

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
民國一〇九年及一〇八年第三季

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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(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	11~32
(七)關係人交易	33~35
(八)質押之資產	36
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36~37
(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	42
4.主要股東資訊	42
(十四)部門資訊	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九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九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一〇九年及一〇八年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九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九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：

張永瑩
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
民國一〇九年十一月三日

民國一〇九年及一〇八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

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

		109.9.30		108.12.31		108.9.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	\$ 1,565,810	5	1,553,318	6	1,235,432	5
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)	109,246	-	127,134	-	126,957	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十九))	62,822	-	16,816	-	8,944	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十九)及七)	25,256	-	52,773	-	19,945	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	21,531,311	73	18,239,863	69	17,794,764	70
1461	待出售非流動資產(附註六(五))	470,150	2	387,351	1	533,713	2
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	463,857	2	1,033,924	4	1,127,332	4
1479	其他流動資產－其他(附註七)	393,385	1	313,643	1	331,222	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	454,854	2	335,322	1	217,557	1
	流動資產合計	25,076,691	85	22,060,144	82	21,395,866	83
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)及(廿二))	123,185	-	166,455	1	179,415	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	2,308,517	9	2,330,733	10	2,351,594	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,519,092	5	1,528,981	7	1,532,802	6
1780	無形資產	109,823	-	110,552	-	109,782	-
1840	遞延所得稅資產	15,969	-	15,969	-	13,137	-
1755	使用權資產(附註六(八))	11,745	-	12,827	-	10,898	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	341,894	1	120,597	-	118,584	-
1990	其他非流動資產－其他	85,465	-	79,291	-	72,771	-
	非流動資產合計	4,515,690	15	4,365,405	18	4,388,983	17
	資產總計	\$ 29,592,381	100	26,425,549	100	25,784,849	100

民國一〇九年及一〇八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)

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	109.9.30		108.12.31		108.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100 短期借款(附註六(十))	\$ 10,745,611	36	8,853,351	34	8,548,602	33
2111 應付短期票券(附註六(十一))	1,934,800	7	1,691,800	6	1,557,800	6
2130 合約負債—流動(附註六(十九)及七)	1,787,305	6	1,466,570	6	1,230,410	5
2151 應付票據(附註七)	215,858	1	170,672	-	147,915	1
2170 應付帳款(附註七)	309,103	1	416,959	2	412,524	3
2230 本期所得稅負債	12	-	370	-	-	-
2250 負債準備—流動	14,502	-	16,115	-	16,266	-
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(五))	95,497	-	96,143	-	96,668	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	8,982	-	9,144	-	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	500,000	2
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	221,037	1	45,117	-	116,822	-
2399 其他流動負債—其他(附註六(七)及七)	265,934	1	212,743	1	282,735	1
流動負債合計	15,598,641	53	13,478,984	51	12,915,853	51
非流動負債：						
2530 應付公司債(附註六(十三))	1,470,172	5	500,000	2	500,000	2
2540 長期借款(附註六(十二))	4,644,605	16	4,528,050	17	4,475,950	17
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)	2,953	-	3,959	-	4,918	-
2645 存入保證金	16,462	-	20,790	-	26,282	-
非流動負債合計	6,153,101	21	5,071,708	19	5,041,152	19
負債總計	21,751,742	74	18,550,692	70	17,957,005	70
歸屬母公司業主之權益(附註六(十三)及(十七))：						
3100 股本	3,461,955	12	3,461,955	13	3,461,955	13
3200 資本公積	2,158,450	7	2,119,250	8	2,119,250	8
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	1,213,136	4	1,303,453	5	1,223,716	5
3400 其他權益	(189,930)	(1)	(127,272)	-	(118,375)	-
歸屬母公司業主之權益合計	7,543,668	25	7,576,110	29	7,505,270	29
36XX 非控制權益(附註六(六))	296,971	1	298,747	1	322,574	1
權益總計	7,840,639	26	7,874,857	30	7,827,844	30
負債及權益總計	\$ 29,592,381	100	26,425,549	100	25,784,849	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七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九)及七)	\$ 848,154	100	788,322	100	2,833,924	100	1,312,427	100
5000 營業成本	670,572	79	471,647	60	2,327,565	82	886,394	68
營業毛利	177,582	21	316,675	40	506,359	18	426,033	32
6000 營業費用(附註六(十四)、(二十)及七)：								
6100 推銷費用	41,733	5	21,248	3	104,428	4	67,652	5
6200 管理費用	87,678	10	96,248	12	272,612	10	258,364	20
	129,411	15	117,496	15	377,040	14	326,016	25
營業淨利	48,171	6	199,179	25	129,319	4	100,017	7
營業外收入及支出(附註六(十三)、(十四)、(廿一)及七)：								
7100 利息收入	2,229	-	7,012	-	15,664	1	19,191	1
7010 其他收入	17,051	2	35,298	4	21,912	1	43,706	4
7020 其他利益及損失	2,704	-	(25,460)	(3)	(36,141)	(1)	(43,944)	(3)
7050 財務成本	(34,722)	(4)	(25,791)	(3)	(121,907)	(4)	(78,882)	(6)
	(12,738)	(2)	(8,941)	(2)	(120,472)	(3)	(59,929)	(4)
繼續營業部門稅前淨損	35,433	4	190,238	23	8,847	1	40,088	3
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	(2,702)	-	10,019	1	25,913	1	16,267	1
本期淨損	38,135	4	180,219	22	(17,066)	-	23,821	2
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	(5,335)	(1)	(82,755)	(10)	(43,270)	(2)	(51,030)	(4)
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	(5,335)	(1)	(82,755)	(10)	(43,270)	(2)	(51,030)	(4)
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	15,003	2	(25,244)	(3)	(26,821)	(1)	(10,488)	(1)
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	15,003	2	(25,244)	(3)	(26,821)	(1)	(10,488)	(1)
8300 本期其他綜合損益	9,668	1	(107,999)	(13)	(70,091)	(3)	(61,518)	(5)
本期綜合損益總額	\$ 47,803	5	72,220	9	(87,157)	(3)	(37,697)	(3)
本期淨損歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 38,620	4	187,753	23	(3,172)	-	39,564	3
8620 非控制權益	(485)	-	(7,534)	(1)	(13,894)	-	(15,743)	(1)
	\$ 38,135	4	180,219	22	(17,066)	-	23,821	2
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 44,966	5	84,196	11	(65,830)	(2)	(20,943)	(2)
8720 非控制權益	2,837	-	(11,976)	(2)	(21,327)	(1)	(16,754)	(1)
	\$ 47,803	5	72,220	9	(87,157)	(3)	(37,697)	(3)
每股盈餘(虧損)(附註六(十八))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.11		0.54		(0.01)		0.11	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.10		0.54		(0.01)		0.11	

