

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告

民國一〇六年及一〇五年九月三十日  
(內附會計師核閱報告)

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、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、合併財務季報告附註	
(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	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	13～15
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
(六)重要會計項目之說明	15～33
(七)關係人交易	33～35
(八)質押之資產	35
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36～38
(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
(十四)部門資訊	43



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

會計師核閱報告

亞昕國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反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」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑瑩  
謝世欽



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  
民國一〇六年十一月八日

民國一〇六年及一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
 合併資產負債表

民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

		106.9.30		105.12.31		105.9.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 955,660	4	1,514,905	6	863,268	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註十三)	102,305	-	14,099	-	4,850	-
1150	應收票據淨額(附註六(二))	1,518	-	8,519	-	4,235	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二)及附註七)	11,405	-	13,141	-	7,969	-
1320	存貨(附註六(三)、七及八)	19,953,761	73	18,532,559	72	19,867,991	76
1476	其他金融資產-流動(附註六(二)、八及九)	754,469	3	1,129,242	4	929,940	4
1479	其他流動資產-其他(附註七)	677,999	3	570,909	2	550,279	2
	流動資產合計	22,457,117	83	21,783,374	84	22,228,532	85
非流動資產：							
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(十三))	223,250	1	-	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)、(七)及 八)	2,037,692	8	1,720,956	7	1,629,474	6
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	1,633,631	6	1,645,437	6	1,649,372	7
1780	無形資產	108,216	-	108,216	1	108,216	-
1840	遞延所得稅資產	21,887	-	21,887	-	18,521	-
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	550,186	2	449,089	2	438,872	2
1990	其他非流動資產-其他	78,043	-	82,613	-	81,845	-
	非流動資產合計	4,652,905	17	4,028,198	16	3,926,300	15
	資產總計	\$ 27,110,022	100	25,811,572	100	26,154,832	100

民國一〇六年及一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
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)

民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	106.9.30		105.12.31		105.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>負債及權益</b>						
<b>流動負債：</b>						
2100 短期借款(附註六(九))	\$ 9,542,181	37	8,032,085	31	8,483,072	32
2111 應付短期票券(附註六(十))	1,945,400	7	1,350,500	5	1,762,300	7
2151 應付票據(附註七)	218,990	1	113,635	1	128,618	1
2170 應付帳款(附註七)	659,678	2	667,550	3	683,467	3
2230 本期所得稅負債	15,845	-	36,862	-	34,061	-
2250 負債準備-流動	55,134	-	57,379	-	58,994	-
2312 預收房地款(附註六(十三)及七)	2,283,705	8	1,819,625	7	2,137,568	8
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公 司債(附註六(十二))	-	-	611,095	2	611,016	2
2322 一年或一營業週期內到期長期借款 (附註六(十一))	81,718	-	509,919	2	196,021	1
2399 其他流動負債-其他(附註六(十七)、(二十) 及七)	515,934	2	130,903	1	124,927	-
流動負債合計	15,318,585	57	13,329,553	52	14,220,044	54
<b>非流動負債：</b>						
2530 應付公司債(附註六(十二))	2,299,844	8	1,799,744	7	1,799,711	7
2540 長期借款(附註六(十一))	2,579,080	10	2,911,891	11	2,902,076	11
2570 遞延所得稅負債	88,651	-	88,651	-	88,813	-
2645 存入保證金	15,387	-	15,315	-	15,116	-
非流動負債合計	4,982,962	18	4,815,601	18	4,805,716	18
負債總計	20,301,547	75	18,145,154	70	19,025,760	72
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：</b>						
3100 股本	3,420,814	13	3,800,904	15	3,800,904	15
3200 資本公積	2,001,767	7	2,001,757	8	2,001,757	8
3310 法定盈餘公積	617,119	2	574,298	2	574,298	2
3320 特別盈餘公積	91,740	-	-	-	-	-
3351 累積盈虧	497,942	2	1,098,779	4	486,422	2
3400 其他權益	(61,631)	-	(91,740)	-	(42,705)	-
歸屬母公司業主之權益合計	6,567,751	24	7,383,998	29	6,820,676	27
36XX 非控制權益	240,724	1	282,420	1	308,396	1
權益總計	6,808,475	25	7,666,418	30	7,129,072	28
負債及權益總計	\$ 27,110,022	100	25,811,572	100	26,154,832	100

