

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇七年及一〇六年第一季

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	8～14
(四)重大會計政策之彙總說明	15～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	20～38
(七)關係人交易	38～41
(八)質押之資產	41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41～43
(十)重大之災害損失	44
(十一)重大之期後事項	44
(十二)其 他	44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	45～47
2.轉投資事業相關資訊	47
3.大陸投資資訊	48
(十四)部門資訊	48



**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：

### 前言

亞昕國際開發股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達亞昕國際開發股份有限公司及子公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。



#### 強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，亞昕國際開發股份有限公司及子公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

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  
民國一〇七年五月七日

民國一〇七年及一〇六年三月三十一日僅經核閱，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子公司  
合併資產負債表

民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.3.31			106.12.31			106.3.31		
	金	額	%	金	額	%	金	額	%
<b>流動資產：</b>									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$	2,185,021	9		1,348,590	5		989,065	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註八及十三)		152,416	1		115,237	-		81,745	-
1150 應收票據淨額(附註六(四))		26,288	-		1,651	-		2,088	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及附註七)		311,602	1		2,533,422	9		8,711	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)		14,889,615	63		17,586,532	64		18,889,827	74
1461 待出售非流動資產(附註六(六))		-	-		-	-		7,311	-
1476 其他金融資產－流動(附註七、八及九)		744,696	3		655,928	2		1,011,880	4
1479 其他流動資產－其他(附註七)		369,913	2		647,805	2		612,555	2
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)		100,456	-		-	-		-	-
流動資產合計		<u>18,780,007</u>	<u>79</u>		<u>22,889,165</u>	<u>82</u>		<u>21,603,182</u>	<u>84</u>
<b>非流動資產：</b>									
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)、(廿五)及十三)		331,375	2		-	-		-	-
1523 備供出售金融資產－非流動(附註六(三)及(廿五))		-	-		423,250	2		-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)、(八)及八)		2,232,290	10		2,155,904	8		1,800,361	7
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)		1,625,761	7		1,629,696	6		1,641,502	7
1780 無形資產		108,216	-		108,216	-		108,216	-
1840 遞延所得稅資產		10,329	-		17,951	-		21,887	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)		480,659	2		444,737	2		444,009	2
1990 其他非流動資產－其他		73,763	-		75,329	-		80,932	-
非流動資產合計		<u>4,862,393</u>	<u>21</u>		<u>4,855,083</u>	<u>18</u>		<u>4,096,907</u>	<u>16</u>
資產總計	\$	<u>23,642,400</u>	<u>100</u>		<u>27,744,248</u>	<u>100</u>		<u>25,700,089</u>	<u>100</u>