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

民國一〇九年及一〇八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											
	股 本						其他權益項目					
							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	
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計			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	-	-	-	-	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
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	-	-	-	-	(3,172)	(3,172)	-	-	-	(3,172)	(13,894)	(17,066)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(19,388)	(43,270)	(62,658)	(62,658)	(7,433)	(70,091)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(3,172)	(3,172)	(19,388)	(43,270)	(62,658)	(65,830)	(21,327)	(87,157)
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
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	(5,812)	(5,812)	-	-	-	(5,812)	19,551	13,739
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,213,136	2,113,193	(99,865)	(90,065)	(189,930)	7,543,668	296,971	7,840,639

(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

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 8,847	40,088
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	89,310	93,555
攤銷費用	1,021	1,391
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	23,538	38,996
利息費用	121,907	78,882
利息收入	(15,664)	(19,191)
股利收入	(7,073)	(17,682)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3,848	-
租賃修改利益	(230)	-
收益費損項目合計	216,657	175,951
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)	(17,421)
應收票據	(46,006)	5,500
應收帳款	27,100	15,050
存貨	(3,246,411)	(2,934,328)
其他金融資產	197,476	(404,097)
其他流動資產	(81,146)	(41,600)
取得合約之增額成本	(128,261)	(93,705)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,282,298)	(3,470,601)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	356,579	655,719
應付票據	45,186	795
應付帳款	(105,694)	(103,179)
負債準備	(2,038)	(3,078)
其他流動負債	59,755	37,572
與營業活動相關之負債之淨變動合計	353,788	587,829
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,928,510)	(2,882,772)
調整項目合計	(2,711,853)	(2,706,821)
營運產生之現金流出	(2,703,006)	(2,666,733)
收取之利息	15,664	19,191
收取之股利	7,073	17,682
支付之利息	(223,515)	(203,255)
支付之所得稅	(26,271)	(46,749)
營業活動之淨現金流出	(2,930,055)	(2,879,864)

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九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(57,398)	(53,863)
處分不動產、廠房及設備	121	-
取得無形資產	(292)	(846)
取得投資性不動產	(1,596)	-
其他金融資產減少	149,732	36,870
其他非流動資產增加	(3,364)	(63,294)
投資活動之淨現金流入(流出)	87,203	(81,133)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,898,025	1,413,544
應付短期票券增加	243,000	887,800
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	190,500
償還長期借款	(87,525)	(123,740)
存入保證金(減少)增加	(4,301)	5,206
租賃本金償還	(10,339)	(8,091)
發放現金股利	-	(692,391)
非控制權益變動	13,739	22,903
籌資活動之淨現金流入	2,937,499	1,695,731
匯率變動對現金及約當現金之影響	5,145	(119)
本期現金及約當現金增加(減少)數	99,792	(1,265,385)
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	\$ 1,710,623	\$ 1,436,471
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	\$ 1,565,810	1,235,432
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	144,813	201,039
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,710,623	\$ 1,436,471

(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一〇九年十一月三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)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日

合併公司評估適用上述修正，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(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」	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—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—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3號之修正「對觀念架構之引述」	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
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正「利率指標變革—第二階段」	2021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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇八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。

(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
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
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1)(註2)	投資控股	75.71 %	72.87 %	72.87 %	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，於民國109年8月11日減資美金2,800千元。
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 %	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，本次認購5,735,580股，金額共計美金5,736千元，持股比例增加至75.71%。

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2：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司於民國一〇九年八月十日經董事會決議，為因應開曼當地註冊公司管理法令變更，為簡化投資架構，進行解散清算，目前尚在辦理清算程序。

