

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

民國一〇八年及一〇七年第三季

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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~15
(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	16~37
(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	42~43
(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	47~48
3.大陸投資資訊	48
(十四)部門資訊	48~49



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其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七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，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其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之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其子公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」，並採用修正式追溯法無須重編比較期間資訊。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
民國一〇八年十一月四日

民國一〇八年及一〇七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子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	108.9.30		107.12.31		107.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,235,432	5	2,701,856	11	2,435,786	10
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註六(廿五)、八及十三)	126,957	-	148,532	1	134,745	1
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(廿一))	8,944	-	14,444	-	11,351	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(廿一))	19,945	-	37,278	-	73,874	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	17,794,764	70	14,632,423	62	14,397,250	61
1461 待出售非流動資產(附註六(五))	533,713	2	-	-	-	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)、七、八 及九)	1,127,332	4	617,293	3	1,128,093	5
1479 其他流動資產－其他(附註七)	331,222	1	289,530	1	404,278	2
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	217,557	1	124,242	1	120,181	1
流動資產合計	21,395,866	83	18,565,598	79	18,705,558	80
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產－非流動(附註六(二)、(廿五)及十三)	179,415	1	230,445	1	261,090	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	2,351,594	10	2,454,686	10	2,314,651	10
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,532,802	6	1,846,551	8	1,848,429	8
1780 無形資產	109,782	-	109,570	1	109,697	-
1840 遞延所得稅資產	13,137	-	13,137	-	10,329	-
1755 使用權資產(附註六(八)及七)	10,898	-	-	-	-	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	118,584	-	272,678	1	272,622	1
1990 其他非流動資產－其他(附註七)	72,771	-	71,273	-	72,092	-
非流動資產合計	4,388,983	17	4,998,340	21	4,888,910	20
資產總計	\$ 25,784,849	100	23,563,938	100	23,594,468	100

民國一〇八年及一〇七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子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	108.9.30			107.12.31			107.9.30		
	金	額	%	金	額	%	金	額	%
負債及權益									
流動負債：									
2100 短期借款(附註六(十))	\$	8,548,602	33	7,133,754	30	6,828,354	29		
2111 應付短期票券(附註六(十一))		1,557,800	6	670,000	3	480,000	2		
2130 合約負債—流動(附註六(十四)及(廿一)及七)		1,230,410	5	577,434	3	518,429	2		
2151 應付票據(附註七)		147,915	1	147,120	1	131,297	1		
2170 應付帳款(附註七)		412,524	3	515,764	2	476,156	2		
2230 本期所得稅負債		-	-	30,482	-	30,800	-		
2250 負債準備—流動		16,266	-	56,645	-	56,842	-		
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(五))		96,668	-	-	-	-	-		
2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及七)		6,111	-	-	-	-	-		
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))		500,000	2	-	-	510,500	2		
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))		116,822	-	77,945	-	110,127	-		
2399 其他流動負債—其他(附註六(七)、(廿二)及七)		282,735	1	256,857	1	305,969	2		
流動負債合計		12,915,853	51	9,466,001	40	9,448,474	40		
非流動負債：									
2530 應付公司債(附註六(十三))		500,000	2	1,000,000	4	1,000,000	4		
2540 長期借款(附註六(十二))		4,475,950	17	4,448,067	19	4,433,173	19		
2570 遞延所得稅負債		34,002	-	93,752	-	93,752	-		
2580 租賃負債—非流動(附註六(十五)及七)		4,918	-	-	-	-	-		
2645 存入保證金		26,282	-	21,089	-	14,331	-		
非流動負債合計		5,041,152	19	5,562,908	23	5,541,256	23		
負債總計		17,957,005	70	15,028,909	63	14,989,730	63		
歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：									
3100 股本		3,461,955	13	3,461,955	15	3,453,878	15		
3200 資本公積		2,119,250	8	2,120,592	9	2,117,812	9		
3310 法定盈餘公積		760,856	3	689,888	3	689,888	3		
3320 特別盈餘公積		57,868	-	-	-	-	-		
3351 未分配盈餘		1,223,716	5	2,013,371	9	2,060,700	9		
3400 其他權益		(118,375)	-	(57,868)	-	(28,094)	-		
歸屬母公司業主之權益合計		7,505,270	29	8,227,938	36	8,294,184	36		
36XX 非控制權益		322,574	1	307,091	1	310,554	1		
權益總計		7,827,844	30	8,535,029	37	8,604,738	37		
負債及權益總計	\$	25,784,849	100	23,563,938	100	23,594,468	100		

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟



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

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿一)及七)	\$ 788,322	100	493,760	100	1,312,427	100	5,247,286	100
5000	營業成本(附註六(十七))	471,647	60	372,866	76	886,394	68	3,753,268	72
	營業毛利	316,675	40	120,894	24	426,033	32	1,494,018	28
6000	營業費用(附註六(十七)、(廿二)及七)：								
6100	推銷費用	21,248	3	34,286	7	67,652	5	317,350	6
6200	管理費用	96,248	12	89,696	18	258,364	20	306,283	6
		117,496	15	123,982	25	326,016	25	623,633	12
6500	其他收益及費損淨額(附註六(廿三))	-	-	160	-	-	-	(1,874)	-
	營業淨利(淨損)	199,179	25	(2,928)	(1)	100,017	7	868,511	16
	營業外收入及支出(附註六(十五)、(廿四)及七)：								
7010	其他收入	42,310	4	33,971	7	62,897	5	82,679	2
7020	其他利益及損失	(25,460)	(3)	(3,686)	(1)	(43,944)	(3)	24,847	1
7050	財務成本	(25,791)	(3)	(26,687)	(5)	(78,882)	(6)	(95,144)	(2)
		(8,941)	(2)	3,598	1	(59,929)	(4)	12,382	1
	繼續營業部門稅前淨利	190,238	23	670	-	40,088	3	880,893	17
7950	減：所得稅費用(附註六(十八))	10,019	1	4,917	1	16,267	1	137,679	3
	本期淨利(淨損)	180,219	22	(4,247)	(1)	23,821	2	743,214	14
8300	其他綜合損益(附註六(十九))：								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(82,755)	(10)	(29,025)	(6)	(51,030)	(4)	(169,160)	(3)
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(82,755)	(10)	(29,025)	(6)	(51,030)	(4)	(169,160)	(3)
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	(25,244)	(3)	(28,374)	(6)	(10,488)	(1)	(17,487)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(25,244)	(3)	(28,374)	(6)	(10,488)	(1)	(17,487)	-
8300	本期其他綜合損益	(107,999)	(13)	(57,399)	(12)	(61,518)	(5)	(186,647)	(3)
	本期綜合損益總額	\$ 72,220	9	(61,646)	(13)	(37,697)	(3)	556,567	11
	本期淨利(損)歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ 187,753	23	921	-	39,564	3	757,011	14
8620	非控制權益	(7,534)	(1)	(5,168)	(1)	(15,743)	(1)	(13,797)	-
		\$ 180,219	22	(4,247)	(1)	23,821	2	743,214	14
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	\$ 84,196	11	(49,090)	(10)	(20,943)	(2)	573,974	11
8720	非控制權益	(11,976)	(2)	(12,556)	(3)	(16,754)	(1)	(17,407)	-
		\$ 72,220	9	(61,646)	(13)	(37,697)	(3)	556,567	11
	每股盈餘(附註六(二十))								
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 0.54		-		0.11		2.19	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.54		-		0.11		2.03	