民國一〇七年及一〇六年三月三十一日僅經核閱，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子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇七年三月三十一日 一〇六年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	107.3.31		106.12.31		106.3.31	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100 短期借款(附註六(十))	\$ 7,387,862	31	9,689,100	35	8,406,875	33
2111 應付短期票券(附註六(十一))	1,300,000	6	1,942,200	7	1,589,300	6
2130 合約負債—流動(附註六(十四)及(二十))	625,584	3	-	-	-	-
2151 應付票據(附註七)	97,583	-	112,797	-	204,206	1
2170 應付帳款(附註七)	523,075	2	758,073	3	584,723	2
2230 本期所得稅負債	10,727	-	10,755	-	37,172	-
2250 負債準備—流動	59,897	-	59,890	-	54,718	-
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債 (附註六(六))	-	-	-	-	423	-
2312 預收房地款(附註六(十四)及七)	-	-	1,795,812	6	1,920,411	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(十三))	955,419	4	992,380	4	111,174	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六 (十二))	76,997	-	731,941	3	544,069	2
2399 其他流動負債—其他(附註六(廿二)及七)	353,672	2	238,882	1	124,275	-
流動負債合計	11,390,816	48	16,331,830	59	13,577,346	52
非流動負債：						
2530 應付公司債(附註六(十三))	1,300,000	6	1,300,000	5	1,799,778	7
2540 長期借款(附註六(十二))	1,840,895	8	1,973,411	7	2,688,459	11
2570 遞延所得稅負債	93,752	-	88,651	-	88,651	-
2645 存入保證金	14,853	-	15,404	-	15,612	-
非流動負債合計	3,249,500	14	3,377,466	12	4,592,500	18
負債總計	14,640,316	62	19,709,296	71	18,169,846	70
歸屬母公司業主之權益(附註六(十八))：						
3100 股本	3,454,297	15	3,426,457	12	3,800,904	15
3200 資本公積	2,003,255	9	2,003,622	7	2,001,757	8
3310 法定盈餘公積	617,119	3	617,119	2	574,298	2
3320 特別盈餘公積	91,740	-	91,740	-	-	-
3351 累積盈虧	2,414,140	10	1,501,864	6	1,009,649	4
3400 其他權益	86,290	-	154,943	1	(106,650)	-
歸屬母公司業主之權益合計	8,666,841	37	7,795,745	28	7,279,958	29
36XX 非控制權益	335,243	1	239,207	1	250,285	1
權益總計	9,002,084	38	8,034,952	29	7,530,243	30
負債及權益總計	\$ 23,642,400	100	27,744,248	100	25,700,089	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		107年1月至3月		106年1月至3月	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十)、(廿一)及七)	\$ 4,043,310	100	125,471	100
5000	營業成本(附註六(九))	2,848,943	70	90,895	72
	營業毛利	1,194,367	30	34,576	28
6000	營業費用(附註六(十六)、(廿二)及七)：				
6100	推銷費用	221,740	6	14,932	12
6200	管理費用	136,464	3	68,709	55
		358,204	9	83,641	67
6500	其他收益及費損淨額(附註六(廿三))	(2,024)	-	-	-
	營業淨利(淨損)	834,139	21	(49,065)	(39)
	營業外收入及支出(附註六(廿四))：				
7010	其他收入	28,485	-	2,967	2
7020	其他利益及損失	37,975	1	(17,333)	(14)
7050	財務成本(附註六(十三))	(37,921)	(1)	(36,655)	(29)
		28,539	-	(51,021)	(41)
	稅前淨利(淨損)	862,678	21	(100,086)	(80)
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	82,005	2	332	-
	本期淨利(淨損)	780,673	19	(100,418)	(80)
	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(91,875)	(2)	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(91,875)	(2)	-	-
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	34,222	1	(17,832)	(14)
	後續可能重分類至損益之項目合計	34,222	1	(17,832)	(14)
8300	本期其他綜合損益	(57,653)	(1)	(17,832)	(14)
	本期綜合損益總額	\$ 723,020	18	(118,250)	(94)
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 784,391	19	(89,130)	(71)
8620	非控制權益	(3,718)	-	(11,288)	(9)
		\$ 780,673	19	(100,418)	(80)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 715,738	18	(104,040)	(83)
8720	非控制權益	7,282	-	(14,210)	(11)
		\$ 723,020	18	(118,250)	(94)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.28		(0.23)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.05		(0.23)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目					歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
	股 本 普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現投資(損)益	備供出售金 融商品未實 現 (損) 益	合 計	歸屬於母 公司業主 權益總計								
				特別盈 餘公積	未分配 盈 餘						合 計							
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)	-	-	(89,130)	(91,740)	-	-	7,383,998	282,420	7,666,418		
本期淨損	-	-	-	-	-	(89,130)	-	-	-	-	-	-	-	(89,130)	(11,288)	(100,418)		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(14,910)	-	-	-	(14,910)	-	-	(14,910)	(2,922)	(17,832)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	(89,130)	(14,910)	-	-	-	(14,910)	-	-	(104,040)	(14,210)	(118,250)		
非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,925)	(17,925)		
民國一〇六年三月三十一日餘額	\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,009,649	1,583,947	(106,650)	-	-	-	(106,650)	-	-	7,279,958	250,285	7,530,243		
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	-	-	154,943	217,000	217,000	7,795,745	239,207	8,034,952		
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	127,885	127,885	-	-	-	-	-	(217,000)	-	127,885	-	127,885		
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,629,749	2,338,608	(62,057)	-	-	-	154,943	217,000	217,000	7,923,630	239,207	8,162,837		
本期淨利	-	-	-	-	784,391	784,391	-	-	-	-	-	-	-	784,391	(3,718)	780,673		
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	23,222	(91,875)	-	-	(68,653)	-	-	(68,653)	11,000	(57,653)		
本期綜合損益總額	-	-	-	-	784,391	784,391	23,222	(91,875)	-	-	(68,653)	-	-	715,738	7,282	723,020		
可轉換公司債轉換	27,840	9,152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,992	-	36,992		
對子公司所有權權益變動	-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)	88,754	79,235		
民國一〇七年三月三十一日餘額	\$ 3,454,297	2,003,255	617,119	91,740	2,414,140	3,122,999	(38,835)	125,125	-	-	86,290	125,125	-	8,666,841	335,243	9,002,084		



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



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子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 862,678	(100,086)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	12,003	11,431
攤銷費用	435	515
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(37,179)	(6,390)
利息費用	37,921	36,655
利息收入	(3,838)	(852)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	2,024	-
提列負債準備	760	-
收益費損項目合計	12,126	41,359
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
持有供交易之金融資產增加	-	(61,256)
應收票據(增加)減少	(24,637)	5,926
應收帳款減少	2,221,950	4,424
存貨減少(增加)	2,749,640	(369,959)
其他流動資產減少	122,129	52,160
其他金融資產增加	(57,487)	(43,403)
取得合約之增額成本減少	193,786	-
合約負債減少	(1,170,228)	-
應付票據(減少)增加	(15,214)	90,579
應付帳款減少	(235,385)	(82,334)
負債準備減少	(1,473)	-
預收款項增加	-	100,786
其他流動負債增加	126,710	19,859
其他營業負債減少	-	(816)
調整項目合計	3,921,917	(242,675)
營運產生之現金流入(流出)	4,784,595	(342,761)
收取之利息	3,838	852
支付之利息	(72,209)	(85,710)
支付之所得稅	(78,482)	(22)
營業活動之淨現金流入(流出)	4,637,742	(427,641)