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。

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

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
零用金及現金	\$ 1,272	1,307	1,663
支票存款	1,269	779	255
活期存款	1,412,483	806,197	823,527
定期存款	10,002	548,114	409,987
約當現金(固定收益率商品)	140,784	196,921	-
現金及約當現金	<u>\$ 1,565,810</u>	<u>1,553,318</u>	<u>1,235,432</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)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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	\$ 123,185	166,455	179,415

- 1.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。
- 2.合併公司民國一〇九年及一〇八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。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。
- 4.上述金融資產並未有作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收票據—因營業而發生	\$ 62,822	16,816	8,944
應收帳款—按攤銷後成本衡量	25,256	52,773	19,945
	\$ 88,078	69,589	28,889

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：

109.9.30			
	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	\$ 88,078	-	-
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	\$ 69,589	-	-
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	-	-

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日並無提列損失及迴轉之情形。

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

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)

(四)存 貨

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
待售房地	\$ 2,168,829	1,514,268	950,572
營建用地	7,234,241	6,349,046	5,496,862
在建房地	11,654,951	9,928,763	10,936,123
預付土地款	121,050	79,299	38,595
土地使用權	352,240	368,487	372,612
合計	<u>\$ 21,531,311</u>	<u>18,239,863</u>	<u>17,794,764</u>
預計於一年內實現之存貨	<u>\$ 3,887,120</u>	<u>4,667,924</u>	<u>2,275,087</u>

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(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合約，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，預期於一年內完成出售，該等資產及負債據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)。後因經濟環境變化，致上述資產未能於一年內完成出售，合併公司已採取必要行動回應情況之改變，目前正以合理之價格積極尋找買家，並預計於未來一年內完成出售。

民國一〇九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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
現金及約當現金	\$ 144,813	57,513	201,039
存貨	192,238	192,782	193,552
其他金融資產－流動	11,358	11,373	11,529
不動產、廠房及設備	64,967	65,515	66,292
其他金融資產－非流動	259	261	264
其他非流動資產	56,515	59,907	61,037
待出售群組之資產	<u>\$ 470,150</u>	<u>387,351</u>	<u>533,713</u>
應付帳款	\$ 84	81	82
負債準備－流動	35,185	35,911	36,336
其他流動負債	478	401	500
遞延所得稅負債	59,750	59,750	59,750
待出售群組之負債	<u>\$ 95,497</u>	<u>96,143</u>	<u>96,668</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)

(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		
		109.9.30	108.12.31	108.9.30
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	24.29 %	27.13 %	27.13 %
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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動資產	\$ 1,990,424	2,060,735	1,986,141
非流動資產	214,337	142,307	136,201
流動負債	(1,133,300)	(1,237,165)	(1,139,048)
非流動負債	(2,799)	(75)	(1,157)
淨資產	\$ <u>1,068,662</u>	<u>965,802</u>	<u>982,137</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>259,578</u>	<u>262,022</u>	<u>266,455</u>

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
營業收入	\$ <u>140</u>	<u>105</u>	<u>198</u>	<u>355</u>
本期淨損	\$ (7,823)	(24,377)	(55,077)	(47,936)
其他綜合損益	12,188	(9,221)	(25,520)	(2,146)
綜合損益總額	\$ <u>4,365</u>	<u>(33,598)</u>	<u>(80,597)</u>	<u>(50,082)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ <u>(1,907)</u>	<u>(7,021)</u>	<u>(14,727)</u>	<u>(15,147)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>1,053</u>	<u>(9,400)</u>	<u>(21,997)</u>	<u>(15,086)</u>

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動現金流量	\$ (124,711)	(91,648)
投資活動現金流量	167,933	(95,215)
籌資活動現金流量	(76,193)	231,094
匯率變動對現金及約當現金之影響	(13,258)	(110)
現金及約當現金(減少)增加數	\$ <u>(46,229)</u>	<u>44,121</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.B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.公司之彙總性財務資訊：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動資產	\$ 349,785	263,341	406,876
非流動資產	121,483	125,422	127,328
流動負債	(121,094)	(43,728)	(36,568)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,644)	(1,550)	(2,769)
淨 資 產	<u>\$ 288,780</u>	<u>283,735</u>	<u>435,117</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 37,393</u>	<u>36,725</u>	<u>56,119</u>

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	-
本期淨利(損)	\$ 11,033	(4,224)	6,411	(4,871)
其他綜合損益	2,809	(16,007)	(1,272)	(8,325)
綜合損益總額	<u>\$ 13,842</u>	<u>(20,231)</u>	<u>5,139</u>	<u>(13,196)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	<u>\$ 1,422</u>	<u>(514)</u>	<u>833</u>	<u>(596)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 1,784</u>	<u>(2,575)</u>	<u>670</u>	<u>(1,668)</u>

