

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
民國一〇九年及一〇八年第二季

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	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～31
(七)關係人交易	31～34
(八)質押之資產	35
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	35～37
(十)重大之災害損失	37
(十一)重大之期後事項	37
(十二)其 他	38
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	38～41
2.轉投資事業相關資訊	41
3.大陸投資資訊	41～42
4.主要股東資訊	42
(十四)部門資訊	42～43



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, 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一〇九年及一〇八年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至六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一〇九年及一〇八年六月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑芸
邗世欽



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
民國一〇九年八月四日

民國一〇九年及一〇八年六月三十日僅經核閱，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

民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

		109.6.30		108.12.31		108.6.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	\$ 1,545,323	5	1,553,318	6	1,371,135	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註六(十三)、(廿二)、八及十三)	109,239	-	127,134	-	146,805	1
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十九))	7,910	-	16,816	-	6,667	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十九)及七)	37,604	-	52,773	-	43,346	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	20,441,747	72	18,239,863	69	16,034,213	65
1461	待出售非流動資產(附註六(五))	392,307	2	387,351	1	680,568	3
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	446,603	2	1,033,924	4	725,525	3
1479	其他流動資產－其他(附註七)	371,743	1	313,643	1	375,155	2
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	428,944	2	335,322	1	184,421	1
	流動資產合計	23,781,420	84	22,060,144	82	19,567,835	81
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)、(廿二)及十三)	128,520	-	166,455	1	262,170	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	2,329,408	9	2,330,733	10	2,373,696	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,521,338	6	1,528,981	7	1,834,937	8
1780	無形資產	110,080	-	110,552	-	109,889	-
1840	遞延所得稅資產	15,969	-	15,969	-	13,137	-
1755	使用權資產(附註六(八))	10,733	-	12,827	-	12,370	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	324,089	1	120,597	-	121,115	-
1990	其他非流動資產－其他	85,594	-	79,291	-	6,324	-
	非流動資產合計	4,525,731	16	4,365,405	18	4,733,638	19
	資產總計	\$ 28,307,151	100	26,425,549	100	24,301,473	100

民國一〇九年及一〇八年六月三十日僅經核閱，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)

民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

	109.6.30			108.12.31			108.6.30		
	金	額	%	金	額	%	金	額	%
負債及權益									
流動負債：									
2100 短期借款(附註六(十))	\$	9,909,229	35	8,853,351	34	7,492,308	31		
2111 應付短期票券(附註六(十一))		1,986,800	7	1,691,800	6	927,000	4		
2130 合約負債—流動(附註六(十九)及七)		1,501,154	5	1,466,570	6	909,032	4		
2151 應付票據(附註七)		40,892	-	170,672	-	256,842	1		
2170 應付帳款(附註七)		329,828	1	416,959	2	392,185	2		
2230 本期所得稅負債		12	-	370	-	-	-		
2250 負債準備—流動		15,570	-	16,115	-	17,243	-		
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(五))		95,168	-	96,143	-	98,272	-		
2280 租賃負債—流動(附註六(十四)及七)		7,897	-	9,144	-	6,590	-		
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	500,000	2		
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))		15,867	-	45,117	-	97,542	-		
2399 其他流動負債—其他(附註六(七)及七)		207,515	1	212,743	1	853,466	4		
流動負債合計		14,109,932	49	13,478,984	51	11,550,480	48		
非流動負債：									
2530 應付公司債(附註六(十三))		1,468,511	5	500,000	2	500,000	2		
2540 長期借款(附註六(十二))		4,914,742	18	4,528,050	17	4,454,356	18		
2570 遞延所得稅負債		18,909	-	18,909	-	34,002	-		
2580 租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)		3,002	-	3,959	-	5,876	-		
2645 存入保證金(附註七)		12,958	-	20,790	-	24,039	-		
非流動負債合計		6,418,122	23	5,071,708	19	5,018,273	20		
負債總計		20,528,054	72	18,550,692	70	16,568,753	68		
歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：									
3100 股本		3,461,955	12	3,461,955	13	3,461,955	15		
3200 資本公積		2,158,450	8	2,119,250	8	2,120,592	9		
3310 法定盈餘公積		772,786	3	760,856	3	760,856	3		
3320 特別盈餘公積		127,271	-	57,868	-	57,868	-		
3351 未分配盈餘		1,180,328	5	1,303,453	5	1,043,953	4		
3400 其他權益		(196,276)	(1)	(127,272)	-	(14,816)	-		
歸屬母公司業主之權益合計		7,504,514	27	7,576,110	29	7,430,408	31		
36XX 非控制權益(附註六(六))		274,583	1	298,747	1	302,312	1		
權益總計		7,779,097	28	7,874,857	30	7,732,720	32		
負債及權益總計	\$	28,307,151	100	26,425,549	100	24,301,473	100		

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

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	109年4月至6月		108年4月至6月		109年1月至6月		108年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(十九)及七)	\$ 796,274	100	257,655	100	1,985,770	100	524,105	100
5000 營業成本	649,965	82	200,971	78	1,656,993	83	414,747	79
營業毛利	146,309	18	56,684	22	328,777	17	109,358	21
6000 營業費用(附註六(十四)、(二十)及七)：								
6100 推銷費用	31,749	4	20,106	8	62,695	4	46,404	9
6200 管理費用	99,968	13	83,449	32	184,934	10	162,116	31
	131,717	17	103,555	40	247,629	14	208,520	40
營業淨利(淨損)	14,592	1	(46,871)	(18)	81,148	3	(99,162)	(19)
營業外收入及支出(附註六(十三)、(十四)、(廿一)及七)：								
7100 利息收入	7,307	1	4,537	2	13,435	1	12,179	2
7010 其他收入	3,933	-	7,485	3	4,861	-	8,407	2
7020 其他利益及損失	(5,403)	(1)	(33,359)	(13)	(38,845)	(2)	(18,484)	(4)
7050 財務成本	(41,891)	(5)	(27,703)	(11)	(87,185)	(4)	(53,091)	(10)
	(36,054)	(5)	(49,040)	(19)	(107,734)	(5)	(50,989)	(10)
繼續營業部門稅前淨損	(21,462)	(4)	(95,911)	(37)	(26,586)	(2)	(150,151)	(29)
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	10,382	1	3,694	1	28,615	1	6,248	1
本期淨損	(31,844)	(5)	(99,605)	(38)	(55,201)	(3)	(156,399)	(30)
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：								
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	23,355	3	(10,125)	(4)	(37,935)	(2)	31,725	6
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	23,355	3	(10,125)	(4)	(37,935)	(2)	31,725	6
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	(7,939)	(1)	(6,642)	(3)	(41,824)	(2)	14,756	3
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	(7,939)	(1)	(6,642)	(3)	(41,824)	(2)	14,756	3
8300 本期其他綜合損益	15,416	2	(16,767)	(7)	(79,759)	(4)	46,481	9
本期綜合損益總額	\$ (16,428)	(3)	(116,372)	(45)	(134,960)	(7)	(109,918)	(21)
本期淨損歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (23,493)	(4)	(94,093)	(36)	(41,792)	(2)	(148,191)	(28)
8620 非控制權益	(8,351)	(1)	(5,512)	(2)	(13,409)	(1)	(8,208)	(2)
	\$ (31,844)	(5)	(99,605)	(38)	(55,201)	(3)	(156,399)	(30)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (6,260)	(1)	(108,569)	(42)	(110,796)	(6)	(105,139)	(20)
8720 非控制權益	(10,168)	(2)	(7,803)	(3)	(24,164)	(1)	(4,779)	(1)
	\$ (16,428)	(3)	(116,372)	(45)	(134,960)	(7)	(109,918)	(21)
每股(虧損)盈餘(附註六(十八))								
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)	\$ (0.07)		(0.27)		(0.12)		(0.43)	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(元)	\$ (0.07)		(0.27)		(0.12)		(0.43)	