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子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得待出售非流動資產	-	(1,246)
取得不動產、廠房及設備	(92,779)	(86,839)
其他金融資產增加	(66,637)	-
其他金融資產減少	-	69,333
其他非流動資產減少	1,144	1,150
投資活動之淨現金流出	(158,272)	(17,602)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	597,296	881,899
短期借款減少	(2,895,727)	(504,370)
應付短期票券增加	-	238,800
應付短期票券減少	(642,200)	-
償還公司債	-	(500,000)
舉借長期借款	10,000	228,000
償還長期借款	(797,460)	(413,683)
存入保證金增加	-	299
存入保證金減少	(551)	-
非控制權益變動	79,235	(17,925)
籌資活動之淨現金流出	(3,649,407)	(86,980)
匯率變動對現金及約當現金之影響	6,368	6,383
本期現金及約當現金增加(減少)數	836,431	(525,840)
期初現金及約當現金餘額	1,348,590	1,514,905
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,185,021	989,065

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



**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子公司**

**合併財務報告附註**

**民國一〇七年及一〇六年第一季**

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

本公司創立於民國八十四年一月，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

本公司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一〇七年五月七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

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。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	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

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

#### (1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因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，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地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子公司合併財務報告附註(續)

### (2)重大財務組成部分－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，故本公司現行未就預收款項調整對價，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，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；合併公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

### (3)取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司對建案之廣告設計、企劃費及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

### (4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年第一季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.3.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
其他流動資產	\$ 429,184	(59,271)	369,913	647,805	(157,185)	490,620
取得合約之增額成本－流動	-	100,456	100,456	-	294,242	294,242
遞延所得稅資產	19,501	(9,172)	10,329	17,951	(9,172)	8,779
資產影響數		<u>32,013</u>			<u>127,885</u>	
合約負債－流動	\$ -	625,584	625,584	-	1,795,812	1,795,812
預收房地款	625,584	(625,584)	-	1,795,812	(1,795,812)	-
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ 2,382,127	32,013	2,414,140	1,501,864	127,885	1,629,749
權益影響數		<u>32,013</u>			<u>127,885</u>	

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年1月至3月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 4,043,310	-	4,043,310
營業成本	(2,848,943)	-	(2,848,943)
推銷費用	(125,868)	(95,872)	(221,740)
管理費用	(136,464)	-	(136,464)
其他收益及費損	(2,024)	-	(2,024)
營業外收入及支出	28,539	-	28,539
稅前淨利影響數		(95,872)	
所得稅費用	(82,005)	-	(82,005)
本期淨利影響數		<u>(95,872)</u>	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.56</u>	<u>(0.28)</u>	<u>2.28</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.30</u>	<u>(0.25)</u>	<u>2.05</u>

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至3月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 958,550	(95,872)	862,678
調整項目：			
其他流動資產減少	220,043	(97,914)	122,129
取得合約之增額成本減少	-	193,786	193,786
合約負債減少	-	(1,170,228)	(1,170,228)
預收房地款增加(減少)	(1,170,228)	<u>1,170,228</u>	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>95,872</u>	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

### (1) 金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(三)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

### (2) 金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(三)。

### (3) 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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款(註2)	1,348,590	攤銷後成本	1,348,590
債務工具投資	持有供交易(註3)	4,925	強制透過損益按公允價值衡量	4,925
權益工具投資	持有供交易(註3)	110,312	強制透過損益按公允價值衡量	110,312
權益工具投資	備供出售(註1)	423,250	透過其他綜合損益按公允價值衡量	423,250
應收票據及應收帳款淨額	放款及應收款(註2)	2,535,073	攤銷後成本	2,535,073
其他金融資產—流動及非流動(受限制存款、存出保證金)	放款及應收款(註2)	1,100,665	攤銷後成本	1,100,665

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，該等工具分類為持有供交易，合併公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為強制透過損益按公允價值衡量。

上述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

### 3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司已於附註六(廿八)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)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「具有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
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	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>

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

#### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

#### (二)合併基礎

##### 1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			107.3.31	106.12.31	106.3.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	昕境(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	65.51 %	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 %	本公司直接(間接)持股未達50%但具控制力之子公司，於106年度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 %	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 %	100 %	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.未列入合併財務報告之子公司：無。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

#### 1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之利益或損失列入損益。

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

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

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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。

### (4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

### (5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金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。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

#### 1.土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列相關收入。

#### 2.財務組成部分

合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；合併公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

### (五)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

#### 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (六)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。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

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」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度合併財務報告附註五一致。

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
零用金及現金	\$ 486	785	751
支票存款	3	3	3
活期存款	2,074,124	919,529	988,311
定期存款	110,408	222,848	-
約當現金(固定收益率商品)	-	205,425	-
現金及約當現金	<u>\$ 2,185,021</u>	<u>1,348,590</u>	<u>989,065</u>

#### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.3.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市公司股票	<u>\$ 331,375</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產。