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	106年7月至9月		105年7月至9月		106年1月至9月		105年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 74,522	100	65,586	100	409,099	100	900,733	100
5000 營業成本	55,053	74	32,251	49	302,643	74	619,536	68
營業毛利	19,469	26	33,335	51	106,456	26	281,197	32
6000 營業費用(附註六(十五)、(二十)及七)：								
6100 推銷費用	48,422	65	17,526	27	79,186	19	68,046	8
6200 管理費用	59,395	80	53,594	82	191,866	47	181,306	20
	107,817	145	71,120	109	271,052	66	249,352	28
6500 其他收益及費損淨額(附註六(廿一))	-	-	(70)	-	(3,718)	(1)	(620)	-
營業淨(損)利	(88,348)	(119)	(37,855)	(58)	(168,314)	(41)	31,225	4
營業外收入及支出(附註六(廿二))：								
7010 其他收入	12,562	17	2,456	4	20,248	5	25,659	3
7020 其他利益及損失	3,159	4	(19,820)	(30)	(27,323)	(7)	(67,727)	(7)
7050 財務成本	(35,881)	(48)	(47,732)	(73)	(111,413)	(27)	(167,041)	(19)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	-	-	-	-	-	-	181	-
	(20,160)	(27)	(65,096)	(99)	(118,488)	(29)	(208,928)	(23)
稅前淨損	(108,508)	(146)	(102,951)	(157)	(286,802)	(70)	(177,703)	(19)
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	(2,307)	(3)	417	1	21,475	5	44,682	5
本期淨損	(106,201)	(143)	(103,368)	(158)	(308,277)	(75)	(222,385)	(24)
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	14,818	20	(13,369)	(20)	22,701	6	(18,551)	(2)
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	17,000	23	-	-	17,000	4	-	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	31,818	43	(13,369)	(20)	39,701	10	(18,551)	(2)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	31,818	43	(13,369)	(20)	39,701	10	(18,551)	(2)
本期綜合損益總額	\$ (74,383)	(100)	(116,737)	(178)	(268,576)	(65)	(240,936)	(26)
本期淨(損)利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (88,213)	(119)	(97,173)	(149)	(276,231)	(67)	(184,144)	(20)
8620 非控制權益	(17,988)	(24)	(6,195)	(9)	(32,046)	(8)	(38,241)	(4)
	\$ (106,201)	(143)	(103,368)	(158)	(308,277)	(75)	(222,385)	(24)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (60,758)	(82)	(109,138)	(166)	(246,122)	(60)	(201,891)	(22)
8720 非控制權益	(13,625)	(18)	(7,599)	(12)	(22,454)	(5)	(39,045)	(4)
	\$ (74,383)	(100)	(116,737)	(178)	(268,576)	(65)	(240,936)	(26)
每股虧損(附註六(十八))								
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.24)		(0.26)		(0.73)		(0.48)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.24)		(0.26)		(0.73)		(0.48)	

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務季報告附註)  
經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益											
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	保留盈餘		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
					未分配 盈餘	合計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合計			
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 3,800,904	1,992,114	482,912	-	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	(24,958)	7,477,618	174,327	7,651,945
本期淨損	-	-	-	-	(184,144)	(184,144)	-	-	-	(184,144)	(38,241)	(222,385)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(17,747)	-	(17,747)	(17,747)	(804)	(18,551)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(184,144)	(17,747)	-	(17,747)	(201,891)	(39,045)	(240,936)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	91,386	-	(91,386)	-	-	-	-	-	-	-
普通股買回	-	-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	-	-	(456,108)	-	(456,108)
可轉債回	-	(1,135)	-	-	-	-	-	-	-	(1,135)	-	(1,135)
認列對子公司所有權益變動數	-	10,778	-	-	(8,586)	(8,586)	-	-	-	2,192	(2,192)	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,306	175,306
民國一〇五年九月三十日餘額	\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	486,422	1,060,720	(42,705)	-	(42,705)	6,820,676	308,396	7,129,072
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	(91,740)	7,383,998	282,420	7,666,418
本期淨損	-	-	-	-	(276,231)	(276,231)	-	-	-	(276,231)	(32,046)	(308,277)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	13,109	17,000	30,109	30,109	9,592	39,701
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(276,231)	(276,231)	13,109	17,000	30,109	(246,122)	(22,454)	(268,576)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-	-	-
普通股減資	-	-	-	-	(190,045)	(190,045)	-	-	-	(190,045)	-	(190,045)
現金減子公司	(380,090)	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)	-	(380,090)
處分子公司股權價格	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,303)	(1,303)
實際取得或處分價值差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	(14)	(4)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,925)	(17,925)
民國一〇六年九月三十日餘額	\$ 3,420,814	2,001,767	617,119	91,740	497,942	1,206,801	(78,631)	17,000	(61,631)	6,567,751	240,724	6,808,475

連地

董事長：姚連地

(請詳閱後附合併財務季報附註)

經理人：姚連地

連地

會計主管：萬書吟

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
亞昕國際開發股份有限公司及其子公司  
合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	106年1月至9月	105年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (286,802)	(177,703)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	34,660	22,715
攤銷費用	1,460	2,430
呆帳費用提列數	2,436	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	12,259	(2,205)
利息費用	111,413	167,041
利息收入	(3,504)	(12,384)
租金收入	-	(875)
股利收入	(2,192)	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	-	(181)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3,718	620
處分子公司淨損失	379	-
買回應付公司債利益	-	(4)
提列負債準備	-	(1,030)
收益費損項目合計	160,629	176,127
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金融資產	(100,465)	206,003
應收票據	6,622	25,804
應收帳款	1,757	59,517
存貨	(1,329,845)	(808,777)
其他金融資產	184,317	192,695
其他流動資產	(106,790)	(45,289)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,344,404)	(370,047)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	105,355	(36,018)
應付帳款	(7,839)	(61,010)
預收款項	461,982	595,696
其他流動負債	38,874	1,464
負債準備實際發生	(1,665)	450
與營業活動相關之負債之淨變動合計	596,707	500,582
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(747,697)	130,535
調整項目合計	(587,068)	306,662
營運產生之現金流出	(873,870)	128,959
收取之利息	3,504	12,384
支付之利息	(237,874)	(241,208)
支付之所得稅	(42,492)	(38,570)
營業活動之淨現金流出	(1,150,732)	(138,435)



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
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)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	106年1月至9月	105年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	(206,250)	-
處分子公司	170	-
取得不動產、廠房及設備	(321,960)	(244,875)
處分不動產、廠房及設備價款	397	1,235
其他金融資產減少(增加)	86,549	(87,973)
其他非流動資產減少(增加)	3,110	800
收取之股利	2,192	-
投資活動之淨現金流出	(435,792)	(330,813)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,102,615	2,136,689
短期借款減少	(2,583,985)	(1,972,073)
應付短期票券增加	649,700	1,092,600
應付短期票券減少	(54,800)	(264,600)
發行公司債	500,000	800,000
償還公司債	(611,200)	(789,100)
舉借長期借款	229,053	1,487,602
償還長期借款	(990,065)	(1,536,473)
其他非流動負債增加	72	-
其他非流動負債減少	-	(1,540)
支付現金股利	(190,045)	(456,108)
取得子公司股權	(4)	-
非控制權益變動(子公司增減資)	(17,925)	71,351
籌資活動之淨現金流入	1,033,416	568,348
匯率變動對現金及約當現金之影響	(6,137)	(20,249)
本期現金及約當現金減少數	(559,245)	78,851
期初現金及約當現金餘額	1,514,905	784,417
期末現金及約當現金餘額	\$ 955,660	863,268