董事長：姚連地



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：姚政岳



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

民國一〇八年及一〇七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						其他權益項目						
	股 本		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			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計		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			
	普通股 股 本	資本公積											
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)	-	217,000	154,943	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	(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)	217,000	-	154,943	7,923,630	239,207	8,162,837
本期淨利	-	-	-	-	757,011	757,011	-	-	-	-	757,011	(13,797)	743,214
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(13,877)	(169,160)	-	(183,037)	(183,037)	(3,610)	(186,647)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	757,011	757,011	(13,877)	(169,160)	-	(183,037)	573,974	(17,407)	556,567
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	-	(345,031)	-	(345,031)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	-	-	-	-
現金減資	(345,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,452)	-	(345,452)
可轉換公司債轉換	372,873	123,709	-	-	-	-	-	-	-	-	496,582	-	496,582
對子公司所有權權益變動	-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)	88,754	79,235
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ 3,453,878	2,117,812	689,888	-	2,060,700	2,750,588	(75,934)	47,840	-	(28,094)	8,294,184	310,554	8,604,738
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	-	(57,868)	8,227,938	307,091	8,535,029
本期淨利	-	-	-	-	39,564	39,564	-	-	-	-	39,564	(15,743)	23,821
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(9,477)	(51,030)	-	(60,507)	(60,507)	(1,011)	(61,518)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	39,564	39,564	(9,477)	(51,030)	-	(60,507)	(20,943)	(16,754)	(37,697)
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)	-	(692,391)
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	-	(9,334)	32,237	22,903
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,223,716	2,042,440	(84,540)	(33,835)	-	(118,375)	7,505,270	322,574	7,827,844

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 40,088	880,893
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	93,555	37,319
攤銷費用	1,391	1,311
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	38,996	(19,508)
利息費用	78,882	95,144
利息收入	(18,052)	(9,662)
股利收入	(17,682)	(4,932)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1,874
收益費損項目合計	177,090	101,546
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,421)	-
應收票據	5,500	(9,700)
應收帳款	15,050	2,458,973
存貨	(2,934,328)	3,225,853
其他金融資產	(404,097)	47,420
其他流動資產	(41,600)	85,811
取得合約之增額成本	(93,705)	174,061
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,470,601)	5,982,418
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	655,719	(1,277,167)
應付票據	795	18,500
應付帳款	(103,179)	(282,230)
負債準備	(3,078)	(1,915)
其他流動負債	37,572	103,112
與營業活動相關之負債之淨變動合計	587,829	(1,439,700)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,882,772)	4,542,718
調整項目合計	(2,705,682)	4,644,264
營運產生之現金(流出)流入	(2,665,594)	5,525,157
收取之利息	18,052	9,662
支付之利息	(203,255)	(194,229)
支付之所得稅	(46,749)	(114,083)
營業活動之淨現金(流出)流入	(2,897,546)	5,226,507

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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(7,000)
取得不動產、廠房及設備	(53,863)	(207,933)
取得無形資產	(846)	(1,481)
取得投資性不動產	-	(231,288)
其他金融資產增加	36,870	(290,743)
其他非流動資產(增加)減少	(63,294)	1,906
收取之股利	17,682	4,932
投資活動之淨現金流出	(63,451)	(731,607)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,818,077	3,240,612
短期借款減少	(2,404,533)	(6,104,630)
應付短期票券增加(減少)	887,800	(1,462,200)
發行公司債	500,000	-
償還公司債	(500,000)	(300,000)
舉借長期借款	190,500	2,811,750
償還長期借款	(123,740)	(973,802)
存入保證金增加(減少)	5,206	(1,073)
租賃本金償還	(8,091)	-
發放現金股利	(692,391)	(345,031)
現金減資	-	(345,452)
非控制權益變動	22,903	79,235
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,695,731	(3,400,591)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(119)	(7,113)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,265,385)	1,087,196
期初現金及約當現金餘額	2,701,856	1,348,590
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,436,471	2,435,786
現金及約當現金之組成：		
資產負債表帳列之現金及約當現金	\$ 1,235,432	2,435,786
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	201,039	-
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,436,471	2,435,786

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟



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

民國一〇八年及一〇七年第三季

(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一〇八年十一月四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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	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

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)

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十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(四)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

a. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。

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)

- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

B. 先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3) 出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，合併公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為12,523千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.972%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額(註)	\$ -
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 12,523
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ <u>12,523</u>

註：金額不具重大性，故107.12.31合併財務報告未揭露。

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)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020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.國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」

此修正闡明重大之定義，及如何應用於現有準則中提及重大之指引。另改善與重大定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大定義皆一致。合併公司現正持續評估該修正對合併公司財務狀況與經營結果之影響。

(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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

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

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一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註四。

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)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
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
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	昕境廣場(股)公司	零售業、不動產 租售業	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司(註)	投資控股	72.87 %	65.51 %	65.51 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	亞昕國際飯店(股)公司	一般旅館業	100 %	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
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 CONSTRUCTION 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
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
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	- %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

註：本公司經董事會決議參與亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，本次認購9,250,936股，持股比例由65.51%增加至72.87%。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年第一季經董事會決議通過出售部分子公司，故自民國一〇八年一月一日開始適用與待出售非流動資產相關之會計政策。

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

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)

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。

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)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

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)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則以融資處理。

3. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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)

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(五)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一〇七年度合併財務報告附註五一致。

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、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一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
零用金及現金	\$ 1,663	1,479	1,488
支票存款	255	3	3
活期存款	823,527	1,409,775	1,483,645
定期存款	409,987	1,049,111	764,338
約當現金(固定收益率商品)	-	241,488	186,312
現金及約當現金	<u>\$ 1,235,432</u>	<u>2,701,856</u>	<u>2,435,786</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內上市公司股票	<u>\$ 179,415</u>	<u>230,445</u>	<u>261,090</u>

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。

合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

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)。

3.上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收票據—因營業而發生	\$ 8,944	14,444	11,351
應收帳款—按攤銷後成本衡量	19,945	37,278	73,874
	<u>\$ 28,889</u>	<u>51,722</u>	<u>85,225</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)