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動現金流量	\$ 83,333	(72,608)
投資活動現金流量	3,939	6,546
匯率變動對現金及約當現金之影響	(266)	(4,712)
現金及約當現金增加(減少)數	<u>\$ 87,006</u>	<u>(70,774)</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	14,606	2,137	339	51,732
處 分	-	-	(6,810)	-	(6,810)
匯率變動之影響	-	(1,294)	(1,101)	(758)	(3,153)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,271,408</u>	<u>528,239</u>	<u>16,711</u>	<u>2,604,903</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	-	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	<u>\$ 753,895</u>	<u>1,258,425</u>	<u>534,528</u>	<u>14,549</u>	<u>2,561,397</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	96,869	135,532	-	232,401
折 舊	-	30,175	37,163	-	67,338
處 分	-	-	(2,841)	-	(2,841)
匯率變動之影響	-	(25)	(487)	-	(512)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>127,019</u>	<u>169,367</u>	<u>-</u>	<u>296,386</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>86,849</u>	<u>122,954</u>	<u>-</u>	<u>209,803</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9月30日	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,144,389</u>	<u>358,872</u>	<u>16,711</u>	<u>2,308,517</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>

1.民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日應付工程款金額分別為14,627千元、20,293千元及29,642千元。

2.合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行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	4,357	3,277	4,465	12,099
處 分	-	(6,346)	(9,469)	(15,815)
匯率變動之影響	-	(308)	-	(308)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 15,736</u>	<u>3,248</u>	<u>3,476</u>	<u>22,460</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 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>
使用權資產之累計折舊：				
民國109年1月1日餘額	\$ 3,768	2,999	6,890	13,657
折 舊	4,460	1,967	4,060	10,487
處 分	-	(4,160)	(9,113)	(13,273)
匯率變動之影響	-	(156)	-	(156)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 8,228</u>	<u>650</u>	<u>1,837</u>	<u>10,715</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	其他設備	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
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9月30日	<u>\$ 7,508</u>	<u>2,598</u>	<u>1,639</u>	<u>11,745</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 8,553</u>	<u>56</u>	<u>2,289</u>	<u>10,898</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
增 添	-	1,596	1,596
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 906,911</u>	<u>686,978</u>	<u>1,593,889</u>
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>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	63,312	63,312
折 舊	-	11,485	11,485
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>74,797</u>	<u>74,797</u>
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>
帳面金額：			
民國109年1月1日	<u>\$ 906,911</u>	<u>622,070</u>	<u>1,528,981</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 906,911</u>	<u>612,181</u>	<u>1,519,092</u>
民國108年9月30日	<u>\$ 906,911</u>	<u>625,891</u>	<u>1,532,802</u>

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。

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)短期借款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
無擔保銀行借款	\$ 121,000	649,293	822,390
擔保銀行借款	10,624,611	8,204,058	7,726,212
合 計	<u>\$ 10,745,611</u>	<u>8,853,351</u>	<u>8,548,602</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,192,084</u>	<u>355,456</u>	<u>431,957</u>
利率區間	<u>1.45%~4.61%</u>	<u>1.70%~4.61%</u>	<u>1.75%~4.61%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十一)應付短期票券

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付商業本票	<u>\$ 1,934,800</u>	<u>1,691,800</u>	<u>1,557,800</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
擔保銀行借款	\$ 4,865,642	4,573,167	4,592,772
減：一年內到期部分	(221,037)	(45,117)	(116,822)
合 計	<u>\$ 4,644,605</u>	<u>4,528,050</u>	<u>4,475,950</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>342,500</u>	<u>52,500</u>
利率區間	<u>1.00%~2.02%</u>	<u>1.60%~2.22%</u>	<u>1.60%~2.02%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(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九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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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	(29,828)	-	-
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>\$ 1,470,172</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
嵌入式衍生金融工具一贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益組成部分一轉換權(列報於資本公積一認股權)	<u>\$ 39,200</u>	<u>-</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)

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
嵌入式衍生金融工具－贖回權 按公允價值再衡量之損失	\$ (100)	-	-	-
利息費用	\$ 3,136	2,065	9,308	7,677

合併公司於民國一〇九年一月一日至九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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動	\$ 8,982	9,144	6,111
非流動	\$ 2,953	3,959	4,918

到期分析請詳附註六(廿二)金融工具。

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)

認列於損益之金額如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>127</u>	<u>60</u>	<u>326</u>	<u>199</u>
短期租賃之費用	\$ <u>970</u>	<u>1,727</u>	<u>2,858</u>	<u>5,801</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>13,523</u>	<u>8,290</u>

1. 土地、房屋及建築之租賃

合併公司承租土地、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

合併公司於民國一〇九年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十六)。

(十六) 所得稅

1. 合併公司之所得稅費用明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ -	3,457	-	3,457
土地增值稅	8,549	6,562	37,164	12,661
調整前期之當期所得稅(註)	(11,251)	-	(11,251)	149
所得稅費用	\$ <u>(2,702)</u>	<u>10,019</u>	<u>25,913</u>	<u>16,267</u>

註：係本期大陸子公司收回西元二〇一三年及二〇一四年之退稅款共計人民幣2,642千元。

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。
- (2) 本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報案件已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度。
- (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。

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
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	400,092
處分資產增益	16	16	16
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>2,119,250</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。

(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六日經股東常會決議提列特別盈餘公積57,868千元。

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)

(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年度不分配盈餘及民國一〇八年六月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：

分派予普通股業主之股利：

現金

107年度

\$ 692,391

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	(19,388)	-	(7,433)	(26,821)
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	-	(43,270)	-	(43,270)
民國109年9月30日餘額	\$ <u>(99,865)</u>	<u>(90,065)</u>	<u>(23,172)</u>	<u>(213,102)</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	(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>(17,619)</u>	<u>(135,994)</u>