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



民國一〇六年及一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
亞昕國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇六年及一〇五年九月三十日

(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，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇六年十一月八日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製合併財務季報告，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	國際會計準則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
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

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
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對合併財務季報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。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	國際會計準則理事會發布之生效日
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4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	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「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(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季報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務季報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

### 1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。合併公司尚無法得知亦無法可靠估計採用該準則對民國一〇七年度財務報告之實際影響，因其取決於將來所持有之金融工具及經濟狀況，以及未來所作之會計選擇及判斷而定。合併公司尚未依準則規定完成與報導金融工具相關之會計流程及內部控制之修改。然而，合併公司已根據民國一〇六年九月三十日之金融工具部位及國際會計準則第三十九號下指定之避險關係為基礎，對採用國際財務報導準則第九號之可能影響進行初步評估。

#### (1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產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三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。

合併公司初步評估認為若於民國一〇六年九月三十日適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。

#### (2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：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；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量；企業亦得作會計政策選擇，按存續期間預期信用損失衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

### (3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。合併公司初步評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

### (4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 合併公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

## 2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，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。

### (1)銷售商品

針對房地商品之銷售，現行係於商品交付客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對商品之控制時認列收入，合併公司初步評估認為產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (2)預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息。國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司初步評估前述預收對價應非屬合約對價之重大組成部分，預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

### 3.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

合併公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚待進一步分析。

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019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
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>

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	<ul style="list-style-type: none"> <li>於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。</li> <li>若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。</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

#### (一) 遵循聲明

本合併財務季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。本合併財務季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」)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，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇五年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註四。

#### (二) 合併基礎

合併財務報告編製原則與民國一〇五年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇五年度合併財務報告附註四(三)。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 1.列入合併財務季報告之子公司

列入本合併財務季報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			106.9.30	105.12.31	105.9.30	
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(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	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	投資控股	63 %	63 %	63 %	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 %	49.74 %	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司，於本期處分並喪失對子公司之控制
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
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
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	100 %	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 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

2.未列入合併財務季報告之子公司：無。

### (三)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，於預期主要係透過出售或分配予業主而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售或待分配予業主。符合此分類之非流動資產或處分群組必須係於目前情況下可供立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售或待分配予業主前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售或待分配予業主後，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或待分配予業主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。



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售或待分配予業主時，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或待分配予業主時，即停止採用權益法。

### (四)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。

所得稅費用係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」編製本合併財務季報告時，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。

編製合併財務季報告時，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一〇五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，本合併財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇五年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
零用金及現金	\$ 446	2,110	829
支票存款	3	22,302	103
活期存款	812,989	1,490,493	862,336
定期存款	142,222	-	-
現金及約當現金	<u>\$ 955,660</u>	<u>1,514,905</u>	<u>863,268</u>

#### (二)應收票據、應收帳款及其他應收款

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應收票據	\$ 1,518	8,519	4,235
應收帳款	11,405	13,141	7,969
其他應收款(附註九(二).5)	202,085	273,684	18,531
減：備抵呆帳	(2,436)	-	-
	<u>\$ 212,572</u>	<u>295,344</u>	<u>30,735</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
逾期超過一年	\$ <u>1,864</u>	<u>4,300</u>	<u>-</u>

合併公司之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失	組合評估 之減損損失	合 計
106年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列其他應收款之減損損失	2,436	-	2,436
106年9月30日餘額	\$ <u>2,436</u>	<u>-</u>	<u>2,436</u>

(三)存 貨

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
建設業：			
待售房地	\$ 457,028	732,350	879,816
營建用地	10,381,606	10,157,721	12,063,140
在建房地	9,024,635	7,547,154	6,577,902
預付土地款	90,492	95,334	347,133
合計	\$ <u>19,953,761</u>	<u>18,532,559</u>	<u>19,867,991</u>

1.民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日借款成本資本化情形如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
借款成本資本化之金額	32,699	18,780	95,072	51,498
資本化利率	2.20%~2.78%	1.60%~2.78%	2.20%~2.78%	1.60%~2.78%

2.於民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日，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6,772,234千元、5,331,327千元及879,816千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(四)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇六年四月十三日簽訂出售子公司 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)，並已開始處理相關出售事宜，預期於民國一〇六年度出售，該等資產及負債予以列報於待出售群組。民國一〇六年六月三十日該待出售群組之資產及負債金額分別為566,572千元及106,828千元，其明細如下：

	106.6.30
現金及約當現金	\$ 210,265
存貨	219,546
其他金融資產－流動	13,569
其他流動資產	312
不動產、廠房及設備	50,774
其他金融資產－非流動	707
其他非流動資產	71,399
待出售群組之資產	<u>\$ 566,572</u>
應付帳款	\$ 4,223
負債準備－流動	39,411
其他流動負債	3,444
遞延所得稅負債	59,750
待出售群組之負債	<u>\$ 106,828</u>

嗣後因管理階層出售計畫變更，已於民國一〇六年九月九日與原交易對象取消原出售協議。經管理階層評估，自分類日起一年內完成出售計畫已非為高度很有可能，未符合待出售處分群組之分類條件，故本期停止分類為待出售。

(五)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇六年五月三日處分啡茶道餐飲股份有限公司49.74%股權並喪失對其之控制，處分價款為910千元，其處分損失379千元已列報於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。