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

108.9.30			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 28,889	-	-
107.12.31			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 51,722	-	-
107.9.30			
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 85,225	-	-

於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無提列減損損失及沖減迴轉
之情形。

於民國一〇八年及一〇七年九月三十日，合併公司並未有以應收票據及應收帳款
作為借款及融資額度擔保之情形。

(四)存 貨

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
建設業：			
待售房地	\$ 950,572	1,277,426	1,527,901
營建用地	5,496,862	3,833,145	5,238,136
在建房地	10,936,123	9,084,880	7,631,213
預付土地款(註)	38,595	65,366	-
土地使用權	372,612	371,606	-
合計	\$ 17,794,764	14,632,423	14,397,250

(註)：合併公司於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解除之協議書，並收
回土地價款共計39,046千元，另將剩餘款項計49,337千元轉列其他應收款，後
續處理情形請詳附註九(三)1說明。

1.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

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.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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2,275,087千元、2,180,605千元及1,527,901千元。

(五)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年一月七日簽訂出售子公司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)，處分價款計人民幣140,000千元，並已開始處理相關出售事宜，預期於民國一〇八年度出售，該等資產及負債予以列報於待出售群組。民國一〇八年九月三十日該待出售群組之資產及負債金額明細分別如下：

	<u>108.9.30</u>
現金及約當現金	\$ 201,039
存貨	193,552
其他金融資產－流動	11,529
不動產、廠房及設備	66,292
其他金融資產－非流動	264
其他非流動資產	<u>61,037</u>
待出售群組之資產	<u>\$ 533,713</u>
應付帳款	\$ 82
負債準備－流動	36,336
其他流動負債	500
遞延所得稅負債	<u>59,750</u>
待出售群組之負債	<u>\$ 96,668</u>

(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		
		108.9.30	107.12.31	107.9.30
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	27.13 %	34.49 %	34.49 %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12 %	12 %	12 %

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)

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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
流動資產	\$ 1,986,141	1,575,142	1,331,425
非流動資產	136,201	40,986	37,579
流動負債	(1,139,048)	(894,263)	(635,974)
非流動負債	(1,157)	(46)	(46)
淨資產	\$ <u>982,137</u>	<u>721,819</u>	<u>732,984</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>266,455</u>	<u>248,956</u>	<u>252,806</u>

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業收入	\$ <u>105</u>	<u>155</u>	<u>355</u>	<u>429</u>
本期淨損	\$ (24,377)	(14,375)	(47,936)	(38,338)
其他綜合損益	(9,221)	(17,275)	(2,146)	(8,357)
綜合損益總額	\$ <u>(33,598)</u>	<u>(31,650)</u>	<u>(50,082)</u>	<u>(46,695)</u>
歸屬於非控制權益	\$ <u>(7,021)</u>	<u>(4,956)</u>	<u>(15,147)</u>	<u>(13,414)</u>
之本期淨損				
歸屬於非控制權益	\$ <u>(9,400)</u>	<u>(10,914)</u>	<u>(15,086)</u>	<u>(15,848)</u>
之綜合損益總額				

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (91,648)	(69,768)
投資活動現金流量	(95,215)	1,752
籌資活動現金流量	231,094	154,330
匯率變動對現金及約當現金之影響	(110)	(86)
現金及約當現金增加數	\$ <u>44,121</u>	<u>86,228</u>

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

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
流動資產	\$ 406,876	481,060	472,787
非流動資產	127,328	133,874	110,191
流動負債	(36,568)	(103,753)	(74,804)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(2,769)	(3,180)	(3,139)
淨資產	\$ <u>435,117</u>	<u>448,251</u>	<u>445,285</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>56,119</u>	<u>58,135</u>	<u>57,748</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)

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨損	\$ (4,224)	(1,639)	(4,871)	(2,976)
其他綜合損益	(16,007)	(11,098)	(8,325)	(9,129)
綜合損益總額	\$ (20,231)	(12,737)	(13,196)	(12,105)
歸屬於非控制權益	\$ (514)	(212)	(596)	(383)
之本期淨損				
歸屬於非控制權益	\$ (2,575)	(1,642)	(1,668)	(1,559)
之綜合損益總額				
營業活動現金流量			108年1月至9月	107年1月至9月
			\$ (72,608)	26,726
投資活動現金流量			6,546	7,971
匯率變動對現金及約當現金之影響			(4,712)	(7,027)
現金及約當現金(減少)增加數			\$ (70,774)	27,670

(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108年1月1日餘額	\$ 753,895	1,344,557	458,279	82,362	2,639,093
增 添	-	17,967	12,828	4,042	34,837
重 分 類	-	5,624	68,894	(71,899)	2,619
重分類至待出售資產	-	(106,530)	(5,394)	-	(111,924)
匯率變動之影響	-	(3,193)	(79)	44	(3,228)
民國108年9月30日餘額	\$ 753,895	1,258,425	534,528	14,549	2,561,397
民國107年1月1日餘額	\$ 112,175	196,930	132,460	1,845,449	2,287,014
增 添	-	-	13,844	172,833	186,677
處 分	-	-	(2,576)	-	(2,576)
重 分 類	641,720	1,104,212	-	(1,745,932)	-
匯率變動之影響	-	(2,418)	(215)	27	(2,606)
民國107年9月30日餘額	\$ 753,895	1,298,724	143,513	272,377	2,468,509
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	97,385	87,022	-	184,407
折 舊	-	31,391	40,900	-	72,291
重分類至待出售資產	-	(40,822)	(4,810)	-	(45,632)
匯率變動之影響	-	(1,105)	(158)	-	(1,263)
民國108年9月30日餘額	\$ -	86,849	122,954	-	209,803

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
民國107年1月1日餘額	\$ -	67,467	63,643	-	131,110
折 舊	-	16,089	8,675	-	24,764
處 分	-	-	(702)	-	(702)
匯率變動之影響	-	(1,151)	(163)	-	(1,314)
民國107年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>82,405</u>	<u>71,453</u>	<u>-</u>	<u>153,858</u>
帳面價值：					
民國108年1月1日	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,247,172</u>	<u>371,257</u>	<u>82,362</u>	<u>2,454,686</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,171,576</u>	<u>411,574</u>	<u>14,549</u>	<u>2,351,594</u>
民國107年9月30日	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,216,319</u>	<u>72,060</u>	<u>272,377</u>	<u>2,314,651</u>

1.截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日應付工程款金額分別為29,642千元、48,668千元及34,793千元。