(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

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益											
	股 本						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
	普通股	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	合 計				
	股 本			特別盈 餘公積	未分配 盈 餘				合 計			
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
本期淨損	-	-	-	-	(148,191)	(148,191)	-	-	-	(148,191)	(8,208)	(156,399)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	11,327	31,725	43,052	43,052	3,429	46,481
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(148,191)	(148,191)	11,327	31,725	43,052	(105,139)	(4,779)	(109,918)
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)
民國一〇八年六月三十日餘額	\$ 3,461,955	2,120,592	760,856	57,868	1,043,953	1,862,677	(63,736)	48,920	(14,816)	7,430,408	302,312	7,732,720
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	(127,272)	7,576,110	298,747	7,874,857
本期淨損	-	-	-	-	(41,792)	(41,792)	-	-	-	(41,792)	(13,409)	(55,201)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(31,069)	(37,935)	(69,004)	(69,004)	(10,755)	(79,759)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(41,792)	(41,792)	(31,069)	(37,935)	(69,004)	(110,796)	(24,164)	(134,960)
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	11,930	-	(11,930)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	69,403	(69,403)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200	-	39,200
民國一〇九年六月三十日餘額	\$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,180,328	2,080,385	(111,546)	(84,730)	(196,276)	7,504,514	274,583	7,779,097

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至6月	108年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (26,586)	(150,151)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	59,801	63,375
攤銷費用	685	899
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	23,545	24,214
利息費用	87,185	53,091
利息收入	(13,435)	(12,179)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3,263	-
不動產、廠房及設備轉列費用數	3	-
租賃修改利益	(230)	-
收益費損項目合計	160,817	129,400
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	(5,050)	(22,487)
應收票據	8,906	7,777
應收帳款	14,637	(4,843)
存貨	(2,212,028)	(1,502,204)
其他金融資產	275,973	(18,967)
其他流動資產	(59,868)	(85,074)
取得合約之增額成本	(104,868)	(58,683)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,082,298)	(1,684,481)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	80,090	325,532
應付票據	(129,780)	109,722
應付帳款	(84,479)	(124,157)
負債準備	(603)	(2,104)
其他流動負債	958	(71,722)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(133,814)	237,271
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,216,112)	(1,447,210)
調整項目合計	(2,055,295)	(1,317,810)
營運產生之現金流出	(2,081,881)	(1,467,961)
收取之利息	13,435	12,179
支付之利息	(152,756)	(131,571)
支付之所得稅	(28,973)	(36,730)
營業活動之淨現金流出	(2,250,175)	(1,624,083)

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)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	109年1月至6月	108年1月至6月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(55,786)	(58,095)
取得無形資產	(213)	(697)
其他金融資產增加	106,390	50,426
其他非流動資產減少	(4,049)	1,146
投資活動之淨現金流入(流出)	46,342	(7,220)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,314,669	1,048,174
短期借款減少	(2,251,239)	(691,088)
應付短期票券增加	295,000	257,000
發行公司債	1,004,900	500,000
償還公司債	(500,000)	(500,000)
舉借長期借款	380,000	129,500
償還長期借款	(22,558)	(103,614)
存入保證金(減少)增加	(7,829)	2,949
租賃本金償還	(6,955)	(5,338)
籌資活動之淨現金流入	2,205,988	637,583
匯率變動對現金及約當現金之影響	794	1,232
本期現金及約當現金增加(減少)數	2,949	(992,488)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售非流動資產之現金及約當現金)	1,610,831	2,701,856
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,613,780	\$ 1,709,368
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	\$ 1,545,323	1,371,135
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	68,457	338,233
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,613,780	\$ 1,709,368

(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

民國一〇九年及一〇八年第二季

(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一〇九年八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

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇九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3號之修正「業務之定義」	2020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
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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

合併公司評估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。

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17號「保險合約」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備一達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約一履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023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
2020.1.23	國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。

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一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八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
			109.6.30	108.12.31	108.6.30	
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1)	投資控股	72.87 %	72.87 %	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(註2)	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 %	100 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

註1：本公司於民國一〇九年六月二十四日經董事會決議參加亞昕國際開發(開曼)股份有限公司現金增資案，預計依據持股比例認購4,517,710股，金額共計美金4,518千元。

註2：本公司於民國一〇九年六月二十四日經董事會決議辦理MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED公司現金減資案，減資美金2,800千元，目前尚在辦理減資程序中。

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)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。

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)

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。

(四)政府補助

合併公司係於可收到與公司營運相關之政府補助時，將已遵循附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

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一〇八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一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
零用金及現金	\$ 1,236	1,307	1,083
支票存款	403	779	3
活期存款	1,251,200	806,197	690,355
定期存款	71,595	548,114	679,694
約當現金(固定收益率商品)	220,889	196,921	-
現金及約當現金	<u>\$ 1,545,323</u>	<u>1,553,318</u>	<u>1,371,135</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
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>\$ 128,520</u>	<u>166,455</u>	<u>262,170</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。

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至六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(廿二)。

3.上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

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)

(三)應收票據及應收帳款

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
應收票據—因營業而發生	\$ 7,910	16,816	6,667
應收帳款—按攤銷後成本衡量	37,604	52,773	43,346
	<u>\$ 45,514</u>	<u>69,589</u>	<u>50,013</u>