民國一〇六年五月三日啡茶道餐飲股份有限公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 740
應收票據	379
其他流動資產	242
不動產、廠房及設備	1,017
其他金融資產－非流動	280
其他流動負債	(66)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 2,592</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(六)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		
		106.9.30	105.12.31	105.9.30
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	37 %	37 %	37 %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12 %	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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動資產	\$ 1,080,854	918,934	916,900
非流動資產	37,312	17,189	4,709
流動負債	(563,681)	(190,777)	(112,420)
非流動負債	(64,558)	(211,427)	(213,498)
非控制權益	-	(21)	(24)
淨資產	\$ <u>489,927</u>	<u>533,898</u>	<u>595,667</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>181,273</u>	<u>197,542</u>	<u>220,397</u>

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
營業收入	\$ <u>85</u>	-	<u>253</u>	-
本期淨利	\$ (47,205)	(33,520)	(71,635)	(65,387)
其他綜合損益	10,177	1,340	27,647	12,118
綜合損益總額	\$ <u>(37,028)</u>	<u>(32,180)</u>	<u>(43,988)</u>	<u>(53,269)</u>
歸屬於非控制權益	\$ <u>(17,466)</u>	<u>7,992</u>	<u>(26,505)</u>	<u>(23,519)</u>
之本期淨利				
歸屬於非控制權益	\$ <u>(13,701)</u>	<u>488</u>	<u>(16,276)</u>	<u>3,146</u>
之綜合損益總額				

	106年1月至9月	105年1月至9月
營業活動現金流量	\$ 22,751	(616,688)
投資活動現金流量	(20,123)	-
籌資活動現金流量	107,854	395,521
匯率變動對現金及約當現金之影響	1,392	-
現金及約當現金增加(減少)數	\$ <u>111,874</u>	<u>(221,167)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
流動資產	\$ 445,689	626,634	127,739
非流動資產	120,565	128,409	575,612
流動負債	(44,848)	(56,392)	-
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(3,224)	(3,378)	-
淨資產	\$ 458,432	635,523	643,601
非控制權益期末帳面金額	\$ 56,227	77,508	78,486

  

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利	\$ (4,071)	(2,229)	(22,921)	3,291
其他綜合損益	4,641	(14,849)	(4,946)	(30,668)
綜合損益總額	\$ 570	(17,078)	(27,867)	(27,377)
歸屬於非控制權益	\$ (522)	(287)	(2,872)	441
之本期淨利				
歸屬於非控制權益	\$ 76	(3,950)	(3,509)	(3,950)
之綜合損益總額				

  

	106年1月至9月	105年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (22,826)	-
投資活動現金流量	118	-
籌資活動現金流量	(149,376)	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(7,529)	-
現金及約當現金(減少)增加數	\$ (179,613)	-

(七)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106年1月1日餘額	\$ 112,175	197,905	124,819	1,390,664	1,825,563
增 添	-	-	14,994	330,243	345,237
處 分	-	-	(6,295)	-	(6,295)
處分子公司	-	-	(1,493)	-	(1,493)
重分類至待出售資產	-	(84,107)	(8,017)	-	(92,124)
停止分類為待出售資產	-	84,107	8,017	-	92,124
匯率變動之影響	-	(1,237)	98	103	(1,036)
民國106年9月30日餘額	\$ 112,175	196,668	132,123	1,721,010	2,161,976

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 112,175	124,970	122,596	1,111,722	1,471,463
增 添	-	-	294	264,598	264,892
處 分	-	-	(1,966)	-	(1,966)
重 分 類	-	-	1,807	(1,807)	-
匯率變動之影響	-	(5,362)	(511)	-	(5,873)
民國105年9月30日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>119,608</u>	<u>122,220</u>	<u>1,374,513</u>	<u>1,728,516</u>
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ -	46,403	58,204	-	104,607
折 舊	-	16,031	6,823	-	22,854
處 分	-	-	(2,180)	-	(2,180)
處分子公司	-	-	(476)	-	(476)
重分類至待出售資產	-	(34,361)	(6,989)	-	(41,350)
停止分類為待出售資產	-	34,361	6,989	-	41,350
匯率變動之影響	-	(438)	(83)	-	(521)
民國106年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>61,996</u>	<u>62,288</u>	<u>-</u>	<u>124,284</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	40,459	50,124	-	90,583
折 舊	-	4,362	6,547	-	10,909
處 分	-	-	(111)	-	(111)
匯率變動之影響	-	(1,939)	(400)	-	(2,339)
民國105年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>42,882</u>	<u>56,160</u>	<u>-</u>	<u>99,042</u>
帳面價值：					
民國106年1月1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106年9月30日	<u>\$ 112,175</u>	<u>134,672</u>	<u>69,835</u>	<u>1,721,010</u>	<u>2,037,692</u>
民國105年9月30日	<u>\$ 112,175</u>	<u>76,726</u>	<u>66,060</u>	<u>1,374,513</u>	<u>1,629,474</u>

1.擔 保

民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

2.合併公司民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日止，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：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
借款成本資本化之金額	\$ 7,953	7,026	23,277	20,017
資本化利率	2.27%~2.43%	2.43%	2.27%~2.43%	2.43%~2.57%

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(八)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106年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國106年9月30日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國105年9月30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106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
折 舊	-	11,806	11,806
民國106年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>48,673</u>	<u>48,673</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	21,126	21,126
折 舊	-	11,806	11,806
民國105年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>32,932</u>	<u>32,932</u>
帳面金額：			
民國106年1月1日	<u>\$ 892,564</u>	<u>752,873</u>	<u>1,645,437</u>
民國106年9月30日	<u>\$ 892,564</u>	<u>741,067</u>	<u>1,633,631</u>
民國105年9月30日	<u>\$ 892,564</u>	<u>756,808</u>	<u>1,649,372</u>