2.擔 保

民國一〇八年九月三十日、一〇七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。

(八)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及其他設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	其他設備	總 計
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	10,928	131	1,464	12,523
民國108年1月1日重編後餘額	10,928	131	1,464	12,523
增 添	451	120	6,026	6,597
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 11,379</u>	<u>251</u>	<u>7,490</u>	<u>19,120</u>
使用權資產之折舊：				
民國108年1月1日重編後餘額	\$ -	-	-	-
本年度折舊	2,826	195	5,201	8,222
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 2,826</u>	<u>195</u>	<u>5,201</u>	<u>8,222</u>
帳面價值：				
民國108年9月30日	<u>\$ 8,553</u>	<u>56</u>	<u>2,289</u>	<u>10,898</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)

(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108年1月1日餘額	\$ 1,090,301	825,909	1,916,210
重 分 類	(183,390)	(140,527)	(323,917)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 906,911</u>	<u>685,382</u>	<u>1,592,293</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
增 添	197,737	33,551	231,288
民國107年9月30日餘額	<u>\$ 1,090,301</u>	<u>823,291</u>	<u>1,913,592</u>
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	69,659	69,659
折 舊	-	13,042	13,042
重 分 類	-	(23,210)	(23,210)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>59,491</u>	<u>59,491</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
折 舊	-	12,555	12,555
民國107年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>65,163</u>	<u>65,163</u>
帳面金額：			
民國108年1月1日	<u>\$ 1,090,301</u>	<u>756,250</u>	<u>1,846,551</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 906,911</u>	<u>625,891</u>	<u>1,532,802</u>
民國107年9月30日	<u>\$ 1,090,301</u>	<u>758,128</u>	<u>1,848,429</u>

合併公司於民國一〇八年八月預計將原分類為投資性不動產之店面予以整修並處分，故於本期開始再開發時點轉列存貨項下共298,088千元。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇七年度合併財務報告附註六(九)所揭露資訊無重大差異。

(十)短期借款

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
無擔保銀行借款	\$ 822,390	300,000	383,000
擔保銀行借款	7,726,212	6,833,754	6,445,354
合 計	<u>\$ 8,548,602</u>	<u>7,133,754</u>	<u>6,828,354</u>
尚未使用額度	<u>\$ 431,957</u>	<u>579,297</u>	<u>824,546</u>
利率區間	<u>1.75%~4.61%</u>	<u>1.75%~4.61%</u>	<u>1.70%~4.61%</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.借款之發行及償還

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為3,818,077千元及3,240,612千元，償還之金額分別為2,404,533千元及6,104,630千元。

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

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付商業本票	\$ <u>1,557,800</u>	<u>670,000</u>	<u>480,000</u>

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。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
擔保銀行借款	\$ 4,592,772	4,526,012	4,543,300
減：一年內到期部分	(116,822)	(77,945)	(110,127)
合 計	\$ <u>4,475,950</u>	<u>4,448,067</u>	<u>4,433,173</u>
尚未使用額度	\$ <u>52,500</u>	<u>144,000</u>	<u>146,000</u>
利率區間	<u>1.60%~2.02%</u>	<u>1.60%~2.25%</u>	<u>1.60%~2.25%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為190,500千元及2,811,750千元，到期日分別為民國一一〇年六月至一二二年十一月及民國一一〇年六月至一二二年六月，償還之金額分別為123,740千元及973,802千元。

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。

(十三)應付公司債

合併公司發行公司債資訊如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
發行轉換公司債總金額	\$ -	-	500,000
發行普通公司債金額	1,000,000	1,000,000	1,500,000
累積已轉換金額	-	-	(489,500)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(500,000)	-	(510,500)
期末應付公司債餘額	\$ <u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</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)	\$ -	-	8

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)

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息費用	\$ <u>2,065</u>	<u>4,778</u>	<u>7,677</u>	<u>16,876</u>

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七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，請詳一〇七年度合併財務報告附註六(十三)。

合併公司發行一〇五年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇八年四月八日到期，並於民國一〇八年四月九日終止櫃檯買賣。

合併公司於民國一〇八年四月發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。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，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。

(十四)合約負債

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
預收土地款	\$ 286,419	88,575	105,375
預收房屋款	939,371	484,787	134,922
預收訂金(客房及餐飲)	4,620	4,072	-
其他(海外子公司)	-	-	278,132
	<u>\$ 1,230,410</u>	<u>577,434</u>	<u>518,429</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.於民國一〇八年九月三十日、一〇七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308,854千元、149,425千元及136,658千元。

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)

(十五)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.9.30
流動	\$ <u>6,111</u>
非流動	\$ <u>4,918</u>

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年7月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>60</u>	<u>199</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>8,290</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇八年九月三十日承租土地、房屋及建築作為銷售中心等，銷售中心之租賃期間通常為一至四年。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及其他設備之租賃期間為一至三年間，部份租賃合約約定合併公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權，部份合約則於租賃期間屆滿時由合併公司保證所承租資產之殘值。

(十六)營業租賃

出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.9.30
低於一年	\$ 38,895
一至二年	28,087
二至三年	26,893
三至四年	16,438
四至五年	12,819
五年以上	<u>4,998</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>128,130</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)

不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
一年內	\$ 44,120	42,521
一年至五年	108,455	107,122
五年以上	<u>14,612</u>	<u>17,817</u>
	<u>\$ 167,187</u>	<u>167,460</u>

(十七)員工福利

確定提撥計畫

合併公司民國一〇八年及一〇七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1,781千元、1,981千元、5,424千元及4,829千元，已提撥至當地法令指定之專戶。

(十八)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 3,457	-	3,457	-
未分配盈餘加徵百分之十	-	-	-	30,989
土地增值稅	6,562	4,917	12,661	94,156
調整前期之當期所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149</u>	<u>8,983</u>
	<u>10,019</u>	<u>4,917</u>	<u>16,267</u>	<u>134,128</u>
遞延所得稅費用				
所得稅稅率變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,551</u>
所得稅費用	<u>\$ 10,019</u>	<u>4,917</u>	<u>16,267</u>	<u>137,679</u>

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一〇六年度。

(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：

<u>核 定 年 度</u>	<u>公 司 名 稱</u>
民國一〇六年度	昕境股份有限公司
民國一〇六年度	亞昕國際飯店(股)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一〇六年度。

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)

(十九)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(十八)。

1.普通股之發行

本公司於民國一〇七年一月一日至九月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股37,287千股，以面額發行，總金額為372,873千元，本公司於民國一〇七年七月十二日已辦妥相關登記。

本公司為提高股東權益報酬率，並維持穩定之每股盈餘，於民國一〇七年六月七日經股東常會決議通過辦理現金減資案，預計消除34,545千股，減資金額為345,452千元；該案已業經金融監督管理委員會於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函核准在案，減資基準日訂定為民國一〇七年八月十日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%，現金減資退還股款發放日訂為民國一〇七年九月二十五日。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092	397,310
認列對子公司所有權益變動數	-	1,332	1,332
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	-	-	8
其他(認股權失效)	28,158	28,158	28,152
	<u>\$ 2,119,250</u>	<u>2,120,592</u>	<u>2,117,812</u>

