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

民國一一〇年及一〇九年第一季

公 司 地 址：台北市敦化南路一段25號12樓
電　　話：(02)2578-9393

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(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	31～33
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34～35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其　　他	36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36～38
2.轉投資事業相關資訊	38～39
3.大陸投資資訊	39
4.主要股東資訊	39
(十四)部門資訊	40

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 home.kpmg/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一一〇年及一〇九年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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一一〇年及一〇九年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會　計　師：張淑瑩

黃欣婷

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1100333824號
民　國　一一〇　年　五　月　三　日

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

民國一一〇年及一〇九年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	110.3.31 金額	%	109.12.31 金額	%	109.3.31 金額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一)及七)	$ 1,269,792	4	1,116,386	3	1,670,507	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)、(十四)、七及八)	245,178	1	356,307	1	107,299	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(四))	100,000	-	-	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(五)及(十九))	120,042	-	141,589	-	9,011	-
1170	應收帳款淨額(附註六(五)、(十九)及七)	268,207	1	1,140,549	3	88,302	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(六)、七及八)	26,092,561	77	26,219,296	76	18,287,607	69
1461	待出售非流動資產	-	-	-	-	394,819	1
1476	其他金融資產－流動(附註八及九)	648,975	2	549,049	2	1,098,747	5
1479	其他流動資產(附註七)	366,510	1	378,541	1	329,157	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	470,648	1	505,384	1	398,197	1
	流動資產合計	29,581,913	87	30,407,101	87	22,383,646	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(三))	75,883	-	85,380	-	105,165	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	2,400,276	8	2,410,746	8	2,306,169	10
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,511,409	4	1,515,251	4	1,525,159	7
1780	無形資產	109,736	-	109,822	-	110,247	-
1840	遞延所得稅資產	15,077	-	15,077	-	15,969	-
1755	使用權資產	8,715	-	11,078	-	10,284	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	501,472	1	508,975	1	120,657	-
1990	其他非流動資產	93,711	-	97,912	-	78,546	-
	非流動資產合計	4,716,279	13	4,754,241	13	4,272,196	17
	資產總計	**$ 34,298,192**	**100**	**35,161,342**	**100**	**26,655,842**	**100**

民國一一〇年及一〇九年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		110.3.31		109.12.31		109.3.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(十一))	$ 12,660,241	38	11,154,510	32	7,832,007	29
2111	應付短期票券(附註六(十二))	2,566,400	8	2,696,600	8	1,738,800	7
2130	合約負債－流動(附註六(十九)及七)	1,815,934	5	1,980,230	6	1,534,501	6
2151	應付票據(附註七)	160,269	-	203,644	1	140,682	-
2170	應付帳款(附註七)	459,273	1	2,782,448	8	405,905	2
2230	本期所得稅負債	1,756	-	1,756	-	370	-
2250	負債準備－流動	37,079	-	37,455	-	16,144	-
2260	與待出售非流動資產直接相關之負債	-	-	-	-	95,709	-
2280	租賃負債－流動	5,267	-	8,753	-	7,680	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債（附註六(十四))	-	-	-	-	500,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	357,732	1	258,884	1	45,117	-
2399	其他流動負債(附註六(七)、(九)、(二十)及七)	719,232	2	668,519	2	243,570	1
	流動負債合計	18,783,183	55	19,792,799	58	12,560,485	47
	非流動負債：						
2530	應付公司債(附註六(十四))	2,173,407	6	2,164,846	6	1,466,852	6
2540	長期借款(附註六(十三))	4,560,977	14	4,663,792	12	4,797,292	18
2570	遞延所得稅負債	78,659	-	78,659	-	18,909	-
2580	租賃負債－非流動	3,609	-	2,518	-	2,996	-
2645	存入保證金	14,710	-	14,736	-	13,783	-
	非流動負債合計	6,831,362	20	6,924,551	18	6,299,832	24
	負債總計	25,614,545	75	26,717,350	76	18,860,317	71
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四)及(十七))：						
3100	股本	3,462,014	11	3,461,955	10	3,461,955	13
3200	資本公積	2,158,488	6	2,158,450	7	2,158,450	8
3310	法定盈餘公積	772,786	2	772,786	2	760,856	3
3320	特別盈餘公積	127,271	-	127,271	-	57,868	-
3351	未分配盈餘	2,108,810	6	1,822,899	5	1,285,154	5
3400	其他權益	(251,982)	(1)	(213,895)	(1)	(213,509)	(1)
	歸屬母公司業主之權益合計	8,377,387	24	8,129,466	23	7,510,774	28
36XX	非控制權益(附註六(八))	306,260	1	314,526	1	284,751	1
	權益總計	8,683,647	25	8,443,992	24	7,795,525	29
	負債及權益總計	$ 34,298,192	100	35,161,342	100	26,655,842	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：姚連地　　經理人：姚政岳　　會計主管：萬書吟