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇五年度合併財務報告附註六(五)所揭露資訊無重大差異。

(九)短期借款

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
無擔保銀行借款	\$ 344,000	343,000	556,000
擔保銀行借款	<u>9,198,181</u>	<u>7,689,085</u>	<u>7,927,072</u>
合 計	<u>\$ 9,542,181</u>	<u>8,032,085</u>	<u>8,483,072</u>
尚未使用額度	<u>\$ 456,462</u>	<u>356,319</u>	<u>727,157</u>
利率區間	<u>1.75%~4.40%</u>	<u>1.95%~3.00%</u>	<u>1.95%~3.89%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日新增金額分別為4,102,615千元及2,136,689千元，償還之金額分別為2,583,985千元及1,972,073千元。

2.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。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十)應付短期票券

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應付商業本票	\$ <u>1,945,400</u>	<u>1,350,500</u>	<u>1,762,300</u>

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日新增金額分別為649,700千元及1,092,600千元，利率分別為1.94%~2.33%及0.55%~1.60%；償還之金額分別為54,800千元及264,600千元。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
無擔保銀行借款	\$ -	-	77,931
擔保銀行借款	2,660,798	3,421,810	3,020,166
減：一年內到期部分	(81,718)	(509,919)	(196,021)
合 計	\$ <u>2,579,080</u>	<u>2,911,891</u>	<u>2,902,076</u>
尚未使用額度	\$ <u>91,100</u>	<u>41,223</u>	<u>443,000</u>
利率區間	<u>1.86%~2.8%</u>	<u>1.86%~4.05%</u>	<u>1.86%~4.05%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日新增金額分別為229,053千元及1,487,602千元，償還之金額分別為990,065千元及1,536,473千元。

2.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。

3.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。

(十二)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
發行轉換公司債總金額	\$ 500,000	900,000	900,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,800,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(156)	(361)	(473)
累積已轉換金額	-	-	-
減：執行賣回權公司債	-	(288,800)	(288,800)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(611,095)	(611,016)
期末應付公司債餘額	\$ <u>2,299,844</u>	<u>1,799,744</u>	<u>1,799,711</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)	\$ -	-	-
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認 股權)	\$ <u>1,345</u>	<u>1,345</u>	<u>1,345</u>



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
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))	\$ -	-	-	(369)
利息費用	\$ 6,517	7,162	19,172	22,491

除下列所述外，合併公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日發行之流通在外之可轉換公司債及普通公司債主要權利義務，請詳一〇五年度合併財務報告附註六(九)。

合併公司於民國一〇六年度發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	106.4.13
發行期間	106.4.13~109.4.13
票面利率	0.89%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第1.5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。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第1.5年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。

合併公司發行一〇二年第二次有擔保普通公司債(甲券)，已於民國一〇六年一月六日到期，合併公司按債券面額加計利息補償金償還予債券持有人。

合併公司發行國內一〇三年第五次有擔保可轉換公司債，於民國一〇六年四月七日到期並終止上櫃買賣。

合併公司發行一〇二年第二次有擔保普通公司債(乙券)已發行屆滿兩年，已於民國一〇五年一月六日執行買回權，並於民國一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。

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。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十三)預收房地款

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
預收土地款	\$ 1,280,982	1,079,453	1,446,382
預收房屋款	887,938	740,172	691,186
其他(海外子公司)	114,785	-	-
	<u>\$ 2,283,705</u>	<u>1,819,625</u>	<u>2,137,568</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.於民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日，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2,144,438千元、1,807,215千元及461,594千元。

(十四)營業租賃

出租人租賃

合併公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(十一)。

(十五)員工福利

確定提撥計畫

合併公司民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為580千元、797千元、2,278千元及2,642千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 188	333	724	1,337
未分配盈餘加徵百分之十	(2,495)	-	10,361	33,044
土地增值稅	-	84	5,547	16,493
調整前期之當期所得稅	-	-	4,843	-
其他	-	-	-	170
	<u>(2,307)</u>	<u>417</u>	<u>21,475</u>	<u>51,044</u>
遞延所得稅費用				
暫時性差異之發生及迴轉	-	-	-	(6,362)
所得稅費用	<u>\$ (2,307)</u>	<u>417</u>	<u>21,475</u>	<u>44,682</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 2. 所得稅核定情形

- (1) 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。
- (2) 本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇四年度	昕境股份有限公司

- (3) 本公司大陸及馬來西亞子公司所得稅結算申報案件已向當地稅務機構申報至民國一〇五年度。

### 3. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ 497,942	1,098,779	486,422
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 38,329	17,405	17,014
	105年度(實際)	104年度(實際)	
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	4.95 %	2.51 %	

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。

### (十七) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九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一〇五年度合併財務報告附註六(十四)。

#### 1. 普通股之發行

民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為普通股342,081千股、380,090千股及380,090千股。

本公司為提高股東權益報酬率，於民國一〇六年六月十四日經股東會決議辦理現金減資退回股款，減資金額為380,090千元，減資比例為10%，減資後實收資本額為3,420,814千元；該案已業經金管會於民國一〇六年八月二日金管證發字第1060027677號函核准在案，並訂定民國一〇六年九月一日為減資基準日，現金減資退還股款發放日為民國一〇六年十月三十一日。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984	1,690,984
轉換公司債轉換溢價	271,354	271,354	271,354
認列對子公司所有權益變動數	10,851	10,851	10,851
處分資產增益	16	16	16
實際取得及處份子公司股權價格與帳面價值差額	10	-	-
認股權	1,345	1,345	1,345
其他(認股權失效)	27,207	27,207	27,207
	<u>\$ 2,001,767</u>	<u>2,001,757</u>	<u>2,001,757</u>