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。

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)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；本公司於民國一〇八年六月六日經股東常會決議提列特別盈餘公積57,868千元；另於民國一〇七年六月七日經股東常會通過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

本公司分別於民國一〇八年六月六日及民國一〇七年六月七日經股東常會決議民國一〇七年度及民國一〇六年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>692,391</u>	<u>345,031</u>

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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	非控制 權 益	合 計
民國108年1月1日餘額	\$ (75,063)	17,195	-	(16,608)	(74,476)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(9,477)	-	-	(1,011)	(10,488)
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	-	(51,030)	-	-	(51,030)
民國108年9月30日餘額	\$ <u>(84,540)</u>	<u>(33,835)</u>	<u>-</u>	<u>(17,619)</u>	<u>(135,994)</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)

	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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	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	(13,877)	-	-	(3,610)	(17,487)
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	-	(169,160)	-	-	(169,160)
民國107年9月30日餘額	\$ (75,934)	47,840	-	(16,234)	(44,328)

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$	<u>187,753</u>	<u>921</u>	<u>39,564</u>	<u>757,011</u>
之淨利				
普通股加權平均流通在外股數	<u>346,195</u>	<u>334,610</u>	<u>346,195</u>	<u>346,400</u>
\$	<u>0.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.11</u>	<u>2.19</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ 187,753	921	39,564	757,011
(基本)				
可轉換公司債之稅後利息費用	-	282	-	2,490
歸屬於本公司普通股權益持有人\$	<u>187,753</u>	<u>1,203</u>	<u>39,564</u>	<u>759,501</u>
之淨利(稀釋)				
普通股加權平均流通在外股數	346,195	334,610	346,195	346,400
(基本)				
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工股票紅利之影響	111	-	518	1,773
可轉換公司債轉換之影響	-	(註)	-	26,372
普通股加權平均流通在外股數	346,306	334,610	346,713	374,545
(稀釋)				
\$	<u>0.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.11</u>	<u>2.03</u>

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股(虧損)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)

(廿一)客戶合約之收入

1.收入明細

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
客戶合約所認列之收入\$	771,939	478,174	1,263,415	5,200,034
投資性不動產租金收入	16,383	15,586	49,012	47,252
\$	<u>788,322</u>	<u>493,760</u>	<u>1,312,427</u>	<u>5,247,286</u>

2.收入之細分

	108年7月至9月			合 計
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>719,522</u>	<u>607</u>	<u>51,810</u>	<u>771,939</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 719,522	-	-	719,522
餐飲服務	-	607	-	607
飯店客房及餐飲	-	-	51,810	51,810
	\$ <u>719,522</u>	<u>607</u>	<u>51,810</u>	<u>771,939</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ <u>719,522</u>	<u>607</u>	<u>51,810</u>	<u>771,939</u>

	107年7月至9月			合 計
	營建 事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>456,944</u>	<u>1,218</u>	<u>20,012</u>	<u>478,174</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 456,944	-	-	456,944
餐飲服務	-	1,218	-	1,218
飯店客房及餐飲	-	-	20,012	20,012
	\$ <u>456,944</u>	<u>1,218</u>	<u>20,012</u>	<u>478,174</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ <u>456,944</u>	<u>1,218</u>	<u>20,012</u>	<u>478,174</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ <u>456,944</u>	<u>1,218</u>	<u>20,012</u>	<u>478,174</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)

108年1月至9月				
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	合 計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 1,118,125	3,269	142,021	1,263,415
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 1,118,125	-	-	1,118,125
餐飲服務	-	3,269	-	3,269
飯店客房及餐飲	-	-	142,021	142,021
	\$ 1,118,125	3,269	142,021	1,263,415
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 1,118,125	3,269	142,021	1,263,415
107年1月至9月				
	營建 事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	合 計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 5,175,758	4,264	20,012	5,200,034
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 5,175,758	-	-	5,175,758
餐飲服務	-	4,264	-	4,264
飯店客房及餐飲	-	-	20,012	20,012
	\$ 5,175,758	4,264	20,012	5,200,034
合約類型：				
固定價格合約	\$ 5,175,758	4,264	20,012	5,200,034
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 5,175,758	4,264	20,012	5,200,034
3.合約餘額				
	108.9.30	107.12.31	107.9.30	
應收票據及應收帳款	\$ 28,889	51,722	85,225	
減：備抵損失	-	-	-	
合 計	\$ 28,889	51,722	85,225	
合約負債-銷售房地	\$ 1,225,790	573,362	518,429	
合約負債-客房及餐飲訂金	4,620	4,072	-	
	\$ 1,230,410	577,434	518,429	

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為386,931千元及1,520,414千元。另因客戶取消合約致合約負債產生變動轉列違約金收入金額分別為2,541千元及54,540千元。

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。

本公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為1,898千元、(86)千元、1,898千元及28,554千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為1,898千元、(86)千元、1,898千元及28,554千元，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，並列報為當期之營業費用。

本公司民國一〇七年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，與實際配發情形並無差異。

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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
處分不動產、廠房及設備損失	\$ -	160	-	(1,874)

(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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息收入	\$ 5,873	3,644	18,052	9,662
股利收入	17,682	4,932	17,682	4,932
退戶違約金	-	22,406	2,541	54,540
其 他	18,755	2,989	24,622	13,545
	<u>\$ 42,310</u>	<u>33,971</u>	<u>62,897</u>	<u>82,679</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)

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
透過損益按公允價值衡量之	\$ (14,782)	2,336	(38,996)	19,508
金融資產(損失)利益				
兌換(損失)利益	(10,495)	(6,204)	(4,187)	5,350
其他損失	(183)	182	(761)	(11)
	<u>\$ (25,460)</u>	<u>(3,686)</u>	<u>(43,944)</u>	<u>24,847</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
租賃負債利息費用	\$ 60	-	199	-
利息費用－銀行利息	71,623	57,671	195,347	172,301
利息費用－可轉換公司債	-	353	-	3,113
利息費用－普通公司債	2,065	4,425	7,677	13,763
減：利息資本化	(47,957)	(35,762)	(124,341)	(94,033)
	<u>\$ 25,791</u>	<u>26,687</u>	<u>78,882</u>	<u>95,144</u>
資本化利率	<u>2.1%~4.6%</u>	<u>1.7%~4.6%</u>	<u>2.1%~4.6%</u>	<u>1.7%~4.6%</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一〇七年度合併財務報告附註六(廿五)。