(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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>38,620</u>	<u>187,753</u>	<u>(3,172)</u>	<u>39,564</u>
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>0.11</u>	<u>0.54</u>	<u>(0.01)</u>	<u>0.11</u>
稀釋每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司之淨利(損)	\$ 38,620	187,753	(3,172)	39,564
可轉換公司債轉換之影響	1,729	-	(註)	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(稀釋)	\$ <u>40,349</u>	<u>187,753</u>	<u>(3,172)</u>	<u>39,564</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7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
普通股加權平均流通在外股數	346,195	346,195	346,195	346,195
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	59,207	-	(註)	-
員工股票紅利之影響	-	111	-	518
普通股加權平均流通在外股數	405,402	346,306	346,195	346,713
(稀釋)				
	\$ 0.10	0.54	(0.01)	0.11

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.收入之細分

	109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	\$ 800,558	12,091	35,364	848,013
馬來西亞	141	-	-	141
	<u>\$ 800,699</u>	<u>12,091</u>	<u>35,364</u>	<u>848,154</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 783,332	-	-	783,332
租賃收入(註)	3,781	10,648	-	14,429
飯店客房及餐飲	-	-	35,364	35,364
佣金收入	13,586	-	-	13,586
其他	-	1,443	-	1,443
	<u>\$ 800,699</u>	<u>12,091</u>	<u>35,364</u>	<u>848,154</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 3,781	10,648	-	14,429
於某一時點移轉之商品及勞務	796,918	1,443	35,364	833,725
	<u>\$ 800,699</u>	<u>12,091</u>	<u>35,364</u>	<u>848,154</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)

108年7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	\$ 724,857	11,550	51,810	788,217
馬來西亞	105	-	-	105
	<u>\$ 724,962</u>	<u>11,550</u>	<u>51,810</u>	<u>788,322</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 719,522	-	-	719,522
租賃收入(註)	5,440	10,243	-	15,683
飯店客房及餐飲	-	-	51,810	51,810
其他	-	1,307	-	1,307
	<u>\$ 724,962</u>	<u>11,550</u>	<u>51,810</u>	<u>788,322</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 5,440	10,243	-	15,683
於某一時點移轉之商品及勞務	719,522	1,307	51,810	772,639
	<u>\$ 724,962</u>	<u>11,550</u>	<u>51,810</u>	<u>788,322</u>
109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	\$ 2,712,509	31,074	90,143	2,833,726
馬來西亞	198	-	-	198
	<u>\$ 2,712,707</u>	<u>31,074</u>	<u>90,143</u>	<u>2,833,924</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,667,218	-	-	2,667,218
租賃收入(註)	10,340	27,447	-	37,787
飯店客房及餐飲	-	-	90,143	90,143
佣金收入	35,149	-	-	35,149
其他	-	3,627	-	3,627
	<u>\$ 2,712,707</u>	<u>31,074</u>	<u>90,143</u>	<u>2,833,924</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 10,340	27,447	-	37,787
於某一時點移轉之商品及勞務	2,702,367	3,627	90,143	2,796,137
	<u>\$ 2,712,707</u>	<u>31,074</u>	<u>90,143</u>	<u>2,833,924</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			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	\$ 1,134,940	35,111	142,021	1,312,072
馬來西亞	355	-	-	355
	<u>\$ 1,135,295</u>	<u>35,111</u>	<u>142,021</u>	<u>1,312,427</u>
主要商品/服務線：				
銷售房地	\$ 1,118,125	-	-	1,118,125
租賃收入(註)	17,170	30,050	-	47,220
飯店客房及餐飲	-	-	142,021	142,021
其他	-	5,061	-	5,061
	<u>\$ 1,135,295</u>	<u>35,111</u>	<u>142,021</u>	<u>1,312,427</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	\$ 17,170	30,050	-	47,220
於某一時點移轉之商品及勞務	1,118,125	5,061	142,021	1,265,207
	<u>\$ 1,135,295</u>	<u>35,111</u>	<u>142,021</u>	<u>1,312,427</u>

註：合併公司之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2. 合約餘額

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收票據及帳款	\$ 88,078	69,589	28,889
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 88,078</u>	<u>69,589</u>	<u>28,889</u>
合約負債—銷售房地	\$ 1,776,512	1,458,686	1,225,790
合約負債—客房及餐飲訂金	10,794	7,884	4,620
合 計	<u>\$ 1,787,306</u>	<u>1,466,570</u>	<u>1,230,410</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 437,472</u>	<u>454,615</u>	<u>313,474</u>

3. 應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

4. 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九月三十日認列為收入之金額分別為247,860千元及386,931千元。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4,978千元及2,541千元。

5. 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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日並無其他重大變動。