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

		110年1月至3月		109年1月至3月	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十九)及七)	$ 2,223,551	100	1,189,496	100
5000	營業成本	1,668,984	75	1,007,028	85
	營業毛利	554,567	25	182,468	15
6000	營業費用(附註六(二十)及七)：				
6100	推銷費用	96,023	4	30,946	3
6200	管理費用	106,478	5	84,966	7
		202,501	9	115,912	10
	營業淨利	352,066	16	66,556	5
	營業外收入及支出(附註六(十四)、(十九)及(廿一))：				
7100	利息收入	3,438	-	6,128	1
7010	其他收入	1,371	-	928	-
7020	其他利益及損失	15,212	1	(33,442)	(2)
7050	財務成本	(30,765)	(1)	(45,294)	(4)
		(10,744)	-	(71,680)	(5)
	繼續營業部門稅前淨利(損)	341,322	16	(5,124)	-
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	55,482	2	18,233	2
	本期淨利(損)	285,840	14	(23,357)	(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	(9,497)	-	(61,290)	(5)
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	(9,497)	-	(61,290)	(5)
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	(36,785)	(2)	(33,885)	(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	(36,785)	(2)	(33,885)	(3)
8300	本期其他綜合損益	(46,282)	(2)	(95,175)	(8)
	本期綜合損益總額	$ 239,558	12	(118,532)	(10)
	本期淨損歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 285,911	14	(18,299)	(2)
8620	非控制權益	(71)	-	(5,058)	-
		$ 285,840	14	(23,357)	(2)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 247,824	12	(104,536)	(9)
8720	非控制權益	(8,266)	-	(13,996)	(1)
		$ 239,558	12	(118,532)	(10)
	每股盈餘(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	$ 0.83		(0.05)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	$ 0.70		(0.05)	

(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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益											
							其他權益項目					
	股本		保留盈餘									
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	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	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
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	-	-	-	-	(18,299)	(18,299)	-	-	-	(18,299)	(5,058)	(23,357)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(24,947)	(61,290)	(86,237)	(86,237)	(8,938)	(95,175)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(18,299)	(18,299)	(24,947)	(61,290)	(86,237)	(104,536)	(13,996)	(118,532)
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	39,200	-	-	-	-	-	-	-	39,200	-	39,200
民國一〇九年三月三十一日餘額	**$ 3,461,955**	**2,158,450**	**760,856**	**57,868**	**1,285,154**	**2,103,878**	**(105,424)**	**(108,085)**	**(213,509)**	**7,510,774**	**284,751**	**7,795,525**
民國一一〇年一月一日餘額	$ 3,461,955	2,158,450	772,786	127,271	1,822,899	2,722,956	(86,025)	(127,870)	(213,895)	8,129,466	314,526	8,443,992
本期淨利	-	-	-	-	285,911	285,911	-	-	-	285,911	(71)	285,840
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(28,590)	(9,497)	(38,087)	(38,087)	(8,195)	(46,282)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	285,911	285,911	(28,590)	(9,497)	(38,087)	247,824	(8,266)	239,558
可轉換公司債轉換	59	38	-	-	-	-	-	-	-	97	-	97
民國一一〇年三月三十一日餘額	**$ 3,462,014**	**2,158,488**	**772,786**	**127,271**	**2,108,810**	**3,008,867**	**(114,615)**	**(137,367)**	**(251,982)**	**8,377,387**	**306,260**	**8,683,647**

