	2	-	提高閒置資金收益(註4)	-	-	-	506,635	506,635

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總額以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分之一百五十為限。

註3：子公司透過YEASHIN DEVELOPMENT公司取得馬來西亞位於麻六甲之土地(土地編號：H.S.(D)75530)PT559地號，以利與合併公司之子公司YEASHIN PROPERTY公司持有之毗鄰土地(PT558地號)整體開發。

註4：子公司委託中國銀行廊坊燕郊開發區支行向三河市永彬物業服務有限公司發放委託貸款，已於民國一〇五年三月償還。

註5：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金3,000千元轉作長期資金使用。

註6：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金12,000千元轉作長期資金使用。

##### 2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	昕境股份有限公司	2	4,430,399	50,000	50,000	3,000	-	0.68 %	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2	4,430,399	523,418	523,418	246,444	253,200	7.09 %	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn Bhd	3	4,430,399	106,103	106,103	96,847	-	1.44 %	8,860,798	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	184,526	-	4.41 %	8,860,798	N	N	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一百二十。

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六十。

如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額7,383,998千元×120%= 8,860,798千元

對單一企業背書保證限額：7,383,998千元×60%=4,430,399千元

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

佳穎精密企業係以預計總銷金額7,281,930千元 $\times$ 16.829%=1,225,476千元為業務往來金額。

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。

### 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	500,000	4,955	- %	4,955	- %	
本公司	佳穎精密企業	-	"	480,000	9,144	0.57 %	9,144	- %	

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

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券 種類及 名稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出					期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	評價 損益	股數	金額
三河中和房地產 開發有限公司	浦發銀行－利多多	約當現金	浦發銀行	無	-	149,340	-	768,922	-	940,673	933,392	7,281	15,130	-	-
三河中和房地產 開發有限公司	中國銀行－按期開 放	約當現金	中國銀行	無	-	-	-	334,098	-	335,780	334,098	1,682	-	-	-

### 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			
Yeashin International Development Sdn.Bhd.	H S. (D)75530 (PT559地號)	105.4.27 (過戶日)	385,212 (馬幣48,736)	385,212	Faithview Concept Development Sdn. Bhd.	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	價款收 取情形	處分 損益 (註)	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	新北市板橋區永翠段93、34地號持分之地	105.7.22	100.2.11 100.2.10	501,768	741,025	741,025	239,257	新潤興業、豐和國際投資	非關係人	業務需求及資金規劃	鑑價報告	-
本公司	新北市板橋區永翠段38地號	105.8.26	99.9.24	869,774	1,381,495	1,381,495	511,721	興富發建設	"	"	"	-

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	410,283	33.91 %		-	-	117,910	15.30 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	416,822	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	132,574	- %	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

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(股)公司	1	營業收入	28,574	與一般交易相當	0.88 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd	3	其他應收款	132,574	依合約約定	0.51 %
2	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd	3	其他應收款	416,822	依合約約定	1.61 %

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	昕境股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	46,614	100.00 %	2,634	2,634	
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	208,339	208,339	44,000	88.00 %	558,015	88.00 %	23,786	12,591	註1
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	447,380	233,238	12,600,000	63.00 %	336,356	70.00 %	(75,862)	(48,469)	
本公司	華昕國際開發股份有限公司	台灣	一般廣告服務	5,250	5,250	525,000	35.00 %	-	35.00 %	-	181	註2
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	7,162	6,000	716,200	49.74 %	3,931	49.74 %	(4,454)	(2,187)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	3,000	-	300,000	100.00 %	2,898	100.00 %	(102)	(102)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	296,517	296,517	9,910,000	100.00 %	494,062	100.00 %	23,785	23,785	
亞昕國際開發(開曼)股份公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	311,620 (馬幣35,099)	311,617 (馬幣35,099)	35,099,510	99.99 %	207,451	99.99 %	(40,526)	(40,522)	
亞昕國際開發(開曼)股份公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	59,362 (馬幣8,000)	0.4 (馬幣0.49)	8,000,000	100.00 %	(9,610)	100.00 %	(39,214)	(25,863)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資收益20,931千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數8,340千元。

2.已於民國一〇五年三月三十一日起辦理停業，目前進行清算中。

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回							
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	- (美金500萬元)	註1	208,339 (美金7,106,000)	-	-	208,339 (美金7,106,000)	23,965	87.12 %	87.12 %	20,878	294,254	64,259

#### 2.轉投資大陸地區投資限額：

公司名稱	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
本公司	208,339 USD7,106,000	272,598 USD9,147,600	4,430,399

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,383,998千元×60%=NTD4,430,399千元。

#### 3.重大交易事項：無。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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及發租賃業務相關，且該營運活動之營業收入，佔合併公司全部收入百分之九十以上。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

(三)地區別資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

地 區 別	105年度	104年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ 3,209,133	4,558,588
中 國	24,694	52,668
馬來西亞	157	-
	<u>\$ 3,233,984</u>	<u>4,611,256</u>
地 區 別	105.12.31	104.12.31
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,499,686	3,170,173
中 國	54,938	65,191
馬來西亞	2,598	-
	<u>\$ 3,557,222</u>	<u>3,235,364</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、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。



# 台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1060741

號

會員姓名：(1) 張淑瑩  
(2) 池世欽

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第二一九一號  
(2) 北市會證字第三五三〇號

委託人統一編號：89961389

印鑑證明書用途：辦理 亞昕國際開發股份有限公司

一〇五年度（自民國一〇五年一月一日起至

一〇五年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	張淑瑩	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	池世欽	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

106 年

月

23

日

裝

訂

線