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：

	109.6.30		
	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	<u>\$ 45,514</u>	-	<u>-</u>
	108.12.31		
	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	<u>\$ 69,589</u>	-	<u>-</u>
	108.6.30		
	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	<u>\$ 50,013</u>	-	<u>-</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日並無提列損失及迴轉之情形。

民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(四)存 貨

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
待售房地	\$ 2,802,102	1,514,268	1,060,733
營建用地	6,027,285	6,349,046	4,469,530
在建房地	10,827,539	9,928,763	9,891,043
預付土地款	436,807	79,299	234,962
土地使用權	348,014	368,487	377,945
合計	<u>\$ 20,441,747</u>	<u>18,239,863</u>	<u>16,034,213</u>

- 1.民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。
- 2.民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日，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3,438,661千元、4,667,924千元及4,707,213千元。

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)

(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，預期於民國一〇九年度出售，該等資產及負債予以列報於待出售群組。另該公司已於民國一〇八年十二月二十四日經董事會決議盈餘分配案及資本公積退回股款共147,292千元(美金4,913千元)，民國一〇九年六月三十日該待出售群組之資產及負債金額明細分別如下：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
現金及約當現金	\$ 68,457	57,513	338,233
存貨	191,059	192,782	196,937
其他金融資產－流動	11,110	11,373	12,122
不動產、廠房及設備	63,780	65,515	69,700
其他金融資產－非流動	254	261	278
其他非流動資產	57,647	59,907	63,298
待出售群組之資產	<u>\$ 392,307</u>	<u>387,351</u>	<u>680,568</u>
應付帳款	\$ 82	81	86
負債準備－流動	34,902	35,911	38,205
其他流動負債	434	401	231
遞延所得稅負債	59,750	59,750	59,750
待出售群組之負債	<u>\$ 95,168</u>	<u>96,143</u>	<u>98,272</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		
		109.6.30	108.12.31	108.6.30
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	27.13 %	27.13 %	34.49 %
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：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
流動資產	\$ 1,948,414	2,060,735	1,781,037
非流動資產	150,977	142,307	71,447
流動負債	(1,218,508)	(1,237,165)	(1,147,103)
非流動負債	(43)	(75)	(46)
淨資產	<u>\$ 880,840</u>	<u>965,802</u>	<u>705,335</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 238,972</u>	<u>262,022</u>	<u>243,270</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)

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
營業收入	\$ -	110	58	250
本期淨損	\$ (29,658)	(15,935)	(47,254)	(23,559)
其他綜合損益	(5,608)	(6,641)	(37,708)	7,075
綜合損益總額	\$ (35,266)	(22,576)	(84,962)	(16,484)
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (8,046)	(5,495)	(12,820)	(8,126)
歸屬於非控制權益之綜合損益	\$ (9,568)	(7,786)	(23,050)	(5,686)
總額				

	109年1月至6月	108年1月至6月
營業活動現金流量	\$ (99,309)	(88,212)
投資活動現金流量	231,583	(30,461)
籌資活動現金流量	(75,713)	89,384
匯率變動對現金及約當現金之影響	(17,992)	1,232
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 38,569	(28,057)

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

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
流動資產	\$ 272,027	263,341	510,990
非流動資產	121,426	125,422	132,998
流動負債	(57,122)	(43,728)	(125,772)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,494)	(1,550)	(3,263)
淨資產	\$ 275,087	283,735	455,203
非控制權益期末帳面金額	\$ 35,611	36,725	59,042

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨損	\$ (2,410)	(129)	(4,622)	(647)
其他綜合損益	(2,290)	-	(4,081)	7,682
綜合損益總額	\$ (4,700)	(129)	(8,703)	7,035
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ (305)	(16)	(589)	(82)
歸屬於非控制權益之綜合損益	\$ (600)	(16)	(1,114)	907
總額				

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)

	109年1月至6月	108年1月至6月
營業活動現金流量	\$ 8,385	21,471
投資活動現金流量	3,996	876
匯率變動對現金及約當現金之影響	(1,702)	6,653
現金及約當現金增加數	<u>\$ 10,679</u>	<u>29,000</u>

(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109年1月1日餘額	\$ 753,895	1,258,096	534,013	17,130	2,563,134
增 添	34,650	14,607	880	150	50,287
處 分	-	-	(5,428)	-	(5,428)
匯率變動之影響	-	(1,631)	(1,321)	(956)	(3,908)
轉列費用	-	-	(3)	-	(3)
民國109年6月30日餘額	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,271,072</u>	<u>528,141</u>	<u>16,324</u>	<u>2,604,082</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 753,895	1,344,557	458,279	82,362	2,639,093
增 添	-	27,096	2,197	3,478	32,771
重 分 類	-	5,631	67,557	(70,569)	2,619
重分類至待出售資產	-	(112,008)	(5,671)	-	(117,679)
匯率變動之影響	-	2,642	573	253	3,468
民國108年6月30日餘額	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,267,918</u>	<u>522,935</u>	<u>15,524</u>	<u>2,560,272</u>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	96,869	135,532	-	232,401
折 舊	-	20,085	24,998	-	45,083
處 分	-	-	(2,165)	-	(2,165)
匯率變動之影響	-	(35)	(610)	-	(645)
民國109年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>116,919</u>	<u>157,755</u>	<u>-</u>	<u>274,674</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	97,385	87,022	-	184,407
折 舊	-	21,363	27,583	-	48,946
重分類至待出售資產	-	(42,922)	(5,057)	-	(47,979)
匯率變動之影響	-	986	216	-	1,202
民國108年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>76,812</u>	<u>109,764</u>	<u>-</u>	<u>186,576</u>
帳面價值：					
民國109年1月1日	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,161,227</u>	<u>398,481</u>	<u>17,130</u>	<u>2,330,733</u>
民國109年6月30日	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,154,153</u>	<u>370,386</u>	<u>16,324</u>	<u>2,329,408</u>
民國108年6月30日	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,191,106</u>	<u>413,171</u>	<u>15,524</u>	<u>2,373,696</u>

- 1.截至民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日應付工程款金額分別為14,794千元、20,293千元及23,344千元。