合併公司民國一〇七年第一季未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2. 信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

(三) 備供出售金融資產

	106.12.31	106.3.31
上市(櫃)投資：		
國外上市公司股票	\$ 423,250	-

1. 上述投資標的於民國一〇七年三月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

(四) 應收票據及應收帳款

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應收票據	\$ 26,288	1,651	2,088
應收帳款—按攤銷後成本衡量	311,602	2,533,422	8,711
	\$ 337,890	2,535,073	10,799

合併公司民國一〇七年三月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年三月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 337,890	-	-

民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31	106.3.31
未逾期	\$ 2,535,073	10,799

於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。



亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存 貨

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
建設業：			
待售房地	\$ 2,405,764	4,460,617	648,218
營建用地	6,340,252	8,629,420	10,126,842
在建房地	6,055,216	4,408,112	8,026,384
預付土地款	88,383	88,383	88,383
合計	<u>\$ 14,889,615</u>	<u>17,586,532</u>	<u>18,889,827</u>

1.民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日借款成本資本化情形如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
借款成本資本化之金額	\$ 27,561	31,320
資本化利率	2.20%~4.60%	2.20%~2.78%

2.於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，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2,379,417千元、5,166,993千元及5,618,597千元。

(六)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇六年三月二十三日簽訂出售子公司啡茶道餐飲股份有限公司，並已於民國一〇六年五月三日出售，該等資產及負債予以列報於待出售群組。民國一〇六年三月三十一日該待出售群組之資產及負債金額分別為7,311千元及423千元，其明細如下：

	106.3.31
現金及約當現金	\$ 1,246
應收票據及應收帳款	511
其他流動資產	432
不動產、廠房及設備	5,042
其他金融資產—非流動	74
其他非流動資產	6
待出售群組之資產	<u>\$ 7,311</u>
應付帳款	\$ 73
其他流動負債	350
待出售群組之負債	<u>\$ 423</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權權益及表決權之比例		
		107.3.31	106.12.31	106.3.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	34.49 %	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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
流動資產	\$ 1,250,569	1,097,632	920,194
非流動資產	75,086	39,331	11,869
流動負債	(527,234)	(588,550)	(357,831)
非流動負債	(47)	(62,194)	(67,385)
非控制權益	-	-	(20)
淨資產	\$ 798,374	486,219	506,827
非控制權益期末帳面金額	\$ 275,359	179,901	187,526

  

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業收入	\$ 136	84
本期淨損	(9,737)	(24,484)
其他綜合損益	28,432	(2,588)
綜合損益總額	\$ 18,695	(27,072)
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ (3,550)	(9,059)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 6,705	(10,017)

  

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業活動現金流量	\$ (4,180)	(5,248)
投資活動現金流量	(35,755)	(3,186)
籌資活動現金流量	138,312	27,018
匯率變動對現金及約當現金之影響	2,531	(763)
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 100,908	17,821

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
流動資產	\$ 464,227	447,978	442,391
非流動資產	116,801	118,162	123,540
流動負債	(56,265)	(45,861)	(46,456)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(3,281)	(3,224)	(3,178)
淨資產	<u>\$ 461,732</u>	<u>457,305</u>	<u>456,547</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 59,884</u>	<u>59,306</u>	<u>56,021</u>
	107年1月至3月	106年1月至3月	
營業收入	\$ -	-	
本期淨利	(1,306)	(14,555)	
其他綜合損益	5,790	(15,244)	
綜合損益總額	<u>\$ 4,484</u>	<u>(29,799)</u>	
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ (168)</u>	<u>(1,797)</u>	
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 577</u>	<u>(3,761)</u>	
	107年1月至3月	106年1月至3月	
營業活動現金流量	\$ 8,992	(16,600)	
投資活動現金流量	1,361	19	
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	3,837	(13,449)	
現金及約當現金(減少)增加數	<u>\$ 14,190</u>	<u>(179,406)</u>	

(八)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 112,175	196,930	132,460	1,845,449	2,287,014
增 添	-	-	3,750	81,309	85,059
處 分	-	-	(2,724)	-	(2,724)
匯率變動之影響	-	1,538	506	194	2,238
民國107年3月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>198,468</u>	<u>133,992</u>	<u>1,926,952</u>	<u>2,371,587</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 112,175	197,905	124,819	1,390,664	1,825,563
增 添	-	-	400	94,115	94,515
重分類至待出售資產	-	-	(6,619)	-	(6,619)
匯率變動之影響	-	(3,937)	(501)	-	(4,438)
民國106年3月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>193,968</u>	<u>118,099</u>	<u>1,484,779</u>	<u>1,909,021</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	67,467	63,643	-	131,110
折 舊	-	5,371	2,697	-	8,068
處 分	-	-	(700)	-	(700)
匯率變動之影響	-	674	145	-	819
民國107年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>73,512</u>	<u>65,785</u>	<u>-</u>	<u>139,297</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	46,403	58,204	-	104,607
折 舊	-	5,349	2,147	-	7,496
重分類至待出售資產	-	-	(1,577)	-	(1,577)
匯率變動之影響	-	(1,537)	(329)	-	(1,866)
民國106年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>50,215</u>	<u>58,445</u>	<u>-</u>	<u>108,660</u>
帳面價值：					
民國107年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>129,463</u>	<u>68,817</u>	<u>1,845,449</u>	<u>2,155,904</u>
民國107年3月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>124,956</u>	<u>68,207</u>	<u>1,926,952</u>	<u>2,232,290</u>
民國106年3月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>143,753</u>	<u>59,654</u>	<u>1,484,779</u>	<u>1,800,361</u>