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
108年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 13,141,374	13,984,390	621,374	3,021,496	873,235	5,565,516	3,902,769
固定利率工具	2,557,800	2,594,760	2,074,960	-	-	519,800	-
無附息負債	843,174	843,174	843,174	-	-	-	-
租賃負債	11,029	11,246	4,298	1,963	3,926	1,059	-
	<u>\$ 16,553,377</u>	<u>17,433,570</u>	<u>3,543,806</u>	<u>3,023,459</u>	<u>877,161</u>	<u>6,086,375</u>	<u>3,902,769</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,659,766	12,655,250	1,910,577	271,156	1,914,493	4,538,087	4,020,937
固定利率工具	1,670,000	1,691,930	676,630	-	1,015,300	-	-
無附息負債	919,741	919,741	919,741	-	-	-	-
	<u>\$ 14,249,507</u>	<u>15,266,921</u>	<u>3,506,948</u>	<u>271,156</u>	<u>2,929,793</u>	<u>4,538,087</u>	<u>4,020,937</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)

	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
107年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,371,654	12,175,829	580,759	1,384,871	1,873,020	4,281,300	4,055,879
固定利率工具	1,990,500	2,332,224	1,311,824	-	1,020,400	-	-
無附息負債	<u>1,002,550</u>	<u>1,002,550</u>	<u>1,002,550</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 14,364,704</u>	<u>15,510,603</u>	<u>2,895,133</u>	<u>1,384,871</u>	<u>2,893,420</u>	<u>4,281,300</u>	<u>4,055,879</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：

	108.9.30			107.12.31			107.9.30		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美 金	\$ 8,093	31.020	251,045	15,210	30.715	467,175	3,455	30.525	105,464
人 民 幣	11	4.356	48	11	4.472	49	11	4.436	49
金融負債									
貨幣性項目									
美 金	13,272	31.020	411,697	16,022	30.715	492,116	11,272	30.525	344,078

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他金融資產及借款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年一月一日至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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別減少或增加1,606千元及2,386千元。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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失4,187千元及利益5,350千元。

(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。

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)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加85,115千元及51,628千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

(3)其他價格風險

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

報導日證券價格	108年1月至9月		107年1月至9月	
	其他綜合損 益稅前金額	稅前損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 17,942	12,696	26,109	13,021
下跌10%	\$ (17,942)	(12,696)	(26,109)	(13,021)

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係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	108.9.30				
	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	\$ 126,957	126,957	-	-	126,957
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 179,415	-	179,415	-	179,415

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)

107.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		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	\$ 148,532	148,532	-	-	148,532
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 230,445	-	230,445	-	230,445

107.9.30					
	帳面金額	公允價值			合 計
		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	\$ 134,745	134,745	-	-	134,745
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 261,090	-	261,090	-	261,090

(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(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(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。

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)

(5)第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無任何移轉。

(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一〇七年度合併財務報告附註六(廿六)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、政策及程序與民國一〇七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一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(廿七)。

(廿八)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十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(十九)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>108.9.30</u>
			<u>可轉換公 司債轉換</u>	<u>匯率變動</u>	<u>其他(註)</u>	
長期借款	\$ 4,526,012	66,760	-	-	-	4,592,772
短期借款	7,133,754	1,413,544	-	1,304	-	8,548,602
應付短期票券	670,000	887,800	-	-	-	1,557,800
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
租賃負債	12,523	(8,091)	-	-	6,597	11,029
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 13,342,289</u>	<u>2,360,013</u>	<u>-</u>	<u>1,304</u>	<u>6,597</u>	<u>15,710,203</u>

註：係本期新增使用權資產。

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.9.30</u>
			<u>可轉換公 司債轉換</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公司債攤銷</u>	
長期借款	\$ 2,705,352	1,837,948	-	-	-	4,543,300
短期借款	9,689,100	(2,864,018)	-	3,272	-	6,828,354
應付短期票券	1,942,200	(1,462,200)	-	-	-	480,000
應付公司債	2,292,380	(300,000)	(496,582)	-	14,702	1,510,500
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,629,032</u>	<u>(2,788,270)</u>	<u>(496,582)</u>	<u>3,272</u>	<u>14,702</u>	<u>13,362,154</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、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
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
寬衍室內裝修設計股份有限公司	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
展騰投資有限公司	實質關係人
Jvv International Limited	實質關係人
久久國際地產開發有限公司	其負責人為本公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
POOL VILLA PROPERTIES LIMITED	其負責人為本公司董事
姚彭欣	與本公司董事長係二親等關係
嚴俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)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		
	108.9.30	107.12.31	107.9.30	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他關係人 \$	<u>42,680</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

(2)銷售房地予關係人

	銷售土地及房屋		應收帳款		
	108年7月至9月	108年1月至9月	108.9.30	107.12.31	107.9.30
久久國際地產開發有限公司 \$	553,380	553,380	-	-	-
其他關係人	77,569	77,569	-	-	-
	<u>\$ 630,949</u>	<u>630,949</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併公司於民國一〇八年八月十四日與久久國際地產開發有限公司簽訂不動產買賣契約，並於民國一〇八年九月三十日雙方議定部分裝潢由關係人自行施作，交易價格為553,380千元(未稅)，本次交易價格係參考其不動產估價師鑑價報告，截至本財務報告截止日以依約全數收款。

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)

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
發包工程－國原營造(股)公司	\$ 289,024	202,322	987,791	449,749
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	2,435	-	7,046	-
	<u>\$ 291,459</u>	<u>202,322</u>	<u>994,837</u>	<u>449,749</u>

(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		
	108.9.30	107.12.31	107.9.30	108.9.30	107.12.31	107.9.30
國原營造(股)公司	<u>\$ 4,427,812</u>	<u>2,558,267</u>	<u>3,141,254</u>	<u>1,936,761</u>	<u>958,994</u>	<u>686,843</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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他應收款	其他關係人	<u>\$ 69</u>	<u>152</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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 132,084	136,125	103,600
應付帳款	國原營造(股)公司	123,263	75,334	61,382
應付帳款	其他關係人	-	443	-
應付費用(帳列流動負債)	其他關係人	1,768	3,760	-
應付費用(帳列流動負債)	久久國際地產開發有限公司	<u>71,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 328,115</u>	<u>215,662</u>	<u>164,982</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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
寬衍室內裝修設計(股)公司	<u>\$ 10,749</u>	<u>14,589</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。於民國一〇八年及一〇七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177千元、177千元、531千元及570千元。

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)

- (2)合併公司於民國一〇七年一月向其他關係人承租土地作為銷售中心並簽訂四年期租賃合約，合約總價值4,198千元。民國一〇七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159千元及477千元，民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日未清償餘額皆為零元，列報於其他應付關係人款項。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,906千元及租賃負債1,906千元。於民國一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日認列利息支出分別為7千元及25千元，截至民國一〇八年九月三十日止租賃負債餘額為1,453千元。