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.擔 保

民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六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，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109年1月1日餘額	\$ 11,379	6,625	8,480	26,484
增 添	3,838	-	3,453	7,291
處 分	-	(6,625)	-	(6,625)
民國109年6月30日餘額	<u>\$ 15,217</u>	<u>-</u>	<u>11,933</u>	<u>27,150</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 10,928	131	1,464	12,523
增 添	451	120	4,710	5,281
民國108年6月30日餘額	<u>\$ 11,379</u>	<u>251</u>	<u>6,174</u>	<u>17,804</u>
使用權資產之累計折舊：				
民國109年1月1日餘額	\$ 3,768	2,999	6,890	13,657
折 舊	2,844	1,316	2,915	7,075
處 分	-	(4,315)	-	(4,315)
民國109年6月30日餘額	<u>\$ 6,612</u>	<u>-</u>	<u>9,805</u>	<u>16,417</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
折 舊	1,884	140	3,410	5,434
民國108年6月30日餘額	<u>\$ 1,884</u>	<u>140</u>	<u>3,410</u>	<u>5,434</u>
帳面價值：				
民國109年1月1日	<u>\$ 7,611</u>	<u>3,626</u>	<u>1,590</u>	<u>12,827</u>
民國109年6月30日	<u>\$ 8,605</u>	<u>-</u>	<u>2,128</u>	<u>10,733</u>
民國108年6月30日	<u>\$ 9,495</u>	<u>111</u>	<u>2,764</u>	<u>12,370</u>

(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109年1月1日餘額	\$ 906,911	685,382	1,592,293
民國109年6月30日餘額	<u>\$ 906,911</u>	<u>685,382</u>	<u>1,592,293</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,090,301	825,909	1,916,210
重 分 類	-	(2,619)	(2,619)
民國108年6月30日餘額	<u>\$ 1,090,301</u>	<u>823,290</u>	<u>1,913,591</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109年1月1日餘額	\$ -	63,312	63,312
折 舊	-	7,643	7,643
民國109年6月30日餘額	\$ -	70,955	70,955
民國108年1月1日餘額	\$ -	69,659	69,659
折 舊	-	8,995	8,995
民國108年6月30日餘額	\$ -	78,654	78,654
帳面金額：			
民國109年1月1日	\$ 906,911	622,070	1,528,981
民國109年6月30日	\$ 906,911	614,427	1,521,338
民國108年6月30日	\$ 1,090,301	744,636	1,834,937

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇八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

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
無擔保銀行借款	\$ 328,098	649,293	215,000
擔保銀行借款	9,581,131	8,204,058	7,277,308
合 計	\$ 9,909,229	8,853,351	7,492,308
尚未使用額度	\$ 1,956,111	355,456	551,855
利率區間	1.45%~4.61%	1.70%~4.61%	1.75%~4.61%

1.借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日新增金額分別為3,314,669千元及1,048,174千元，償還之金額分別為2,251,239千元及691,088千元。

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

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
應付商業本票	\$ 1,986,800	1,691,800	927,000

1.借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日新增金額分別為855,000千元及1,349,500千元，利率分別為0.38%~1.94%及0.49%~1.69%；償還之金額分別為560,000千元及1,092,500千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司及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：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
擔保銀行借款	\$ 4,930,609	4,573,167	4,551,898
減：一年內到期部分	(15,867)	(45,117)	(97,542)
合 計	<u>\$ 4,914,742</u>	<u>4,528,050</u>	<u>4,454,356</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>342,500</u>	<u>113,500</u>
利率區間	<u>1.00%~2.02%</u>	<u>1.60%~2.22%</u>	<u>1.60%~2.02%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日新增金額分別為380,000千元及129,500千元，到期日分別為民國一一二年五月至一二四年五月及民國一一〇年六月至一二二年十一月，償還之金額分別為22,558千元及103,614千元。

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

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請詳民國一〇八年度合併財務報告附註六(十三)。

合併公司發行公司債資訊如下：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	-	-
發行普通公司債金額	500,000	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(31,489)	-	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(500,000)	(500,000)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,468,511</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</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)	<u>\$ 700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 39,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>109年4月至6月</u>	<u>108年4月至6月</u>	<u>109年1月至6月</u>
嵌入式衍生工具－買回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產損益)	<u>\$ 200</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
利息費用	<u>\$ 3,282</u>	<u>2,212</u>	<u>6,172</u>
	<u>108年1月至6月</u>		<u>5,612</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)

合併公司於民國一〇九年一月一日至六月三十日發行及流通在外之有擔保可轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇九年第七次有擔保可轉換公司債
發行總額	1,000,000千元
發 行 日	109.2.24
發行期間	109.2.24~114.2.24
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於債券到期時以債券面額之100.7523%(實質年收益為0.15%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
贖回辦法	公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券 本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國109年5月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國114年1月15日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司並於債券收回基準日後五個營業日，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
轉換辦法	轉換期間 債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之次日(民國109年5月25日)起，至到期日(民國114年2月24日)止，依公司法轉換辦法規定轉換為本公司普通股。
轉換價格	新臺幣16.89元。

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
流動	\$ 7,897	9,144	6,590
非流動	\$ 3,002	3,959	5,876

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
租賃負債之利息費用	\$ 114	80	199	139
短期租賃之費用	\$ 485	1,816	1,888	4,074

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)

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至6月	108年1月至6月
租賃之現金流出總額	\$ <u>9,042</u>	<u>5,477</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇九年六月三十日承租土地、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。

(十五)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：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
低於一年	\$ 34,464	28,659	35,933
一至二年	24,202	22,079	30,236
二至三年	19,776	19,449	27,361
三至四年	15,741	14,877	19,955
四至五年	10,363	12,819	13,251
五年以上	1,620	1,793	11,407
未折現租賃給付總額	\$ <u>106,166</u>	<u>99,676</u>	<u>138,143</u>

(十六)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
當期所得稅費用				
土地增值稅	\$ 10,382	3,545	28,615	6,099
調整前期之當期所得稅	-	149	-	149
所得稅費用	\$ <u>10,382</u>	<u>3,694</u>	<u>28,615</u>	<u>6,248</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一〇七年度。

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)

(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一〇七年度。

(十七)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至六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一〇八年度合併財務報告附註六(十九)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
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	400,092
認列對子公司所有權益變動數	-	-	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
發行可轉換公司債	39,200	-	-
其他(認股權失效)	28,158	28,158	28,158
	<u>\$ 2,158,450</u>	<u>2,119,250</u>	<u>2,120,592</u>

2.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，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及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

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。

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)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；本公司於民國一〇九年六月十六日經股東常會決議提列特別盈餘公積69,403千元；另於民國一〇八年六月十六日經股東常會決議通過民國一〇七年盈餘分配案提列特別盈餘公積57,868千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十六日經股東常會決議民國一〇八度不分配盈餘及民國一〇八年六月十六日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