(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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	110年1月至3月	109年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	$ 341,322	(5,124)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	30,041	29,629
攤銷費用	413	335
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(8,799)	25,485
利息費用	30,765	45,294
利息收入	(3,438)	(6,128)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(246)	-
租賃修改利益	(25)	-
收益費損項目合計	48,711	94,615
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	114,964	(5,050)
應收票據	21,547	7,805
應收帳款	872,326	(36,068)
存貨	120,770	(77,662)
其他金融資產	(117,058)	135,373
其他流動資產	18,267	(16,891)
取得合約之增額成本	27,020	(71,695)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,057,836	(64,188)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(135,596)	103,433
應付票據	(43,375)	(29,990)
應付帳款	(2,319,198)	(8,133)
負債準備	(202)	(30)
其他流動負債	71,954	43,880
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(2,426,417)	109,160
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,368,581)	44,972
調整項目合計	(1,319,870)	139,587
營運產生之現金(流出)流入	(978,548)	134,463
收取之利息	3,438	6,128
支付之利息	(80,875)	(71,509)
支付之所得稅	(55,482)	(18,233)
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,111,467)	50,849

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)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	110年1月至3月	109年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(100,000)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(18,860)	-
取得不動產、廠房及設備	(8,022)	(6,199)
處分不動產、廠房及設備	515	-
取得無形資產	(327)	(30)
其他金融資產(增加)減少	21,390	(201,588)
其他非流動資產減少	3,908	1,874
投資活動之淨現金流出	(101,396)	(205,943)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,509,645	-
短期借款減少	-	(1,014,936)
應付短期票券增加	(130,200)	47,000
發行公司債	-	1,004,900
舉借長期借款	-	290,000
償還長期借款	(3,967)	(20,758)
存入保證金減少	-	(6,863)
租賃本金償還	(1,499)	(3,119)
籌資活動之淨現金流入	1,373,979	296,224
匯率變動對現金及約當現金之影響	(7,710)	(13,729)
本期現金及約當現金增加數	153,406	127,401
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)	1,116,386	1,610,831
期末現金及約當現金餘額	$ **1,269,792**	**1,738,232**
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	$ 1,269,792	1,670,507
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	-	67,725
期末現金及約當現金餘額	$ **1,269,792**	**1,738,232**

(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

<u>僅經核閱，未依一般公認審計準則查核</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

民國一一〇年及一〇九年第一季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國八十四年一月，現以住宅及大樓開發租售業等為主要營業項目。

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一〇年五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

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革－第二階段」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年四月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	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。	2023年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	該修正引入新的會計估計定義，闡明會計估計係財務報表中是受衡量不確定性影響之貨幣金額。該修正亦明訂公司須建立會計估計以達成其所適用會計政策之目的，藉此闡明會計政策與會計估計間之關係。	2023年1月1日

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

合併公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

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一〇九年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇九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
			110.3.31	109.12.31	109.3.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	88 %	88 %	88 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 110.3.31	109.12.31	109.3.31	說　明
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	- %	- %	72.87 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司，於民國一一〇年一月二十七日完成註銷程序
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
本公司	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	房地產開發經營(註3)	78.32 %	78.32 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	房地產開發經營	75.71 %	75.71 %	- %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
本公司	全虹建設(股)公司	房地產開發經營	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.(註2)	房地產開發經營	- %	- %	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.(註2)	房地產開發經營	- %	- %	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%。

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辦理解散清算，基準日訂於民國一〇九年十月二十六日，並於民國一〇九年十一月完成賸餘財產分配。子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.及YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.之股權改由原股東依比例持有，合併公司持股比例各為75.71%。

註3：本公司於民國一〇九年十月二十日經董事會決議參加YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.現金增資案，本次認購18,502,000股，金額共計美金4,523千元，持股比例增加至78.32%。

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。

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一〇九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一〇九年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
零用金及現金	$ 1,050	1,372	1,158
支票存款	151	87	408
活期存款	1,130,931	1,012,667	1,347,263
定期存款	137,660	102,260	173,285
約當現金(固定收益率商品)	-	-	148,393
現金及約當現金	**$ 1,269,792**	**1,116,386**	**1,670,507**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
嵌入式衍生性金融工具			
可轉換公司債贖回權	$ 2,400	800	500
非衍生性金融資產			
開放型基金	4,938	4,989	4,243
掛鉤型結構商品	121,669	241,597	-
上市(櫃)公司股票	116,171	108,921	102,556
合　　計	**$ 245,178**	**356,307**	**107,299**