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七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額分別為零千元、1,898千元、零千元及1,898千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為零千元、1,898千元、零千元及1,898千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事、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7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
銀行存款利息	\$ 835	5,539	5,249	14,724
其他利息收入	1,394	1,473	10,415	4,467
	<u>\$ 2,229</u>	<u>7,012</u>	<u>15,664</u>	<u>19,191</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
股利收入	\$ 7,073	17,682	7,073	17,682
退戶違約金收入	1,996	-	4,978	2,541
其他	7,982	17,616	9,861	23,483
	<u>\$ 17,051</u>	<u>35,298</u>	<u>21,912</u>	<u>43,706</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
處分不動產、廠房及設備損失 \$	(585)	-	(3,848)	-
透過損益按公允價值衡量之金	7	(14,782)	(23,538)	(38,996)
融資產利益(損失)				
外幣兌換利益(損失)	2,762	(10,495)	(12,577)	(4,187)
政府補助收入	527	-	4,853	-
其他損失	(7)	(183)	(1,031)	(761)
	<u>\$ 2,704</u>	<u>(25,460)</u>	<u>(36,141)</u>	<u>(43,944)</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4,853千元，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。

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
銀行借款利息 \$	70,554	71,623	216,564	195,347
可轉換公司債利息	2,036	-	4,747	-
普通公司債利息	1,100	2,065	4,561	7,677
租賃負債利息	127	60	326	199
減：利息資本化	(39,095)	(47,957)	(104,291)	(124,341)
	<u>\$ 34,722</u>	<u>25,791</u>	<u>121,907</u>	<u>78,882</u>
資本化利率	<u>1.2%~4.6%</u>	<u>2.1%~4.6%</u>	<u>1.2%~4.6%</u>	<u>2.1%~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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
109年9月30日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 15,611,253	16,503,439	3,119,021	2,879,702	6,154,510	4,350,206
固定利率工具	3,404,972	3,465,640	1,943,130	-	1,522,510	-
無附息負債	807,357	807,357	807,357	-	-	-
租賃負債	11,935	12,173	9,181	2,992	-	-
	<u>\$ 19,835,517</u>	<u>20,788,609</u>	<u>5,878,689</u>	<u>2,882,694</u>	<u>7,677,020</u>	<u>4,350,206</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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
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	3,683,068	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	8,428	4,892	77	-
	\$ 16,900,266	17,844,563	6,670,402	294,892	6,705,610	4,173,659
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	3,642,870	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	6,261	3,926	1,059	-
	\$ 16,553,377	17,433,570	6,567,265	877,161	6,086,375	3,902,769

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：

	109.9.30			108.12.31			108.9.30		
	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	\$ 866	29.100	25,201	12,215	29.980	366,206	8,093	31.020	251,045
人 民 幣	50,585	4.269	215,947	53,935	4.305	232,190	11	4.356	48
金融負債									
貨幣性項目									
美 金	4,657	29.100	135,519	13,272	29.980	397,895	13,272	31.020	411,697

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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別增加或減少1,056千元及減少或增加1,606千元。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九月三十日外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為12,577千元及4,187千元。

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)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九月三十日之稅前淨利將減少或增加101,193千元及85,115千元，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	109年1月至9月		108年1月至9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
上漲10%	\$ 12,319	10,397	17,942	12,696
下跌10%	\$ (12,319)	(10,397)	(17,942)	(12,696)

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：

	109.9.30				
	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					
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	\$ 108,646	108,646	-	-	108,646
嵌入式衍生金融工具	600	-	-	600	600
小計	\$ 109,246	108,646	-	600	109,246
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 123,185	-	123,185	-	123,185

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)

		108.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 127,134	127,134	-	-	127,134	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 166,455	-	166,455	-	166,455	

		108.9.30				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 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	

(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。

(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。

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)

(3.2) 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。

(5) 第三等級之變動明細表

	<u>持有供交易之金融資產</u> <u>嵌入式衍生金融工具</u>
民國109年1月1日	\$ -
總利益或損失	
發行	600
認列於損益	-
民國109年9月30日	<u>\$ 600</u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一〇九年及一〇八年九月三十日仍持有之資產相關者如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於「其他利益及損失」)	\$ <u>(100)</u>	<u>-</u>

(6) 重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係嵌入式衍生金融工具，公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
嵌入式衍生金融工具—贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(109.9.30為28.4%)	• 波動度愈高，公允價值愈低

(7) 對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動 反應於本期損益	
			有利變動	不利變動
109年9月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
嵌入式衍生金融工具—贖回權	波動度	5%	300	(400)

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)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(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)。

(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九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>109.9.30</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	292,475	-	-	-	-	-	4,865,642
短期借款	8,853,351	1,898,025	-	-	(5,765)	-	-	10,745,611
應付短期票券	1,691,800	243,000	-	-	-	-	-	1,934,800
應付公司債	1,000,000	504,900	(39,200)	600	-	3,872	-	1,470,172
租賃負債	13,103	(10,339)	-	-	(156)	-	9,327	11,935
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,131,421</u>	<u>2,928,061</u>	<u>(39,200)</u>	<u>600</u>	<u>(5,921)</u>	<u>3,872</u>	<u>9,327</u>	<u>19,028,160</u>

註：係本期新增使用權資產12,099千元及扣除提前解約2,772千元。

	<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>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>1,304</u>	<u>6,597</u>	<u>15,710,203</u>

註：係本期新增使用權資產。

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)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
璞利投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
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)公司	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
姚文欣	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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地予關係人

(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)		
	109.9.30	108.12.31	108.9.30	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人	\$ 62,060	42,680	42,680	1,370	1,370	1,370