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

3.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	非控制 權 益	合 計
民國109年1月1日餘額	\$ (80,477)	(46,795)	(15,739)	(143,011)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(31,069)	-	(10,755)	(41,824)
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	-	(37,935)	-	(37,935)
民國109年6月30日餘額	\$ <u>(111,546)</u>	<u>(84,730)</u>	<u>(26,494)</u>	<u>(222,770)</u>
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	11,327	-	3,429	14,756
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	-	31,725	-	31,725
民國108年6月30日餘額	\$ <u>(63,736)</u>	<u>48,920</u>	<u>(13,179)</u>	<u>(27,995)</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)

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
基本每股虧損				
歸屬於本公司普通股權益持有人 \$	<u>(23,493)</u>	<u>(94,093)</u>	<u>(41,792)</u>	<u>(148,191)</u>
之淨損				
普通股加權平均流通在外股數	<u>346,195</u>	<u>346,195</u>	<u>346,195</u>	<u>346,195</u>
\$	<u>(0.07)</u>	<u>(0.27)</u>	<u>(0.12)</u>	<u>(0.43)</u>
稀釋每股虧損				
歸屬於本公司之淨損	\$ (23,493)	(94,093)	(41,792)	(148,191)
可轉換公司債轉換之影響	(註)	-	(註)	-
歸屬於本公司普通股權益持有人 \$	<u>(23,493)</u>	<u>(94,093)</u>	<u>(41,792)</u>	<u>(148,191)</u>
之淨損(稀釋)				
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195	346,195	346,195
(基本)				
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
可轉換公司債轉換之影響	(註)	-	(註)	-
員工股票紅利之影響	(註)	(註)	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195	346,195	346,195
(稀釋)				
\$	<u>(0.07)</u>	<u>(0.27)</u>	<u>(0.12)</u>	<u>(0.43)</u>

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股虧損。

(十九)客戶合約之收入

1.收入明細

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
客戶合約所認列之收入 \$	784,933	241,201	1,961,860	491,476
投資性不動產租金收入	<u>11,341</u>	<u>16,454</u>	<u>23,910</u>	<u>32,629</u>
\$	<u>796,274</u>	<u>257,655</u>	<u>1,985,770</u>	<u>524,105</u>

2.收入之細分

	109年4月至6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	<u>\$ 765,762</u>	<u>984</u>	<u>18,187</u>	<u>784,933</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)

109年4月至6月				
	營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	合 計
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 744,199	-	-	744,199
餐飲服務	-	984	-	984
飯店客房及餐飲	-	-	18,187	18,187
佣金收入	21,563	-	-	21,563
	<u>\$ 765,762</u>	<u>984</u>	<u>18,187</u>	<u>784,933</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 765,762</u>	<u>984</u>	<u>18,187</u>	<u>784,933</u>
108年4月至6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	<u>\$ 191,529</u>	<u>1,236</u>	<u>48,436</u>	<u>241,201</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 191,529	-	-	191,529
餐飲服務	-	1,236	-	1,236
飯店客房及餐飲	-	-	48,436	48,436
	<u>\$ 191,529</u>	<u>1,236</u>	<u>48,436</u>	<u>241,201</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 191,529</u>	<u>1,236</u>	<u>48,436</u>	<u>241,201</u>
109年1月至6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	<u>\$ 1,905,449</u>	<u>1,632</u>	<u>54,779</u>	<u>1,961,860</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 1,883,886	-	-	1,883,886
餐飲服務	-	1,632	-	1,632
飯店客房及餐飲	-	-	54,779	54,779
佣金收入	21,563	-	-	21,563
	<u>\$ 1,905,449</u>	<u>1,632</u>	<u>54,779</u>	<u>1,961,860</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 1,905,449</u>	<u>1,632</u>	<u>54,779</u>	<u>1,961,860</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6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	\$	<u>398,603</u>	<u>2,662</u>	<u>90,211</u>	<u>491,476</u>
主要商品/服務線：					
銷售房地	\$	398,603	-	-	398,603
餐飲服務		-	2,662	-	2,662
飯店客房及餐飲		-	-	90,211	90,211
	\$	<u>398,603</u>	<u>2,662</u>	<u>90,211</u>	<u>491,476</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$	<u>398,603</u>	<u>2,662</u>	<u>90,211</u>	<u>491,476</u>
3.合約餘額					
		109.6.30	108.12.31	108.6.30	
應收票據及帳款	\$	45,514	69,589	50,013	
減：備抵損失		-	-	-	
合 計	\$	<u>45,514</u>	<u>69,589</u>	<u>50,013</u>	
合約負債—銷售房地	\$	1,491,266	1,458,686	904,817	
合約負債—客房及餐飲訂金		9,888	7,884	4,215	
合 計	\$	<u>1,501,154</u>	<u>1,466,570</u>	<u>909,032</u>	
4.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。					
5.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。					
6.民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日，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343,227千元、446,731千元及245,541千元。					
7.民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日認列為收入之金額分別為239,976千元及376,755千元。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2,982千元及2,541千元。					
8.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。					

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)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。

本公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日皆為稅前虧損，故無須估列員工及董事酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇八年度員工及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，實際配發員工及董事酬勞分別為8,755千元及4,023千元，與財報估列金額差異分別為9千元及3千元，差異數視為會計估計變動處理，並認列為民國一〇九年度損益，另民國一〇七年度與實際配發情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿一)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
利息收入	\$ <u>7,307</u>	<u>4,537</u>	<u>13,435</u>	<u>12,179</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
退戶違約金	\$ 2,982	2,541	2,982	2,541
其 他	<u>951</u>	<u>4,944</u>	<u>1,879</u>	<u>5,866</u>
	\$ <u>3,933</u>	<u>7,485</u>	<u>4,861</u>	<u>8,407</u>

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (3,263)	-	(3,263)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	1,940	(32,308)	(23,545)	(24,214)
外幣兌換(損失)利益	(7,383)	(725)	(15,339)	6,308
其他損失	(1,023)	(326)	(1,024)	(578)
政府補助收入	<u>4,326</u>	<u>-</u>	<u>4,326</u>	<u>-</u>
	\$ <u>(5,403)</u>	<u>(33,359)</u>	<u>(38,845)</u>	<u>(18,484)</u>

合併公司於民國一〇九年度取得受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難之觀光旅館業之補助4,326千元，相關條件為於補貼期間未實施減班休息(無薪假)、裁員，未協商減薪或減薪達二成等減損員工權益之行為及不可有解散或歇業情事。