1.擔 保

民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三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.合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日止，與新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
借款成本資本化之金額	\$ 494	7,676
資本化利率	2.27%~2.43%	2.27%~2.43%

(九)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國107年3月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國106年3月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
折 舊	-	3,935	3,935
民國107年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>56,543</u>	<u>56,543</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
折 舊	-	3,935	3,935
民國106年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>40,802</u>	<u>40,802</u>
帳面金額：			
民國107年1月1日	<u>\$ 892,564</u>	<u>737,132</u>	<u>1,629,696</u>
民國107年3月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>733,197</u>	<u>1,625,761</u>
民國106年3月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>748,938</u>	<u>1,641,502</u>

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇六年度合併財務報告附註六(八)所揭露資訊無重大差異。

(十)短期借款

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
無擔保銀行借款	\$ 335,000	341,000	100,000
擔保銀行借款	7,052,862	9,348,100	8,306,875
合 計	<u>\$ 7,387,862</u>	<u>9,689,100</u>	<u>8,406,875</u>
尚未使用額度	<u>\$ 404,764</u>	<u>404,415</u>	<u>390,266</u>
利率區間	<u>1.70%~4.61%</u>	<u>1.70%~4.61%</u>	<u>1.95%~4.40%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日新增金額分別為597,296千元及881,899千元，償還之金額分別為2,895,727千元及504,370千元。

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。

(十一)應付短期票券

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應付商業本票	<u>\$ 1,300,000</u>	<u>1,942,200</u>	<u>1,589,300</u>

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日新增金額分別為零元及238,800千元，利率分別為0.50%~1.38%及2.24%~2.34%；償還之金額分別為642,200千元及零元。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
擔保銀行借款	\$ 1,917,892	2,705,352	3,232,528
減：一年內到期部分	(76,997)	(731,941)	(544,069)
合 計	\$ 1,840,895	1,973,411	2,688,459
尚未使用額度	\$ 265,000	275,000	-
利率區間	1.80%~2.25%	1.80%~2.97%	1.86%~3.30%

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日新增金額分別為10,000千元及228,000千元，償還之金額分別為797,460千元及413,683千元。

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。

(十三)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
發行轉換公司債總金額	\$ 500,000	500,000	900,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,800,000	1,300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(81)	(120)	(248)
累積已轉換金額	(44,500)	(7,500)	-
減：執行賣回權公司債	-	-	(288,800)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(955,419)	(992,380)	(111,174)
期末應付公司債餘額	\$ 1,300,000	1,300,000	1,799,778
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)	\$ 364	394	1,345

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年1月至3月	106年1月至3月
利息費用	\$ <u>5,484</u>	<u>5,704</u>

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一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，請詳一〇六年度合併財務報告附註六(十二)。

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，並於民國一〇六年一月七日終止櫃檯買賣。

(十四)預收房地款/合約負債

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
預收土地款	\$ 236,127	962,408	1,139,072
預收房屋款	200,701	697,221	781,339
其他(海外子公司)	188,756	136,183	-
	<u>\$ 625,584</u>	<u>1,795,812</u>	<u>1,920,411</u>

1.上述預收房地款於民國一〇七年三月三十一日係列報於合約負債。

2.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

3.於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，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386,740千元、1,628,449千元及1,897,526千元。

(十五)營業租賃

出租人租賃

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十四)。

(十六)員工福利

確定提撥計畫

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,317千元及874千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。本公司已將該稅率變動對遞延所得稅之影響數3,551千元全數反應於估計全年有效稅率中。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 合併公司之所得稅費用明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 20	310
土地增值稅	78,434	22
	78,454	332
遞延所得稅費用		
所得稅稅率變動	3,551	-
所得稅費用	\$ 82,005	332

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一〇五年度。

(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。

(十八) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十七)。

1. 普通股之發行

本公司民國一〇七年因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股2,784千股，以面額發行，總金額為27,840千元，法定登記程序尚在辦理中。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	282,391	273,209	271,354
認列對子公司所有權益變動數	1,332	10,851	10,851
處分資產增益	16	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	10	10	-
認股權	364	394	1,345
其他(認股權失效)	28,158	28,158	27,207
	\$ 2,003,255	2,003,622	2,001,757