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)銷售房地收入

	銷售土地及房屋			
	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
久久國際地產開發(有)公司	\$ -	553,380	-	553,380
其他關係人	-	77,569	-	77,569
	\$ -	630,949	-	630,949

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：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
發包工程－國原營造(股)公司	\$ 299,883	289,024	691,604	987,791
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	30,147	2,435	68,204	7,046
	<u>\$ 330,030</u>	<u>291,459</u>	<u>759,808</u>	<u>994,837</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		
	109.9.30	108.12.31	108.9.30	109.9.30	108.12.31	108.9.30
國原營造(股)公司	\$ 5,227,389	3,801,752	4,427,812	1,131,246	1,560,120	1,936,761
寬衍室內裝修設計(股)公司	41,415	18,182	-	15,727	14,096	-
	<u>\$ 5,268,804</u>	<u>3,819,934</u>	<u>4,427,812</u>	<u>1,146,973</u>	<u>1,574,216</u>	<u>1,936,761</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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 198,908	119,466	132,084
應付票據	其他關係人	-	890	-
應付帳款	國原營造(股)公司	70,894	133,473	123,263
應付帳款	其他關係人	-	6,056	-
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	5,097	8,961	1,768
應付費用(帳列其他流動負債)	久久國際地產開發(有)公司	-	-	71,000
		<u>\$ 274,899</u>	<u>268,846</u>	<u>328,115</u>

4. 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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
寬衍室內裝修設計(股)公司	<u>\$ 26,635</u>	<u>623</u>	<u>10,749</u>

5. 佣金收入

	佣金收入				應收款項		
	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他關係人	\$ 13,586	-	23,631	-	14,265	9,438	-

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.租賃

(1)承租土地作為銷售中心

	租賃負債			利息費用			
	109.9.30	108.12.31	108.9.30	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
其他關係人	\$ 838	1,301	1,453	4	7	16	25

(2)出租辦公大樓

	租賃收入			
	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
其他關係人	\$ 177	531	177	531

7.捐贈

合併公司於民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年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零千元、4,500千元、1,000千元及7,500千元。

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。合併公司向其他關係人收取之股利收入，請詳附註六(廿一)。
- (2)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%，於民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日分別已支付佣金為110,214千元、105,020千元及96,383千元，帳列取得合約之增額成本。
- (3)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2,957千元、零元、9,691千元及6,329千元。
- (4)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，並按月支付關係人2%管理費，該房地款專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用，截至民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日該專戶餘額分別為215,927千元、232,076千元及197,533千元，帳列現金及約當現金。
- (5)合併公司因業務往來為其他關係人提供銀行融資之背書保證及發包工程向其他關係人收取之存入保證票據之金額如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
提供融資背書保證	\$ 268,370	211,370	115,670
收取之存入保證票據	28,531	80,465	76,365

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
短期員工福利	\$ 3,008	2,696	9,432	8,499

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他金融資產	信託專戶款	\$ 364,981	573,828	296,818
"	銀行借款及發行可轉換公司債	344,314	494,046	672,303
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	103,970	112,538	126,957
待售房地	銀行借款及應付短期票券	2,147,001	1,442,010	841,942
營建用地	"	5,481,170	5,634,157	4,800,681
在建房地	銀行借款	10,547,918	9,193,061	9,988,212
不動產、廠房及設備	"	1,915,666	1,857,034	1,862,925
投資性不動產	"	1,513,131	1,524,446	1,528,217
		<u>\$ 22,418,151</u>	<u>20,831,120</u>	<u>20,118,055</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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地(含稅)	\$ 11,350,808	8,582,594	9,820,899
建案開發活動發包工程合約	7,639,291	6,342,611	4,427,812
興建飯店及商場發包工程	-	-	233,961
購置營建用地	925,374	282,382	279,379
<u>已收取或已計價價款</u>			
銷售房地(未稅)	\$ 1,776,512	1,458,685	1,225,790
建案開發活動發包工程	1,488,095	1,796,411	1,936,761
興建飯店及商場發包工程	-	-	225,467
購置營建用地	121,050	79,299	38,595

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
提供融資背書保證	\$ 857,285	800,285	704,670
收取之存入保證票據	28,531	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、B-005、C-003、C-004、D-002、G-002
合建分屋	A-012、F-001

(三)重大或有負債：

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，支付價款共計42,177千元。惟前述土地係屬黃君之遺產，為使交易能順利進行，合併公司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23,103千元之債權，並取得兩人開立之本票46,206千元作為擔保。前述交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂解約協議書，合併公司分別於民國一〇七年八月及民國一〇八年二月收回款項31,301千元及7,745千元，餘款計49,337千元帳列其他應收款。合併公司已向台北地方法院聲請調解，並由法院以109年度北司調第662號受理在案，然因調解未能成立，合併公司遂於民國一〇九年八月向台北地方法院提起訴訟，請求返還代墊之款項46,206千元及其利息18,333千元，目前尚在法院審理中。

因合併公司已取得陳峻郎及陳峻忠可分得前述土地價值足以清償本公司債權之依據，且對前述土地仍保有提出假扣押之權利，故經評估債權應無減損之疑慮。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一〇九年九月二十五日經董事會決議向非關係人購買全虹建設股份有限公司100%股權，合約總價為380,000千元(含稅)，並於民國一〇九年十月二十三日簽訂股權轉讓契約，目前尚在辦理股權移轉程序。