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.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
租賃負債利息費用	\$ 114	80	199	139
利息費用－銀行利息	74,586	61,354	146,010	123,724
利息費用－可轉換公司債	2,159	-	2,711	-
利息費用－普通公司債	1,123	2,212	3,461	5,612
減：利息資本化	(36,091)	(35,943)	(65,196)	(76,384)
	<u>\$ 41,891</u>	<u>27,703</u>	<u>87,185</u>	<u>53,091</u>
資本化利率	<u>1.2%~4.6%</u>	<u>1.7%~4.6%</u>	<u>1.2%~4.6%</u>	<u>1.7%~4.6%</u>

(廿二)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一〇八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
109年6月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 14,839,838	15,638,926	815,868	2,581,759	2,898,664	4,959,101	4,383,534
固定利率工具	3,455,311	3,528,594	2,003,494	-	-	1,525,100	-
無附息負債	370,720	370,720	370,720	-	-	-	-
租賃負債	10,899	11,053	4,639	3,394	3,020	-	-
	<u>\$ 18,676,768</u>	<u>19,549,293</u>	<u>3,194,721</u>	<u>2,585,153</u>	<u>2,901,684</u>	<u>6,484,201</u>	<u>4,383,534</u>
108年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 13,426,518	14,334,660	2,219,682	1,463,386	290,000	6,187,933	4,173,659
固定利率工具	2,691,800	2,727,661	2,210,061	-	-	517,600	-
無附息負債	768,845	768,845	768,845	-	-	-	-
租賃負債	13,103	13,397	4,956	3,472	4,892	77	-
	<u>\$ 16,900,266</u>	<u>17,844,563</u>	<u>5,203,544</u>	<u>1,466,858</u>	<u>294,892</u>	<u>6,705,610</u>	<u>4,173,659</u>
108年6月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 12,044,206	12,806,687	742,087	2,243,893	1,130,909	4,719,001	3,970,797
固定利率工具	1,927,000	1,960,377	936,127	504,450	-	519,800	-
無附息負債	1,502,493	1,502,493	1,502,493	-	-	-	-
租賃負債	12,466	12,735	4,169	2,600	3,926	2,040	-
	<u>\$ 15,486,165</u>	<u>16,282,292</u>	<u>3,184,876</u>	<u>2,750,943</u>	<u>1,134,835</u>	<u>5,240,841</u>	<u>3,970,797</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：

	109.6.30			108.12.31			108.6.30			
	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	\$	6,773	29.630	200,684	12,215	29.980	366,206	7,708	31.060	239,410
人 民 幣		55,563	4.191	232,865	53,935	4.305	232,190	11	4.521	50
<u>金融負債</u>										
<u>貨幣性項目</u>										
美 金		10,874	29.630	322,197	13,272	29.980	397,895	18,722	31.060	581,505

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。於民國一〇九年及一〇八年一月一日至六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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之稅前淨利將分別增加或減少1,114千元及減少或增加3,420千元。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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失15,339千元及利益6,308千元。

(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，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之稅前淨利將減少或增加64,482千元及52,934千元，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：

	109年1月至6月		108年1月至6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%	\$ 12,852	10,397	26,217	14,181
下跌10%	\$ (12,852)	(10,397)	(26,217)	(14,181)

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.公允價值資訊

(1)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：

109.6.30					
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					
強制透過損益按公允價值衡量透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 108,539	108,539	-	-	108,539
衍生金融資產	700	-	700	-	700
小 計	<u>\$ 109,239</u>	<u>108,539</u>	<u>700</u>	<u>-</u>	<u>109,239</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	<u>\$ 128,520</u>	<u>-</u>	<u>128,520</u>	<u>-</u>	<u>128,520</u>

108.12.31					
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	<u>\$ 127,134</u>	<u>127,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>127,134</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	<u>\$ 166,455</u>	<u>-</u>	<u>166,455</u>	<u>-</u>	<u>166,455</u>

108.6.30					
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	<u>\$ 146,805</u>	<u>146,805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146,805</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	<u>\$ 262,170</u>	<u>-</u>	<u>262,170</u>	<u>-</u>	<u>262,170</u>

(2)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：

(2.1)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。

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)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，合併公司嵌入式衍生金融工具係採用二元樹可轉債評價模型評價。

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(廿三)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿六)所揭露者無重大變動。

(廿四)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇八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一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(廿七)。

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)

(廿五)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至六月三十日之非現金交易籌資活動如下：

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>					<u>109.6.30</u>
			<u>產生資本公積</u>	<u>產生金融資產</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公司債攤銷</u>	<u>其他(註)</u>	
長期借款	\$ 4,573,167	357,442	-	-	-	-	-	4,930,609
短期借款	8,853,351	1,063,430	-	-	(7,552)	-	-	9,909,229
應付短期票券	1,691,800	295,000	-	-	-	-	-	1,986,800
應付公司債	1,000,000	504,900	(39,200)	600	-	2,211	-	1,468,511
租賃負債	13,103	(6,955)	-	-	-	-	4,751	10,899
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,131,421</u>	<u>2,213,817</u>	<u>(39,200)</u>	<u>600</u>	<u>(7,552)</u>	<u>2,211</u>	<u>4,751</u>	<u>18,306,048</u>

註：係本期新增使用權資產7,291千元及扣除提前解約2,540千元。

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>108.6.30</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他(註)</u>	
長期借款	\$ 4,526,012	25,886	-	-	4,551,898
短期借款	7,133,754	357,086	1,468	-	7,492,308
應付短期票券	670,000	257,000	-	-	927,000
應付公司債	1,000,000	-	-	-	1,000,000
租賃負債	12,523	(5,338)	-	5,281	12,466
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 13,342,289</u>	<u>634,634</u>	<u>1,468</u>	<u>5,281</u>	<u>13,983,672</u>

註：係本期新增使用權資產5,281千元。

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>
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
Jyv International Limited	實質關係人
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
姚彭欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	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