7.捐贈

合併公司於民國一〇八年及一〇七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財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為4,500千元、零元、7,500千元及3,000千元。

8.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)其他關係人於民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日分別提供存入保證票據76,365千元、72,266千元及72,266千元，作為合併公司承攬工程之擔保。
- (3)①合併公司與其他關係人簽訂馬來西亞地區代銷契約，銷售佣金為6%~14%，於民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日分別已支付佣金為96,383千元、71,976千元及72,192千元，帳列取得合約之增額成本項下。
- ②合併公司與其他關係人簽訂委託銷售企劃服務合約，合約總價為100,165千元(美元3,250千元)，民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日已支付價款分別為88,116千元(美元2,859千元)、72,891千元(美元2,396千元)及72,891千元(美元2,396千元)，帳列管理費用。
- ③合併公司與其他關係人簽訂台灣地區代銷契約，於民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日支付佣金分別為零元、零元、808千元及1,392千元，帳列推銷費用。
- (4)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日之推銷費用分別為零元、零元、6,329千元及零元。
- (5)合併公司為業務需求於民國一〇八年九月經董事會決議向POOL VILLA PROPERTIES LIMITED購入藝術品三件，金額共66,682千元(美元2,100千元)，帳列其他非流動資產—其他項下。

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)

(6)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付款協議，委由該公司代收房地價款，該房地款專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用，截至民國一〇八年九月三十日該專戶餘額為197,533千元，帳列其他金融資產一流動，另依約按月支付關係人2%管理費，民國一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日分別支付604千元及956千元。

(7)合併公司與其他關係人及其他非關係人共同興建新北市板橋區永翠段33、34地號基地，其他關係人係合建地主並向臺灣土地銀行申請短期擔保借款259,600千元，因銀行核貸條件須加徵該建案之起造人為連帶債務人，故依合約約定合併公司應為同一標的負連帶債務責任。

(8)合併公司與其他關係人共同投資興建桃園市三民段270地號，並向台灣中小企業銀行申請短期擔保借款115,670千元，因銀行核貸條件須加徵該土地共同持有人為連帶債務人，故依合約約定合併公司應為同一標的負連帶債務責任。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>2,696</u>	<u>3,245</u>	<u>8,499</u>	<u>37,872</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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他金融資產	信託專戶款	\$ 296,818	74,647	43,041
"	財務保證	-	583	577
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	672,303	701,463	1,239,655
"	其他	-	7,710	7,710
透過損益按公允價值	應付短期票券之擔保	126,957	143,767	130,205
衡量之金融資產				
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	841,942	1,048,002	1,512,249
營建用地	"	4,800,681	3,541,655	4,211,966
在建房地	銀行借款之擔保	9,988,212	7,925,804	6,994,317
不動產、廠房及設備	"	1,862,925	1,887,079	1,877,070
投資性不動產	"	<u>1,528,217</u>	<u>1,834,331</u>	<u>1,843,645</u>
		<u>\$ 20,118,055</u>	<u>17,165,041</u>	<u>17,860,435</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)

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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地(含稅)	\$ 9,820,899	5,785,359	5,177,489
建案開發活動發包工程合約	4,427,812	2,558,267	3,141,254
興建飯店及商場發包工程	233,961	231,167	1,098,056
購置營建用地	279,379	564,242	-
<u>已收取或已計價價款</u>			
銷售房地(未稅)	\$ 1,225,790	573,362	518,429
建案開發活動發包工程	1,936,761	958,994	686,843
興建飯店及商場發包工程	225,467	209,048	1,029,661
購置營建用地	38,595	65,366	-

2.合併公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證情形如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
提供融資背書保證	\$ 704,670	589,000	589,000

3.民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，因合併公司發包工程而收取之存入保證票據分別為76,365千元、72,266千元及72,266千元。

4.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20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。

5.合併公司於民國一〇五年八月與Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd.簽訂經營服務協議、聘請該酒店集團以品牌經營馬六甲喜來登酒店，合約期間為20年；協議約定自經營期起，每月支付每月總經營收入2%~2.5%之基本費及許可費。

(二)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-009、A-012、A-013、D-001、D-002
合建分屋	A-012、F-001

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)重大或有負債：

- 1.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合併公司以完成交易。合併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(與民國一〇四年度向其他權利人取得43,103千元債權，合計46,206千元)，並取得其所開立之本票為擔保。續後因合併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、陳峻忠之債權人黃世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、陳峻忠要求合併公司限期起訴，並另提出足額之反擔保而撤銷合併公司之假扣押查封登記。合併公司代陳峻郎、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。後於民國一〇八年一月，合併公司已與陳峻郎、陳峻忠及黃世昌協議，由合併公司及黃世昌提出聲請各自取回擔保金後，並於民國一〇八年二月收回擔保金7,745千元，現與訴外人黃世昌持續協議轉借陳峻郎、陳峻忠以償還合併公司債權。
- 2.合併公司與巫美娟前有於民國一〇二年十月二十三日向合併公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該建案辦理交屋後，原告巫美娟主張因品質問題等，於民國一〇七年二月十四日來函合併公司提出解除契約之要求，原告遂提起訴訟主張雙方買賣契約既經解除，要求合併公司應返還已繳價款5,880千元，另備位聲明應酌減違約金為房地總價之百分之三，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，台中土木技師公會已於民國一〇八年三月十九日至現場針對是否有所謂瑕疵存在初勘，將再另定期日至現場勘查，因鑑定乙事需相當時間，為避免訴訟之延滯，雙方業已合意停止訴訟至民國一〇八年八月十二日，惟原告未聲請續行訴訟並後續再重新起訴再為前述主張，現由台灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。經擔案律師評估，依買賣契約規定收取百分之十五之違約金應屬合法，但最終結果仍以法院判為主。
- 3.合併公司與原告周淑媛等前於民國一〇〇年二月二十二日簽訂新北市林口區建林段495號土地之合建契約書，於該案完成興建後，原告周淑媛主張該案逾合建契約書第十一條所約定之完工期限共315天，應依合建契約每日給付10千元與原告共3,150千元，另，原告於驗收依合建契約所約定之分配房屋時，發現該結構樑柱與原先申請建照之設計圖或使用執照之竣工圖中不同，使房屋價值貶損達3,060千元，然合併公司認為工期之計算方式與原告主張的天數有所不同，爰僅表示願意協助負擔移除梁柱之費用，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案，合併公司已於取得國立台灣大學工學院地震工程研究中心之函覆確保拆除梁柱之安全性

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)