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7月至9月			108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	10,148	24,046	34,194	15,156	24,884	40,040
勞健保費用	1,076	1,916	2,992	1,483	1,918	3,401
退休金費用	483	1,172	1,655	667	1,114	1,781
其他員工福利費用	72	1,832	1,904	93	2,487	2,580
折舊費用	14,465	15,044	29,509	15,292	14,888	30,180
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	336	336	-	492	492

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108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	33,015	70,801	103,816	46,055	67,760	113,815
勞健保費用	3,494	6,522	10,016	4,347	6,177	10,524
退休金費用	1,580	3,813	5,393	2,177	3,247	5,424
其他員工福利費用	192	6,168	6,360	356	6,744	7,100
折舊費用	43,355	45,955	89,310	46,829	46,726	93,555
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,021	1,021	-	1,391	1,391

(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		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	81,480	-	-	2%	2	-	配合減資 時程，先 予以資金 貸與	-		-	326,330	326,330

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		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	611,980	-	- (註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	2,137,324	2,137,324
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	476,518	-	- (註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	2,137,324	2,137,324

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		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,315,502	310,000	310,000	208,542	-	4.11 %	11,315,502	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	11,315,502	116,109	116,109	101,850	-	1.54 %	11,315,502	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	11,315,502	268,370	268,370	268,370	268,370	3.56 %	11,315,502	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	135,596	-	7.81 %	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 $7,543,668 \text{ 千元} \times 150\% = 11,315,502 \text{ 千元}$

對單一企業背書保證限額： $7,543,668 \text{ 千元} \times 150\% = 11,315,502 \text{ 千元}$

華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 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	103,970	7.04 %	103,970	全部質押
本公司	摩根投資基金-多重收益基金	-	"	821	4,676	- %	4,676	
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	7,440,543	100,373	7.97 %	100,373	
昕境廣場(股)公司	"	-	"	1,691,032	22,812	1.81 %	22,812	

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 用情形	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土地90-101地號等10筆土地	108.12.30	648,373	127,987	自然人等51人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市南港區南港段三小段73-80-7地號等3筆土地	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	新北市新莊區副都心段60-63-2地號等4筆土地	109.4.29	1,234,583	1,234,583	承業投資(股)公司及自然人等3人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台北市大安區學府段一小段281等8筆土地	109.05.07	332,161	332,161	自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	台中市北屯區美和段313-315地號	109.08.04	305,280	30,528	自然人等8人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	新北市三重區菜寮段50-86地號等30筆土地	109.09.25	600,000	-	自然人等16人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	桃園市中壢區青昇段土地440-1-441地號等2筆土地	109.09.25	3,624,256	-	誼駿建設(股)公司及自然人等2人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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	691,604	64.07 %		-	-	198,908	51.39 %	

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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	亞昕國際開發(股)公司	昕境廣場(股)公司	1	營業收入	18,757	與一般交易相當	0.66 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	27,857	與一般交易相當	0.98 %

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)：

民國一〇九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 %	18,941	(5,428)	(1,874)	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 %	253,030	9,695	5,578	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	1,118,471	948,755	32,477,516	75.71 %	809,084	(55,077)	(40,357)	
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 %	41,281	(76,044)	(68,268)	註1
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	296,517	7,110,000	100.00 %	163,165	6,660	6,660	
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	818,879 (馬幣108,384)	311,624 (馬幣35,100)	108,384,000	100.00 %	633,902	(27,582)	(27,582)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	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 %	424,224	(4,295)	(4,295)	
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 %	557	(109)	(109)	

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資利益8,532千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。

註3：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資 公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益 (註3)
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	27,946 (美金960,344)	-	-	27,946 (美金960,344)	10,663	87.12 %	9,290	162,794	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
27,946 USD960,344	40,345 USD1,386,412	4,526,201 (註2)

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%=NTD7,543,668千元×60%=NTD4,526,201千元。

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。

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	\$ 800,699	12,091	35,364	-	848,154
部門間收入	17,928	240	1,237	(19,405)	-
收入總計	<u>\$ 818,627</u>	<u>12,331</u>	<u>36,601</u>	<u>(19,405)</u>	<u>848,154</u>
應報導部門損益	<u>\$ 53,650</u>	<u>(17)</u>	<u>(21,082)</u>	<u>2,882</u>	<u>35,433</u>
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	\$ 724,962	11,550	51,810	-	788,322
部門間收入	17,929	-	3,333	(21,262)	-
收入總計	<u>\$ 742,891</u>	<u>11,550</u>	<u>55,143</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>
109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	\$ 2,712,707	31,074	90,143	-	2,833,924
部門間收入	46,614	720	2,439	(49,773)	-
收入總計	<u>\$ 2,759,321</u>	<u>31,794</u>	<u>92,582</u>	<u>(49,773)</u>	<u>2,833,924</u>
應報導部門損益	<u>\$ (22,535)</u>	<u>(5,428)</u>	<u>(76,044)</u>	<u>112,854</u>	<u>8,847</u>
108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	\$ 1,135,295	35,111	142,021	-	1,312,427
部門間收入	53,786	-	6,413	(60,199)	-
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>

(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。