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

2.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內上市公司股票	**$ 75,883**	**85,380**	**105,165**

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.合併公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一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.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)按攤銷後成本衡量之金融資產

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
政府公債	$ 50,000	-	-
國內公司債	50,000	-	-
	$ 100,000	**-**	**-**

合併公司評估係持有該等資產至到期日以收取合約現金流量，且該等金融資產之現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，故列報於按攤銷後成本衡量之金融資產。

1.信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

2.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(五)應收票據及應收帳款

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
應收票據—因營業而發生	$ 120,042	141,589	9,011
應收帳款—按攤銷後成本衡量	268,207	1,140,549	88,302
	$ 388,249	**1,282,138**	**97,313**

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：

	110.3.31		
	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	**$ 388,249**	-	**-**

	109.12.31		
	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	$ 1,281,965	-	-
逾期60天以下	173	-	-
	$ 1,282,138		**-**

	109.3.31		
	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	**$ 97,313**	-	**-**

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(六)存　　貨

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
待售房地	$ 1,054,657	1,145,999	3,408,239
營建用地	8,752,461	12,308,401	5,747,118
在建房屋	15,816,634	12,340,173	8,238,377
預付土地款	122,557	68,056	541,331
土地使用權	346,252	356,667	352,542
合計	**$ 26,092,561**	**26,219,296**	**18,287,607**
預計於一年內實現之存貨	**$ 2,148,355**	**3,467,861**	**3,851,426**

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)企業合併

合併公司於民國一〇九年十月二十三日與非關係人簽訂股權轉讓合約，收購全虹建設股份有限公司100%股權，合約價款為380,000千元，業已完成股權轉讓程序。民國一一〇年三月三十一日及一〇九年十二月三十一日，尚未支付之款項分別為340,000千元及358,860千元，帳列其他流動負債。相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(六)。

(八)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		
		110.3.31	109.12.31	109.3.31
亞昕國際開發(開曼)股公司	開曼群島	- %	- %	27.13 %
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12 %	12 %	12 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	21.68 %	21.68 %	- %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.29 %	24.29 %	- %

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：

	109.3.31
流動資產	$ 2,108,831
非流動資產	157,016
流動負債	(1,345,188)
非流動負債	(4,553)
淨資產	**$ 916,106**
非控制權益期末帳面金額	**$ 248,540**

	109年1月至3月
營業收入	**$ 58**
本期淨損	$ (17,596)
其他綜合損益	(32,100)
綜合損益總額	**$ (49,696)**
歸屬於非控制權益之本期淨損	**$ (4,774)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (13,482)**

	109年1月至3月
營業活動現金流量	$ (24,856)
投資活動現金流量	(14,709)
籌資活動現金流量	58,809
匯率變動對現金及約當現金之影響	(12,924)
現金及約當現金增加數	**$ 6,320**

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

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
流動資產	$ 391,375	367,339	272,639
非流動資產	109,429	112,585	123,530
流動負債	(138,813)	(113,612)	(55,137)
非流動負債	(59,750)	(59,750)	(59,750)
非控制權益	(1,568)	(1,598)	(1,523)
淨 資 產	**$ 300,673**	**304,964**	**279,759**
非控制權益期末帳面金額	**$ 38,724**	**39,280**	**36,211**

	110年1月至3月	109年1月至3月
營業收入	**$ -**	**-**
本期淨利(損)	$ (3,129)	(2,212)
其他綜合損益	(1,192)	(1,791)
綜合損益總額	**$ (4,321)**	**(4,003)**
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	**$ (402)**	**(284)**
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	**$ (556)**	**(514)**
營業活動現金流量	$ 29,782	9,036
投資活動現金流量	-	1,892
匯率變動對現金及約當現金之影響	(5,345)	(778)
現金及約當現金增加數	**$ 24,437**	**10,150**

3.YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.及YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.公司之彙總性財務資訊：