後，於民國一〇八年七月十九日拆除完畢，並定於民國一〇八年十月二十一日進行言詞辯論，經擔案律師評估合併公司並無工期延宕之情事，且已安全移除梁柱，但最終結果仍以法院判決為主。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司為營運需求於民國一〇八年十月三日經董事會決議，以337,741千元(參考估價報告)購入苗栗縣頭份市及苗栗縣竹南鎮之土地。

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	108年7月至9月			107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	15,156	24,884	40,040	1,261	29,287	30,548
勞健保費用	1,483	1,918	3,401	140	2,801	2,941
退休金費用	667	1,114	1,781	73	1,908	1,981
其他員工福利費用	93	2,487	2,580	79	2,180	2,259
折舊費用	15,292	14,888	30,180	4,625	8,404	13,029
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	492	492	-	459	459

功 能 別 性 質 別	108年1月至9月			107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	46,055	67,760	113,815	4,078	140,742	144,820
勞健保費用	4,347	6,177	10,524	429	7,658	8,087
退休金費用	2,177	3,247	5,424	227	4,602	4,829
其他員工福利費用	356	6,744	7,100	231	8,017	8,248
折舊費用	46,829	46,726	93,555	12,938	24,381	37,319
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,391	1,391	8	1,303	1,311

(二)營運之季節性：

合併公司建設業務之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

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

民國一〇八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	提列備抵損失金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	652,351	652,351	348,336(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,964,274	1,964,274
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	是	507,953	507,953	364,778(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,964,274	1,964,274

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	昕境廣場股份有限公司	2	11,257,905	50,000	50,000	3,000	-	0.67 %	11,257,905	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2	11,257,905	496,320	496,320	279,180	279,180	6.61 %	11,257,905	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	3	11,257,905	123,770	123,770	92,751	-	1.65 %	11,257,905	Y	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	589,000	589,000	63,044	-	7.85 %	11,257,905	N	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	11,257,905	115,670	115,670	115,670	115,670	1.54 %	11,257,905	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,257,905	310,000	310,000	232,500	-	4.13 %	11,257,905	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一百五十。

如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額7,505,270千元 \times 150%= 11,257,905千元

對單一企業背書保證限額：7,505,270千元 \times 150%=11,257,905千元

華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元 \times 53.9%=4,496,733千元為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

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	3,536,400	126,957	7.04 %	126,957	質押
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	11,000,000	146,190	7.97 %	146,190	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	33,225	1.81 %	33,225	

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

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市三重區三重段390地號等土地	107.12.20	564,242	564,242	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段270地號	108.5.24	337,384	337,384	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	"	-
本公司	桃園市桃園區三民段257地號	108.7.10	701,613	701,613	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	"	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中山區中山北路一段59、61、63號房地及13個停車位	108.08.14	99.09.03	312,088	553,380	553,380	221,292	久久國際地產開發有限公司	關係人	業務需求及資金規劃	鑑價報告	-

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	987,791	89.10 %		-	-	255,347	46.73 %	

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)

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	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	子公司	360,135	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	392,708	- %	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	21,643	與一般交易相當	1.65 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	32,143	與一般交易相當	2.45 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	3	其他應收款	360,135	依合約約定	1.40 %
1	亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	3	其他應收款	392,708	依合約約定	1.52 %

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)：

民國一〇八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	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	32,049	(2,564)	(2,325)	註1
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	76,889	76,889	44,000	88.00 %	381,767	(1,502)	(4,276)	註2
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	948,755	661,606	26,741,936	72.87 %	715,682	(47,936)	(32,789)	
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3
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	203,000	15,300,000	100.00 %	71,032	(69,913)	(66,744)	註1
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 %	305,259	(1,307)	(1,307)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	311,624 (馬幣35,100)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00 %	157,138	(34,928)	(34,928)	

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)

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			
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 %	55,354	(6,633)	(6,633)	
亞昕國際飯店股份有 限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758 (馬幣100)	-	100,000	100.00 %	704	(37)	(37)	

註：1.係於適用IFRS 16下，合併公司間調節使用權資產之租賃影響數。

註：2.係依持股比例認列子公司投資損失1,322千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。

3.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。

4.上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益 (註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產 開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築 物進行轉讓、出租及配套服務 (含餐廳、小賣部)	- (美金500萬元)	註1	86,782 (美金2,794,000)	-	-	86,782 (美金2,794,000)	2,172	87.12 %	1,892	241,246	192,584

註：上述轉投資事業已於民國一〇八年三月三十一日起轉列待出售非流動資產。

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
86,782 USD2,794,000	86,782 USD2,794,000	4,503,162

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,505,270千元×60%=NTD4,503,162千元。

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

合併公司營運部門資訊及調節如下：

108年7月至9月					
	營建事業	百貨商場	觀光旅館	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 724,963	11,550	51,809	-	788,322
部門間收入	17,929	-	3,333	(21,262)	-
收入總計	<u>\$ 742,892</u>	<u>11,550</u>	<u>55,142</u>	<u>(21,262)</u>	<u>788,322</u>
應報導部門損益	<u>\$ 161,878</u>	<u>(1,170)</u>	<u>(19,763)</u>	<u>49,293</u>	<u>190,238</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)

107年7月至9月					
	營建事業	百貨商場	觀光旅館	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 461,989	11,759	20,012	-	493,760
部門間收入	<u>10,785</u>	<u>338</u>	<u>1,289</u>	<u>(12,412)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 472,774</u>	<u>12,097</u>	<u>21,301</u>	<u>(12,412)</u>	<u>493,760</u>
應報導部門損益	<u>\$ (14,017)</u>	<u>(1,254)</u>	<u>(13,877)</u>	<u>29,818</u>	<u>670</u>
108年1月至9月					
	營建部門	百貨商場	觀光旅館	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,135,295	35,111	142,021	-	1,312,427
部門間收入	<u>53,786</u>	<u>-</u>	<u>6,413</u>	<u>(60,199)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 1,189,081</u>	<u>35,111</u>	<u>148,434</u>	<u>(60,199)</u>	<u>1,312,427</u>
應報導部門損益	<u>\$ (3,141)</u>	<u>(2,564)</u>	<u>(69,967)</u>	<u>115,760</u>	<u>40,088</u>
107年1月至9月					
	營建事業	百貨商場	觀光旅館	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 5,189,994	37,280	20,012	-	5,247,286
部門間收入	<u>25,214</u>	<u>893</u>	<u>1,289</u>	<u>(27,396)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 5,215,208</u>	<u>38,173</u>	<u>21,301</u>	<u>(27,396)</u>	<u>5,247,286</u>
應報導部門損益	<u>\$ 856,768</u>	<u>(1,882)</u>	<u>(39,836)</u>	<u>65,843</u>	<u>880,893</u>

(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。