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.保留盈餘

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

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

#### (1)法定盈餘公積

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)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；另於民國一〇七年三月十四日經董事會擬議民國一〇六年度盈餘分配案迴轉特別盈餘公積91,740千元。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年三月十四日經董事會擬議民國一〇六年度盈餘分配案及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇五年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>345,031</u>	<u>190,045</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	備供出 售投資	非控制 權 益	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (62,057)	-	217,000	(12,624)	142,319
追溯適用新準則之調整數	-	217,000	(217,000)	-	-
民國107年1月1日重編後餘額	(62,057)	217,000	-	(12,624)	142,319
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換 差額	23,222	-	-	11,000	34,222
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金 融資產未實現(損)益	-	(91,875)	-	-	(91,875)
民國107年3月31日餘額	<u>\$ (38,835)</u>	<u>125,125</u>	<u>-</u>	<u>(1,624)</u>	<u>84,666</u>
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	(14,910)	-	-	(2,922)	(17,832)
民國106年3月31日餘額	<u>\$ (106,650)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,488)</u>	<u>(141,138)</u>

(十九)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：

	107年1月至3月	106年1月至3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利(損)	\$ <u>784,391</u>	<u>(89,130)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>344,038</u>	<u>380,090</u>
	<u>\$ 2.28</u>	<u>(0.23)</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司之本期淨(損)利(基本)	784,391	(89,130)
可轉換公司債之稅後利息費用	<u>367</u>	<u>(註)</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>784,758</u>	<u>(89,130)</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	344,038	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	2,295	366
可轉換公司債轉換之影響	<u>35,666</u>	<u>(註)</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>381,999</u>	<u>380,456</u>
	<u>\$ 2.05</u>	<u>(0.23)</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子公司合併財務報告附註(續)

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年1月至3月		
	營建 事業部	百貨商場 事業部	合 計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 4,029,736	13,438	4,043,174
馬來西亞	136	-	136
	<u>\$ 4,029,872</u>	<u>13,438</u>	<u>4,043,310</u>
主要商品/服務線：			
銷售房地	\$ 4,025,022	-	4,025,022
出租商場及不動產(註)	4,850	11,687	16,537
餐飲服務	-	1,751	1,751
	<u>\$ 4,029,872</u>	<u>13,438</u>	<u>4,043,310</u>
合約類型：			
固定價格合約	<u>\$ 4,029,872</u>	<u>13,438</u>	<u>4,043,310</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 4,029,872</u>	<u>13,438</u>	<u>4,043,310</u>

民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(廿一)。

註：合併公司出租商場及不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

2.合約餘額

	107.3.31	107.1.1
合約負債-銷售房地	<u>\$ 625,584</u>	<u>1,795,812</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為1,261,691千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(廿一)收入

合併公司民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	106年1月至3月
銷售房地收入	\$ 104,759
租金收入	18,903
餐飲收入	698
其他營業收入	1,111
	<u>\$ 125,471</u>

民國一〇七年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(二十)。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿二)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。

本公司民國一〇七年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額及董事及監察人酬勞提列金額皆為27,798千元，係以本公司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，並列報為民國一〇七年一月一日至三月三十一日之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇六年一月一日至三月三十一日為稅前虧損，故無須估列員工及董事、監察人酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇六年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為14,124千元及25,793千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為14,455千元及26,860千元，與財務報告估列金額差異分別為331千元及1,067千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇七年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (廿三)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：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
處分不動產、廠房及設備損失	\$ <u>(2,024)</u>	<u>-</u>

### (廿四)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：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
利息收入	\$ 3,838	852
退戶違約金	18,796	-
其 他	<u>5,851</u>	<u>2,115</u>
	\$ <u>28,485</u>	<u>2,967</u>

#### 2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	\$ 37,179	6,390
兌換(損失)利益	811	(23,723)
其他損失	<u>(15)</u>	<u>-</u>
	\$ <u>37,975</u>	<u>(17,333)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
利息費用－銀行利息	\$ 60,492	69,947
利息費用－可轉換公司債	459	1,708
利息費用－普通公司債	5,025	3,996
減：利息資本化	(28,055)	(38,996)
	<u>\$ 37,921</u>	<u>36,655</u>

(廿五)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一〇六年度合併財務報告附註六(廿三)。

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
<b>107年3月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 9,305,754	9,761,655	1,454,245	2,978,702	597,659	3,055,681	1,675,368
固定利率工具	3,555,419	4,257,750	1,966,712	968,238	302,400	1,020,400	-
無附息負債	947,983	947,983	947,983	-	-	-	-
	<u>\$ 13,809,156</u>	<u>14,967,388</u>	<u>4,368,940</u>	<u>3,946,940</u>	<u>900,059</u>	<u>4,076,081</u>	<u>1,675,368</u>
<b>106年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 12,394,452	13,058,178	1,517,545	3,828,986	2,220,304	3,075,457	2,415,886
固定利率工具	4,234,580	4,301,476	1,966,712	1,005,664	303,600	1,025,500	-
無附息負債	1,109,752	1,109,752	1,109,752	-	-	-	-
	<u>\$ 17,738,784</u>	<u>18,469,406</u>	<u>4,594,009</u>	<u>4,834,650</u>	<u>2,523,904</u>	<u>4,100,957</u>	<u>2,415,886</u>
<b>106年3月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,639,403	12,358,430	526,915	490,325	3,506,769	6,895,922	938,499
固定利率工具	3,500,252	3,569,894	1,718,944	-	1,026,500	824,450	-
無附息負債	788,929	788,929	788,929	-	-	-	-
	<u>\$ 15,928,584</u>	<u>16,717,253</u>	<u>3,034,788</u>	<u>490,325</u>	<u>4,533,269</u>	<u>7,720,372</u>	<u>938,499</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子公司合併財務報告附註(續)