### 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。

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) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十四日及民國一〇五年六月二日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	105年度	104年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>190,045</u>	<u>456,108</u>

#### (2) 特別盈餘公積

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

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司於民國一〇六年七月十四日臨時董事會決議提列特別盈餘公積91,740千元。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現損益	非控制 權 益	合 計
民國106年1月1日	\$ (91,740)	-	(31,566)	(123,306)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換 差額	13,109	-	9,592	22,701
備供出售金融資產未實現損益	-	17,000	-	17,000
民國106年9月30日餘額	<u>\$ (78,631)</u>	<u>17,000</u>	<u>(21,974)</u>	<u>(83,605)</u>
民國105年1月1日	\$ (24,958)	-	(9,309)	(34,267)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換 差額	(17,747)	-	(804)	(18,551)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	-	-
民國105年9月30日餘額	<u>\$ (42,705)</u>	<u>-</u>	<u>(10,113)</u>	<u>(52,818)</u>

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
<b>基本每股盈餘</b>				
歸屬於本公司普通股權益持有人 之淨(損)利	\$ <u>(88,213)</u>	<u>(97,173)</u>	<u>(276,231)</u>	<u>(184,144)</u>
普通股加權平均流通在外股數	367,421	380,090	375,867	380,090
	<u>\$ (0.24)</u>	<u>(0.26)</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(0.48)</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>				
歸屬於本公司之本期淨(損)利 (基本)	\$ (88,213)	(97,173)	(276,231)	(184,144)
可轉換公司債之稅後利息費用 及評價損益	(註)	(註)	(註)	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人 之淨利(稀釋)	<u>\$ (88,213)</u>	<u>(97,173)</u>	<u>(276,231)</u>	<u>(184,144)</u>
普通股加權平均流通在外股數 (基本)	367,421	380,090	375,867	380,090
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工股票紅利之影響	(註)	(註)	(註)	(註)
可轉換公司債轉換之影響	(註)	(註)	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)	367,421	380,090	375,867	380,090
	<u>\$ (0.24)</u>	<u>(0.26)</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(0.48)</u>

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十九)收入

合併公司民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之收入明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
銷售房地收入	\$ 54,205	45,815	347,521	840,498
租金收入	18,576	18,784	56,379	56,713
餐飲收入	858	759	2,186	2,397
其他營業收入	883	228	3,013	1,125
	<u>\$ 74,522</u>	<u>65,586</u>	<u>409,099</u>	<u>900,733</u>

(二十)員工及董事、監察人酬勞

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

本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日為稅前淨損，無須估列員工酬勞及董事及監察人酬勞。

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，民國一〇五年度及一〇四年度實際分派員工酬勞分別為5,368千元及25,723千元，與合併財務報告估列金額分別差異256千元及229千元、民國一〇五年度及一〇四年度實際分派董事及監察人酬勞分別為16,106千元及25,723千元，與合併財務報告估列金額分別差異771千元及229千元，前述差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇六年度及一〇五年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿一)其他收益及費損淨額

合併公司其他收益及費損淨額明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
處分不動產、廠房及設備損失	\$ -	(70)	(3,718)	(620)

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
利息收入	\$ 1,536	3,834	3,504	12,384
股利收入	2,192	-	2,192	-
其 他	8,834	(1,378)	14,552	13,275
	<u>\$ 12,562</u>	<u>2,456</u>	<u>20,248</u>	<u>25,659</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
透過損益按公允價值衡量之	\$ 1,705	(169)	(12,259)	2,574
金融資產(損失)利益				
透過損益按公允價值衡量之	-	-	-	(369)
金融負債(損失)利益				
兌換利益(損失)	1,454	(18,211)	(14,604)	(68,496)
買回應付公司債利益	-	-	-	4
處分子公司淨損失	-	-	(379)	-
其他損失	-	(1,440)	(81)	(1,440)
	<u>\$ 3,159</u>	<u>(19,820)</u>	<u>(27,323)</u>	<u>(67,727)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
利息費用－銀行利息	\$ 70,016	66,376	210,590	216,065
利息費用－可轉換公司債	1,491	1,699	5,274	8,478
利息費用－普通公司債	5,026	5,463	13,898	14,013
減：利息資本化	(40,652)	(25,806)	(118,349)	(71,515)
	<u>\$ 35,881</u>	<u>47,732</u>	<u>111,413</u>	<u>167,041</u>

(廿三)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一〇五年度合併財務報告附註六(二十)。

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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
106年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 12,202,979	12,898,778	656,078	2,407,027	4,563,783	2,831,495	2,440,395
固定利率工具	4,245,244	4,315,998	1,967,023	-	1,323,475	1,025,500	-
無附息負債	<u>1,409,989</u>	<u>1,409,989</u>	<u>1,409,989</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 17,858,212</u>	<u>18,624,765</u>	<u>4,033,090</u>	<u>2,407,027</u>	<u>5,887,258</u>	<u>3,856,995</u>	<u>2,440,395</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	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	927,403	927,403	927,403	-	-	-	-
	<u>\$16,142,637</u>	<u>16,808,703</u>	<u>5,010,369</u>	<u>970,111</u>	<u>5,523,309</u>	<u>3,349,461</u>	<u>1,955,453</u>
<b>105年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$10,946,689	11,680,755	2,562,961	1,512,770	1,817,251	3,574,517	2,213,256
固定利率工具	4,807,507	4,960,804	2,288,548	137,383	62,730	2,472,143	-
無附息負債	952,128	952,128	952,128	-	-	-	-
	<u>\$16,706,324</u>	<u>17,593,687</u>	<u>5,803,637</u>	<u>1,650,153</u>	<u>1,879,981</u>	<u>6,046,660</u>	<u>2,213,256</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。