	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.		YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	
	110.3.31	109.12.31	110.3.31	109.12.31
流動資產	$ 2,054,215	1,870,650	418,079	430,809
非流動資產	140,387	133,629	-	-
流動負債	(1,427,984)	(1,216,212)	(125)	(234)
非流動負債	(869)	(895)	-	-
淨資產	**$ 765,749**	**787,172**	**417,954**	**430,575**
非控制權益期末帳面金額	**$ 166,014**	**170,659**	**101,522**	**104,587**

	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.
	110年1月至3月	110年1月至3月
營業收入	$ 95	-
本期淨利(損)	$ 1,584	(51)
其他綜合損益	(23,007)	(12,570)
綜合損益總額	$ (21,423)	(12,621)
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	$ 343	(12)
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ (4,645)	(3,065)
營業活動現金流量	$ 7,068	(318)
投資活動現金流量	(7,334)	-
籌資活動現金流量	(279)	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	(15,381)	(6)
現金及約當現金減少數	$ (15,926)	(324)

(九)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110年1月1日餘額	$ 788,545	1,378,803	535,160	86,582	2,789,090
增　　添	-	-	6,360	88	6,448
處　　分	-	-	(2,683)	-	(2,683)
自存貨轉入	-	-	-	12,195	12,195
匯率變動之影響	-	(1,637)	(610)	(2,713)	(4,960)
民國110年3月31日餘額	$ 788,545	1,377,166	538,227	96,152	2,800,090
民國109年1月1日餘額	$ 753,895	1,258,096	534,013	17,130	2,563,134
增　　添	-	-	465	152	617
匯率變動之影響	-	(1,271)	(1,128)	(746)	(3,145)
民國109年3月31日餘額	$ 753,895	1,256,825	533,350	16,536	2,560,606
折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	$ -	187,348	190,996	-	378,344
折　　舊	-	11,426	13,280	-	24,706
處　　分	-	-	(2,414)	-	(2,414)
匯率變動之影響	-	(417)	(405)	-	(822)
民國110年3月31日餘額	$ -	198,357	201,457	-	399,814

	土　地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總　計
民國109年1月1日餘額	$ -	96,869	135,532	-	232,401
折　　舊	-	10,021	12,551	-	22,572
匯率變動之影響	-	(27)	(509)	-	(536)
民國109年3月31日餘額	**$ -**	**106,863**	**147,574**	**-**	**254,437**
帳面價值：					
民國110年1月1日	**$ 788,545**	**1,191,455**	**344,164**	**86,582**	**2,410,746**
民國110年3月31日	**$ 788,545**	**1,178,809**	**336,770**	**96,152**	**2,400,276**
民國109年3月31日	**$ 753,895**	**1,149,962**	**385,776**	**16,536**	**2,306,169**

1.民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日應付工程款金額分別為13,053千元、14,627千元及14,711千元。

2.合併公司之動產、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。

3.合併公司決定將馬來西亞部分在建房地規劃作為未來經營飯店使用，故將其自存貨重分類至不動產、廠房及設備。

(十)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110年1月1日餘額	$ 906,911	686,978	1,593,889
民國110年3月31日餘額	**$ 906,911**	**686,978**	**1,593,889**
民國109年1月1日餘額	$ 906,911	685,382	1,592,293
民國109年3月31日餘額	**$ 906,911**	**685,382**	**1,592,293**
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	$ -	78,638	78,638
折　　舊	-	3,842	3,842
民國110年3月31日餘額	**$ -**	**82,480**	**82,480**
民國109年1月1日餘額	$ -	63,312	63,312
折　　舊	-	3,822	3,822
民國109年3月31日餘額	**$ -**	**67,134**	**67,134**
帳面金額：			
民國110年1月1日	**$ 906,911**	**608,340**	**1,515,251**
民國110年3月31日	**$ 906,911**	**604,498**	**1,511,409**
民國109年3月31日	**$ 906,911**	**618,248**	**1,525,159**