### 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：

	107.3.31			106.12.31			106.3.31			
	外幣	匯率	台幣	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	\$	4,645	29.11	135,193	6,045	29.76	179,899	5,471	30.33	165,935
人 民 幣		11	4.647	51	11	4.565	50	11	4.407	48
<u>金融負債</u>										
<u>貨幣性項目</u>										
美 金		11,271	29.11	328,042	16,236	29.76	483,183	13,369	30.33	405,482

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。於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別增加或減少1,928千元及2,395千元。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，民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日外幣兌換(損)益(含已實現及未實現)分別為811千元及(23,723)千元。

#### (2)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之淨利將減少或增加12,263千元及19,735千元，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子公司合併財務報告附註(續)

### (3)其他價格風險

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

	107年1月至3月		106年1月至3月	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
報導日證券價格 上漲10%	\$ 33,138	15,242	-	8,175
下跌10%	\$ (33,138)	(15,242)	-	(8,175)

### 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及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：

	107.3.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	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	\$ 152,416	152,416	-	-	152,416
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 331,375	-	331,375	-	331,375

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106.12.31				
		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	\$ 115,237	115,237	-	-	115,237	
備供出售金融資產	\$ 423,250	-	423,250	-	423,250	
		106.3.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 81,745	81,745	-	-	81,745	

(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)按攤銷後成本衡量之金融資產(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。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：上市(櫃)公司股票及受益憑證等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日並無任何移轉。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(廿四)所揭露者無重大變動。

### (廿七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六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一〇六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一〇六年度合併財務報告附註六(廿五)。

### (廿八)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇七年一月一日至三月三十一日之非現金交易籌資活動如下：

1.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十八)。

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.3.31</u>
			<u>可轉換公</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公司債攤銷</u>	
			<u>司債轉換</u>			
長期借款	\$ 2,705,352	(787,460)	-	-	-	1,917,892
短期借款	9,689,100	(2,298,431)	-	(2,807)	-	7,387,862
應付短期票券	1,942,200	(642,200)	-	-	-	1,300,000
應付公司債	2,292,380	-	(36,992)	-	31	2,255,419
來自籌資活動之負債	<u>\$ 16,629,032</u>	<u>(3,728,091)</u>	<u>(36,992)</u>	<u>(2,807)</u>	<u>31</u>	<u>12,861,173</u>
總額						

## 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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)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：

	銷售房屋及土地		應收帳款		
	107年1月至3月	106年1月至3月	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他關係人	\$ -	-	-	68,561	-

(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		
	107年1月至3月	106年1月至3月	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他關係人	\$ -	128,450	-	-	32,399

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：

	107年1月至3月	106年1月至3月
發包工程	\$ 100,571	213,686

(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		
	107年1月至3月	106年1月至3月	107.3.31	106.12.31	106.3.31
國原營造(股)公司	\$ 1,781,470	1,517,880	337,746	620,117	824,587

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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應收帳款	其他關係人	\$ -	77,736	3
其他應收款	其他關係人	-	1,008	30
		\$ -	78,744	33

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他關係人：				
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 56,941	61,990	61,561
應付帳款	國原營造(股)公司	86,715	94,132	77,088
		<u>\$ 143,656</u>	<u>156,122</u>	<u>138,649</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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他關係人	\$ -	670	152

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。於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日租金收入分別為216千元及53千元，民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日預收租金分別為零元、零元及17千元。
- (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，後於民國一〇七年一月簽訂四年之租賃合約，合約總價值為4,198千元。民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日租金費用皆為159千元。

7.捐贈

合併公司於民國一〇七年及一〇六年三月三十一日捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為3,000千元及1,500千元。

8.背書保證

合併公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三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分別為零元、325,600千元及325,600千元，實際已動支金額分別為零元、274,599千元及214,830千元。

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，請詳附註九。
- (2)其他關係人於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日分別提供存入保證票據108,107千元、113,107千元及95,755千元，作為合併公司承攬工程之擔保。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)合併公司與其他關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為6%~10%，於民國一〇七年三月三十一日及民國一〇六年十二月三十一日分別已支付佣金為22,647千元及15,677千元，分別帳列取得合約之增額成本及其他流動資產項下；另，與其他關係人簽訂委託銷售企劃服務合約，合約總價為94,591千元(美元3,250千元)，已支付價款為57,747千元(美元1,878千元)，帳列民國一〇六年度之推銷費用。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年1月至3月	106年1月至3月
短期員工福利	\$ <u>31,325</u>	<u>3,497</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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 84,184	80,033	478,493
"	財務保證	604	593	571
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	1,015,549	948,912	661,098
"	其他	7,710	7,710	7,710
透過損益按公允價值衡量之金融資產	股票	147,631	110,312	-
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	2,363,764	4,444,965	632,566
營建用地	"	5,237,037	7,529,396	9,229,223
在建房地	銀行借款之擔保	5,818,716	4,216,769	7,919,250
不動產、廠房及設備	"	1,852,036	1,829,021	1,617,743
投資性不動產	"	<u>1,625,761</u>	<u>1,629,696</u>	<u>1,641,502</u>
		<u>\$ 18,152,992</u>	<u>20,797,407</u>	<u>22,188,156</u>