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：

	106.9.30			105.12.31			105.9.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<b>金融資產</b>									
貨幣性項目									
美 金	\$ 6,644	30.260	201,047	732	32.250	23,607	963	31.350	30,190
人 民 幣	11	4.551	50	11	4.617	51	11	4.692	52
<b>金融負債</b>									
貨幣性項目									
美 金	16,281	30.260	492,663	11,932	32.250	384,807	10,186	31.35	319,331

合併公司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。於民國一〇六年及一〇五年九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，民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別增加或減少2,916千元及2,891千元。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，民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為14,604千元及68,496千元。



## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (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，合併公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加77,471千元及58,440千元，主因係合併公司之變動利率之借款。

### 3.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：

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

106.9.30				
	帳面金額	公允價值		
		第一級	第二級	第三級
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 102,305	102,305	-	-
備供出售金融資產	\$ 223,250	-	223,250	-
按攤銷後成本衡量之金融負債				
應付公司債	\$2,299,844	-	2,315,620	-
105.12.31				
	帳面金額	公允價值		
		第一級	第二級	第三級
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 14,099	14,099	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債				
應付公司債	\$2,410,839	-	2,728,985	-
105.9.30				
	帳面金額	公允價值		
		第一級	第二級	第三級
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 4,850	4,850	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債				
應付公司債	\$2,410,727	-	3,232,685	-

(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。

(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

於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日並無任何移轉。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (廿四)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇五年度合併財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

### (廿五)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇五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一〇五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一〇五年度合併財務報告附註六(廿二)。

## 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
達樺投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
兆權投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
亞昕科技(股)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
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
久久國際有限公司	實質關係人
Jvv International Limited	實質關係人

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.銷售商品予關係人

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		
	106.9.30	105.12.31	105.9.30	106.9.30	105.12.31	105.9.30
其他關係人	\$ 128,450	128,450	128,450	36,299	29,713	24,804

合併公司與關係人間交易，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)國原營造(股)公司向合併公司計價金額如下：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
發包工程	\$ 271,764	108,844	738,012	268,646

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(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		
	106.9.30	105.12.31	105.9.30	106.9.30	105.12.31	105.9.30
國原營造 (股)公司	<u>\$2,190,562</u>	<u>1,589,687</u>	<u>1,368,617</u>	<u>1,348,913</u>	<u>683,752</u>	<u>499,851</u>

合併公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.9.30	105.12.31	105.9.30
應收帳款	其他關係人	\$ -	1,593	-
其他應收款	其他關係人	4,331	-	-
		<u>\$ 4,331</u>	<u>1,593</u>	<u>-</u>

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	106.9.30	105.12.31	105.9.30
	其他關係人：			
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 86,347	26,669	12,277
應付帳款	國原營造(股)公司	103,020	91,211	82,417
其他流動負債	其他關係人	-	180	2,650
		<u>\$ 189,367</u>	<u>118,060</u>	<u>97,344</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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>152</u>	<u>-</u>

6.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情簽訂之租賃合約。民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金收入分別為176千元、6千元、524千元及23千元，民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日預收租金分別為6千元、零元及6千元，列報於其他流動負債項下。

(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。民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金費用分別為160千元、160千元、478千元及478千元。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 7. 捐贈

合併公司於民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日捐贈予其他關係人財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為0千元、0千元、1,500千元及6,000千元。

### 8. 背書保證

合併公司於民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十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263,577千元、184,526千元及148,532千元，並於民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日支付保證手續費分別為0千元、0千元、152千元及344千元(帳列管理費用)。

### 9. 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)其他關係人於民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日分別提供存入保證票據108,107千元、99,359千元及94,359千元，作為合併公司承攬工程之擔保。
- (3)合併公司與其他關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為6%~10%、本期已支付佣金為9,168千元，帳列其他流動資產項下；另，與其他關係人簽訂委託銷售企劃服務合約，合約總價為98,345千元(美元3,250千元)，已支付價款為35,340千元(美元1,168千元)，帳列推銷費用。

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年7月至9月	105年7月至9月	106年1月至9月	105年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>855</u>	<u>481</u>	<u>4,441</u>	<u>4,650</u>

## 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	106.9.30	105.12.31	105.9.30
其他金融資產	信託專戶款	\$ 415,990	529,329	629,953
"	財務保證	591	598	607
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	643,882	730,431	688,599
"	其他	7,710	7,710	7,710
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	441,376	716,698	770,026
營建用地	"	9,383,001	9,046,117	10,712,040
在建房地	銀行借款之擔保	8,888,630	7,441,148	6,503,670
不動產、廠房及設備	"	1,785,760	1,523,931	1,508,085
投資性不動產	"	<u>1,633,631</u>	<u>1,645,437</u>	<u>1,649,372</u>
		<u>\$ 23,200,571</u>	<u>21,641,399</u>	<u>22,470,062</u>

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地(含稅)	\$ 8,746,537	8,075,499	10,511,056
建案開發活動發包工程合約	3,842,862	3,169,136	3,020,917
興建飯店及商場發包工程	773,823	773,823	773,823
購置營建用地	350,244	370,780	1,210,108
<u>已收取或已計價價款</u>			
銷售房地(未稅)	2,254,853	1,819,625	2,137,568
建案開發活動發包工程	2,943,330	1,765,903	1,425,213
興建飯店及商場發包工程	704,003	494,158	411,484
購置營建用地	90,492	95,334	347,133

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：

	106.9.30	105.12.31	105.9.30
提供融資背書保證	\$ 325,600	325,600	325,600
開立之保證票據	189,093	189,093	189,093

(二)合併公司與地主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	晴空樹、星空樹、新北市板橋區永翠段33~34、92~93、112~114地號
合建分售	昕世代