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)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(合約負債)		
	109.6.30	108.12.31	108.6.30	109.6.30	108.12.31	108.6.30
其他關係人 \$	<u>42,680</u>	<u>42,680</u>	<u>137,390</u>	<u>1,370</u>	<u>1,370</u>	<u>9,280</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.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
發包工程－國原營造(股)公司	\$ 195,034	477,784	391,721	698,767
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	-	-	38,057	4,611
	<u>\$ 195,034</u>	<u>477,784</u>	<u>429,778</u>	<u>703,378</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		
	109.6.30	108.12.31	108.6.30	109.6.30	108.12.31	108.6.30
國原營造(股)公司	\$ 4,902,145	3,801,752	4,427,812	831,363	1,560,120	1,627,480
寬衍室內裝修設計(股)公司	41,672	18,182	-	4,491	14,096	-
	<u>\$ 4,943,817</u>	<u>3,819,934</u>	<u>4,427,812</u>	<u>835,854</u>	<u>1,574,216</u>	<u>1,627,480</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	109.6.30	108.12.31	108.6.30
應收帳款－佳穎精密企業(股)公司	其他關係人	\$ <u>10,548</u>	<u>9,438</u>	<u>-</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.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	109.6.30	108.12.31	108.6.30
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 35,324	119,466	220,966
應付票據	其他關係人	335	890	-
應付帳款	國原營造(股)公司	44,957	133,473	108,089
應付帳款	其他關係人	135	6,056	-
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	6,796	8,961	133
		<u>\$ 87,547</u>	<u>268,846</u>	<u>329,188</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：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
寬衍室內裝修設計(股)公司	\$ 21,429	623	12,049
其他關係人	11	-	20,258
合 計	<u>\$ 21,440</u>	<u>623</u>	<u>32,307</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。於民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日租金收入分別為177千元、177千元、354千元及354千元，另因該租賃而收取之存入保證金皆為120千元。
- (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。民國一〇九年及一〇八年六月三十日因租賃而存出保證金皆為56千元。民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日分別認列利息支出為6千元、9千元、12千元及18千元，截至民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日止租賃負債餘額分別為993千元、1,301千元及1,605千元。

7.捐贈

合併公司於民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至六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1,000千元、2,000千元、1,000千元及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。

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)其他關係人於民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日分別提供存入保證票據19,082千元、80,465千元及76,365千元，作為合併公司承攬工程之擔保。
- (3)合併公司與其他關係人簽訂馬來西亞地區代銷契約，銷售佣金為6%~14%，於民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日分別已支付佣金為108,471千元、105,020千元及88,568千元，帳列取得合約之增額成本項下。
- (4)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96,298千元(美元3,250千元)，民國一〇九年六月三十日、一〇八年十二月三十一日及六月三十日已支付價款分別為70,985千元(美元2,396千元)、71,832千元(美元2,396千元)及74,420千元(美元2,396千元)，帳列管理費用。
- (5)合併公司為其他關係人代銷房地，民國一〇九年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日收取之佣金收入分別為10,045千元及零千元。
- (6)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇九年及一〇八年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之推銷費用分別為6,300千元、1,853千元、6,734千元及6,329千元。
- (7)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，截至民國一〇九年六月三十日及一〇八年十二月三十一日該專戶餘額分別為232,775千元及232,076千元，帳列現金及約當現金，另依約按月支付關係人2%管理費，民國一〇九年一月一日至六月三十日已支付管理費為131千元。
- (8)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，上述借款已於民國一〇八年十一月償還並解除連帶債務責任。
- (9)於民國一〇九年六月三十日，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268,370千元，因銀行核貸條件係由合併公司提供該土地為其他關係人設定二順位擔保，故依合約約定合併公司應為同一標的負連帶保證責任。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年4月至6月	108年4月至6月	109年1月至6月	108年1月至6月
短期員工福利	\$ <u>3,302</u>	<u>2,923</u>	<u>6,424</u>	<u>5,803</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)

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	109.6.30	108.12.31	108.6.30
其他金融資產	信託專戶款	\$ 304,671	573,828	108,384
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	387,656	494,046	658,747
透過損益按公允價值 衡量之金融資產	應付短期票券之擔保	92,034	112,538	141,810
待售房地	銀行借款及應付短期票券之擔保	2,779,781	1,442,010	940,815
營建用地	"	5,481,321	5,634,157	4,122,153
在建房地	銀行借款之擔保	9,507,122	9,193,061	9,082,571
不動產、廠房及設備	"	1,921,443	1,857,034	1,877,900
投資性不動產	"	1,516,903	1,524,446	1,822,817
		<u>\$ 21,990,931</u>	<u>20,831,120</u>	<u>18,755,197</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：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地(含稅)	\$ 9,911,081	8,582,594	8,001,232
建案開發活動發包工程合約	7,273,170	6,342,611	4,427,812
興建飯店及商場發包工程	-	-	277,331
購置營建用地	1,566,745	282,382	515,360
<u>已收取或已計價價款</u>			
銷售房地(未稅)	\$ 1,491,266	1,458,685	904,817
建案開發活動發包工程	1,139,481	1,796,411	1,627,480
興建飯店及商場發包工程	-	-	254,427
購置營建用地	436,807	79,299	234,962

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發包工程而收取之存入保證票據之情形如下：

	109.6.30	108.12.31	108.6.30
提供融資背書保證	\$ 857,285	800,285	589,000
收取之存入保證票據	19,082	80,465	76,365

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。

4.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)合併公司因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、C-003、 C-004、D-002、G-002
合建分屋	A-012、F-001

(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筆土地共支付價款42,177千元，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23,103千元及向其他權利人取得23,103千元債權，併同前價款共支付88,383，並取得其所開立之本票為擔保。該交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解約協議書，並收回款項共31,301千元，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。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，餘款計49,337千元帳列其他應收款，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且已向台灣台北地方法院聲請調解，該案現由法院以109年度北司調字第662號受理在案。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且合併公司亦取得陳峻郎、陳峻忠之可分得土地權利價值足以償還本公司債權之依據，另亦持有得陳峻郎、陳峻忠所開立之本票以供保全，故應無減損之虞。

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. 合併公司與巫君(下稱原告)前有於民國一〇二年十月二十三日向本公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該該建案已辦理交屋後，原告主張該因品質問題等，於民國一〇七年二月十四日來函本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，要求本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(前案)，嗣原告未於民國一〇八年八月十二日期日前聲請續行訴訟，依民事訴訟法第190條前段規定視為撤回其訴。其後，原告乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。本案於民國一〇九年六月十一日經臺灣新北地方法院判決駁回原告之請求，原告已提起上訴，目前尚待法院開庭通知。
3. 合併公司與周君(下稱原告)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，然本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，就前開結構樑柱之移除事宜，本公司已取得國立台灣大學工學院地震工程研究中心之函覆，確保系爭半柱拆除工程之安全性，且該梁柱拆除於原主體結構安全無虞，並已於民國一〇八年七月十九日拆除完畢，故原告撤回有關梁柱爭議債務不履行損害賠償之主張。本案已於民國一〇九年三月二十七日進行言詞辯論程序後，合併公司與原告已達成和解並支付原告共1,250千元，其餘請求均拋棄，並已完和解筆錄。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：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)