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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
已簽訂之合約			
銷售房地(含稅)	\$ 3,415,795	6,691,160	8,132,009
建案開發活動發包工程合約	1,781,470	1,779,593	3,170,181
興建飯店及商場發包工程	773,823	773,823	773,823
購置營建用地	347,608	347,608	347,608

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
已收取或已計價價款			
銷售房地(未稅)	625,584	1,795,812	1,920,411
建案開發活動發包工程	337,746	620,117	2,163,596
興建飯店及商場發包工程	738,143	731,953	565,195
購置營建用地	88,383	88,383	88,383

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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
提供融資背書保證	\$ -	325,600	325,600
開立之保證票據	108,107	189,093	189,093

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

(二)合併公司與興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
共同投資興建、合建分售	A-006、A-007、A-009、A-012、 A-013、D-001、D-002
合建分售	A-008
合建分屋	A-012

(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

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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；嗣後陳峻郎、陳峻忠之債權人黃士昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經高等法院102年度重上字第347號判決之所有權移轉登記，故代位陳峻郎、陳峻忠要求本公司限期起訴，並另提出足額之反擔保而撤銷本公司之假扣押查封登記。本公司代陳峻郎、陳峻忠墊付之款項，尚有對該15筆土地提出假扣押之權利及由其他債權人所提出之反擔保金額以供保全，故應無減損之虞，惟雙方目前均有和解之意願，且本公司仍意圖未來合作開發前述15筆土地，故仍持續和對方商談和解乙事。
- 3.合併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。
- 4.合併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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(含其他關係人之和解金21,024千元)。於民國一〇六年三月三十一日前述對簡茂男之應收土地款金額為258,750千元，列報於其他金融資產—流動項下，截至民國一〇六年十二月三十一日止，全數款項已收回，於扣除相關費用後列報補償金收入98,452千元。

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	107年1月至3月			106年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	1,562	83,415	84,977	1,894	19,287	21,181
勞健保費用	147	2,407	2,554	170	1,714	1,884
退休金費用	79	1,238	1,317	88	786	874
其他員工福利費用	73	4,282	4,355	80	1,858	1,938
折舊費用	4,063	7,940	12,003	3,981	7,450	11,431
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	6	429	435	-	515	515

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

##### 1. 資金貸與他人：

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		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
1	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	210,429	210,429	206,046(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,596,748	1,596,748
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	476,594	476,594	341,094(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,596,748	1,596,748

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。

註5：上述資金貸與款項，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

##### 2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	昕境股份有限公司	2	6,500,131	50,000	50,000	-	-	0.58 %	13,000,262	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2	6,500,131	408,634	408,634	203,735	204,899	4.71 %	13,000,262	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	6,500,131	95,755	95,755	87,025	-	1.10 %	13,000,262	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	6,500,131	280,000	280,000	15,000	-	3.23 %	13,000,262	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 $8,666,841 \text{ 千元} \times 150\% = 13,000,262 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $8,666,841 \text{ 千元} \times 75\% = 6,500,131 \text{ 千元}$

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。



## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。

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

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

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,288,000	147,631	5.23 %	147,631	質押
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,785	- %	4,785	
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	10,000,000	265,100	7.25 %	265,100	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	66,275	1.81 %	66,275	

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	100,571	90.26 %		-	-	143,656	23.15 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	210,849	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	357,037	- %	-	-	-	-

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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	7,214	與一般交易相當	0.18 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	210,849	依合約約定	0.89 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	357,037	依合約約定	1.51 %

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)：

民國一〇七年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	74,079	78	78	
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	76,889	76,889	44,000	88.00 %	405,130	(174)	(1,138)	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	661,606	447,380	17,491,000	65.51 %	523,015	(9,737)	(6,187)	
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	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	203,000	20,300,000	100.00 %	187,689	(9,593)	(9,593)	
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 %	324,840	(149)	(149)	
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)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00 %	233,140	1,985	1,985	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租售業	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00 %	99,147	(2,196)	(2,196)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資損失153千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數985千元。

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報告時，業已沖銷。

## 亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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	81,319 (美金2,794,000)	-	-	81,319 (美金2,794,000)	(149)	87.12 %	(130)	285,799	192,584

#### 2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
81,319 USD2,794,000	81,319 USD2,794,000	5,200,105

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,666,841千元×60%=NTD5,200,105千元。

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、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。