(三)重大或有負債：

- 1.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，乃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，並於民國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。台灣新北地方法院後於民國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，本公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 付之1,864千元予游淑容並由本公司代為受領，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付1,864千元予游淑容，並由本公司代為受領；餘2,436千元本公司已提列足額呆帳損失。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償節久之本金、利息等費用，就此本公司以結算債權總金額為2,124千元，並連同匯款帳號呈報執行處，已於民國一〇六年十一月二日收回。
- 2.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。
- 3.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。於民國一〇四年七月三十日經台灣新北地院民事裁定104年度司聲字第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106年度重訴字第20號受理在案。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。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。
- 4.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

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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，本案由台灣高等法院以105年度上字第1461號受理在案，於民國一〇六年四月二十五日裁定本公司獲得勝訴判決，而無庸給付原告趙哲言任何賠償金額。趙哲言業就本案提起上訴於最高法院。最高法院以民國一〇六年度台上字第2136號裁定駁回其上訴而全案確定，本公司無須給付原告趙哲言任何賠償金額。

5. 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。本公司於民國一〇六年七月十九日與簡茂男簽訂和解協議書，和解金額378,750千元，並以各方於民國一〇六年四月二十五日簽訂之「土地買賣契約書暨清償協議」之部份價金79,079千元抵充前述之和解金額，故雙方和解金額為299,671千元(含其他關係人之和解金21,024千元)，分四期支付，依據和解協議書本公司將於收取全數和解金後撤回本案之相關訴訟，故應無損失之虞。於民國一〇六年九月三十日及一〇五年十二月三十一日前述對簡茂男之應收土地款金額分別為179,671千元及258,750千元，列報於其他金融資產—流動項下；另於民國一〇六年十月三十一日收回77,668千元(含其他關係人之和解金5,379千元)。



亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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	106年7月至9月			105年7月至9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	1,446	15,353	16,799	1,694	14,527	16,221
勞健保費用	157	1,275	1,432	173	1,113	1,286
退休金費用	83	497	580	94	703	797
其他員工福利費用	80	1,263	1,343	81	1,615	1,696
折舊費用	4,065	7,731	11,796	4,024	3,425	7,449
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	6	453	459	-	722	722

功 能 別 性 質 別	106年1月至9月			105年1月至9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	4,926	46,819	51,745	4,983	45,579	50,562
勞健保費用	497	4,094	4,591	539	3,584	4,123
退休金費用	260	2,018	2,278	294	2,348	2,642
其他員工福利費用	246	4,656	4,902	239	4,871	5,110
折舊費用	12,087	22,573	34,660	12,213	10,502	22,715
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	11	1,449	1,460	-	2,430	2,430

(二)營運之季節性：

合併公司之營運受建案完工時點週期性因素影響。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年一月一日至九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：

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限額(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.	應收關係人款項	是	218,780	218,780	158,242(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	979,854	979,854
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款項	是	495,508	495,508	390,374(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	979,854	979,854

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總限額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二百為限。

註3：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4：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	4,925,813	50,000	50,000	-	-	0.76 %	9,851,627	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2	4,925,813	545,890	545,890	363,397	273,550	8.31 %	9,851,627	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	4,925,813	99,555	99,555	90,479	-	1.52 %	9,851,627	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	263,577	-	4.96 %	9,851,627	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	2	4,925,813	280,000	280,000	-	-	4.26 %	9,851,627	Y	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七十五。

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6,567,751千元 $\times$ 150%= 9,851,627千元

對單一企業背書保證限額：6,567,751千元 $\times$ 75%=4,925,813千元

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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	持股比例	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	4,384,000	97,325	6.98 %	97,325	
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,980	- %	4,980	
本公司	實得利國際(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	10,000,000	178,600	7.25 %	178,600	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	44,650	1.81 %	44,650	

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：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	738,012	50.99 %		-	-	189,367	21.55 %	

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 Property Development Sdn.Bhd.	子公司	161,631	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	403,230	- %	-	-	-	-

註：於編製合併財務季報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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	21,643	與一般交易相當	5.29 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	161,631	依合約約定	0.60 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	403,230	依合約約定	1.49 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇六年一月一日至九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 %	51,182	3,538	3,538	
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	76,888	208,339	44,000	88.00 %	402,206	(19,426)	(20,049)	註1
本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	447,380	447,380	12,600,000	63.00 %	308,654	(71,635)	(45,130)	
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 %	-	-	-	註2
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	-	7,162	-	- %	-	(5,311)	(2,641)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	3,000	3,000	300,000	100.00 %	102,210	(688)	(688)	
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 %	319,237	(17,647)	(17,647)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	311,624 (馬幣35,100)	311,620 (馬幣35,099)	35,100,000	100.00 %	209,825	(2,640)	(2,639)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	59,362 (馬幣8,000)	59,362 (馬幣8,000)	8,000,000	100.00 %	8,787	(4,258)	(4,258)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資損失17,095千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數2,954千元。

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。

3.上述轉投資事業於編製合併財務季報告時，業已沖銷。

## 亞昕國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資 公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益 (註3)
					匯出	收回						
三河中和房地 產開發有限公 司	從事房地產開發經 營、對建築物進行 轉讓、出租及配套 服務(含餐廳、小 賣部)	- (美金500萬元)	註1	215,028 (美金7,106,000)	-	130,481 (美金4,312,000)	84,546 (美金2,794,000)	(10,420)	87.12 %	(9,078)	280,866	192,260

#### 2.轉投資大陸地區限額：

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	84,546 USD2,794,000	84,546 USD2,794,000	3,940,651

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%=NTD6,567,751千元×60%=NTD3,940,651千元。

註3：皆為減資退回股款。

#### 3.重大交易事項：無。

## 十四、部門資訊

### (一)一般性資訊

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

### (二)應報導部門損益、部門資產、部門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。