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	109年4月至6月			108年4月至6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	9,704	22,150	31,854	15,197	23,414	38,611
勞健保費用	1,121	2,020	3,141	1,474	1,837	3,311
退休金費用	525	1,312	1,837	800	1,078	1,878
其他員工福利費用	68	1,503	1,571	170	1,683	1,853
折舊費用	14,445	15,727	30,172	15,770	16,008	31,778
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	350	350	-	473	473

功 能 別 性 質 別	109年1月至6月			108年1月至6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	22,867	46,755	69,622	30,899	42,876	73,775
勞健保費用	2,418	4,606	7,024	2,864	4,259	7,123
退休金費用	1,097	2,641	3,738	1,510	2,133	3,643
其他員工福利費用	120	4,336	4,456	263	4,287	4,550
折舊費用	28,890	30,911	59,801	31,557	31,838	63,395
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	685	685	-	899	899

(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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年一月一日至六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		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	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENT INC	應收關 係人款	是	82,964	82,964	82,964	2%	2	-	配合減資 時程，先 予以資金 貸與	-		-	465,470	465,470
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	623,119	623,119	- (註3)	2%	2	-	購入土地 及建築開 發需求	-		-	1,761,680	1,761,680

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)

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	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 International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	485,191	485,191	- (註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,761,680	1,761,680

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)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金14,289千元轉作Yeashin Construction Sdn. Bhd.增資股款。

註4：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司已於民國一〇九年六月二十四日將資金貸與美金11,958千元轉作Yeashin International Development Sdn.Bhd.增資股款。

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	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,256,771	310,000	310,000	238,542	-	4.13 %	11,256,771	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	11,256,771	118,224	118,224	103,705	-	1.58 %	11,256,771	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	11,256,771	266,670	266,670	183,706	266,670	3.55 %	11,256,771	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	11,256,771	268,370	268,370	268,370	268,370	3.58 %	11,256,771	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	110,290	-	7.85 %	4,496,733	N	N	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。

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7,504,514千元 \times 150%= 11,256,771千元

對單一企業背書保證限額：7,504,514千元 \times 150%=11,256,771千元

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。

佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

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

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

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. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,536,400	103,970	7.04 %	103,970	部分質押
本公司	摩根投資基金-多重收益基金	-	"	821	4,569	- %	4,569	
本公司	實得利國際(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	104,720	7.97 %	104,720	
昕境廣場(股)公司	"	-	"	2,500,000	23,800	1.81 %	23,800	

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	南港區南港段三小段73等3筆地號	109.1.10	2,355,802	2,355,802	興富發建設(股)公司	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	新莊區副都心段60-63等地號	109.4.29	1,234,583	370,375	承業投資(股)公司及自然人等3人					-	鑑價報告	營建用地	

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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	391,721	57.01 %		-	-	80,281	21.66 %	

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：無。

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	11,543	與一般交易相當	0.58 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	17,143	與一般交易相當	0.86 %

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。

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)

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)：

民國一〇九年一月一日至六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 %	19,893	(5,411)	(1,910)	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	21,311	21,311	44,000	88.00 %	240,972	(2,345)	(4,033)	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	948,755	26,741,936	72.87 %	641,868	(47,254)	(34,434)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	253,000	203,000	20,300,000	100.00 %	61,371	(54,962)	(48,172)	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 %	232,735	(2,080)	(2,080)	
亞昕國際開發(開曼)公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	754,902 (馬幣99,176)	311,624 (馬幣35,100)	99,176,000	100.00 %	558,742	(31,653)	(31,653)	
亞昕國際開發(開曼)公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	504,261 (馬幣71,804)	118,209 (馬幣16,000)	71,804,000	100.00 %	419,176	(4,267)	(4,267)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	758	100,000	100.00 %	533	(128)	(128)	

註1：係於適用IFRS 16下，本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2,064千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數1,969千元。

註3：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100萬元)	註1	28,455 (美金960,344)	-	-	28,455 (美金960,344)	(1,596)	87.12 %	(1,390)	147,877	322,676

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
28,455 USD960,344	41,079 USD1,386,412	4,502,708 (註2)

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)

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%=NTD7,504,514千元×60%=NTD4,502,708千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

3.重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
上億投資股份有限公司		58,751,057	16.97 %
益昕投資股份有限公司		37,344,511	10.78 %
永翊開發股份有限公司		32,808,146	9.47 %
德陽投資股份有限公司		28,872,959	8.34 %
國原營造股份有限公司		24,984,546	7.21 %
今勛企業股份有限公司		20,969,866	6.05 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

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：

	109年4月至6月				合 計
	營建事業	百貨商場	觀光旅館	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 769,024	9,063	18,187	-	796,274
部門間收入	<u>12,550</u>	<u>240</u>	<u>781</u>	<u>(13,571)</u>	-
收入總計	<u>\$ 781,574</u>	<u>9,303</u>	<u>18,968</u>	<u>(13,571)</u>	<u>796,274</u>
應報導部門損益	<u>\$ (57,442)</u>	<u>(3,099)</u>	<u>(26,887)</u>	<u>65,966</u>	<u>(21,462)</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4月至6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	\$ 197,377	11,842	48,436	-	257,655
部門間收入	17,928	-	1,243	(19,171)	-
收入總計	<u>\$ 215,305</u>	<u>11,842</u>	<u>49,679</u>	<u>(19,171)</u>	<u>257,655</u>
應報導部門損益	<u>\$ (103,766)</u>	<u>(597)</u>	<u>(21,564)</u>	<u>30,016</u>	<u>(95,911)</u>
109年1月至6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	\$ 1,912,008	18,983	54,779	-	1,985,770
部門間收入	28,686	480	1,202	(30,368)	-
收入總計	<u>\$ 1,940,694</u>	<u>19,463</u>	<u>55,981</u>	<u>(30,368)</u>	<u>1,985,770</u>
應報導部門損益	<u>\$ (76,185)</u>	<u>(5,411)</u>	<u>(54,962)</u>	<u>109,972</u>	<u>(26,586)</u>
108年1月至6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	\$ 410,333	23,561	90,211	-	524,105
部門間收入	35,857	-	3,080	(38,937)	-
收入總計	<u>\$ 446,190</u>	<u>23,561</u>	<u>93,291</u>	<u>(38,937)</u>	<u>524,105</u>
應報導部門損益	<u>\$ (165,019)</u>	<u>(1,394)</u>	<u>(50,204)</u>	<u>66,466</u>	<u>(150,151)</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。