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇九年度合併財務報告附註六(九)所揭露資訊無重大差異。

(十一)短期借款

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
無擔保銀行借款	$ 535,000	537,000	496,195
擔保銀行借款	12,125,241	10,617,510	7,335,812
合　　計	**$ 12,660,241**	**11,154,510**	**7,832,007**
尚未使用額度	**$ 2,584,013**	**2,086,127**	**1,274,059**
利率區間	**1.50%~4.61%**	**1.45%~4.61%**	**1.45%~4.61%**

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)應付短期票券

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
應付商業本票	**$ 2,566,400**	**2,696,600**	**1,738,800**

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)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
無擔保銀行借款	$ 38,500	40,667	-
擔保銀行借款	4,880,209	4,882,009	4,842,409
減：一年內到期部分	(357,732)	(258,884)	(45,117)
合　　計	**$ 4,560,977**	**4,663,792**	**4,797,292**
尚未使用額度	**$ -**	**-**	**-**
利率區間	**1.00%~2.02%**	**1.00%~2.22%**	**1.60%~2.02%**

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。

(十四)應付公司債

除下列所述外，合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請詳民國一〇九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：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
發行轉換公司債總金額	$ 1,000,000	1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	1,200,000	1,200,000	1,000,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(26,493)	(35,154)	(33,148)
累積已轉換金額	(100)	-	-
減：一年內到期或執行賣回權	-	-	(500,000)
期末應付公司債餘額	**$ 2,173,407**	**2,164,846**	**1,466,852**
嵌入式衍生金融工具－贖回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	**$ 2,400**	**800**	**500**
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	**$ 39,196**	**39,200**	**39,200**

	110年1月至3月	109年1月至3月
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量之利益	$ 1,600	(100)
利息費用	$ 4,498	2,890

(十五)營業租賃

合併公司於民國一一〇年一月一日至三月三十一日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十四)。

(十六)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生	$ -	-
土地增值稅	55,482	18,233
調整前期之當期所得稅	-	-
所得稅費用	$ 55,482	18,233

2.所得稅核定情形

(1)本公司及國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇七年度	本公司
民國一〇七年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一〇八年度	昕境股份有限公司
民國一〇八年度	全虹建設(股)公司

(2)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一〇八年度。

(十七)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十六)。

1.普通股之發行

本公司民國一一〇年一月一日至三月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股6千股，以面額發行，總金額為59千元，業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
發行股票溢價	$ 1,690,984	1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,134	400,092	400,092
處分資產增益	16	16	16
發行可轉換公司債	39,196	39,200	39,200
其他(認股權失效)	28,158	28,158	28,158
	$ 2,158,488	**2,158,450**	**2,158,450**

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，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；本公司分別於民國一一〇年三月八日經董事會擬議提列特別股盈餘公積86,623千元及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。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年三月八日經董事會擬議民國一〇九年度盈餘分配案及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，有關分配予業主之股利如下：

	109年度	108年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	$ 692,391	-

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	合計
民國110年1月1日餘額	$ (86,025)	(127,870)	(19,401)	(233,296)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(28,590)	-	(8,195)	(36,785)
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	-	(9,497)	-	(9,497)
民國110年3月31日餘額	$ (114,615)	(137,367)	(27,596)	(279,578)
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	(24,947)	-	(8,938)	(33,885)
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	-	(61,290)	-	(61,290)
民國109年3月31日餘額	$ (105,424)	(108,085)	(24,677)	(238,186)

(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：

	110年1月至3月	109年1月至3月
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)	$ 285,911	(18,299)
普通股加權平均流通在外股數	346,196	346,195
	$ 0.83	(0.05)

	110年1月至3月	109年1月至3月
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之淨利(損)	$ 285,911	(18,299)
可轉換公司債轉換之影響	34	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(稀釋)	**$ 285,945**	**(18,299)**
普通股加權平均流通在外股數	346,196	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	59,206	-
員工股票紅利之影響	982	(註)
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	406,384	346,195
	$ 0.70	**(0.05)**

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

	110年1月至3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	$ 2,177,480	11,818	34,158	2,223,456
馬來西亞	95	-	-	95
	$ 2,177,575	**11,818**	**34,158**	**2,223,551**
主要產品/服務線：				
銷售房地	$ 2,166,901	-	-	2,166,901
租賃收入(註)	5,530	10,628	-	16,158
飯店客房及餐飲	-	-	34,158	34,158
其他	5,144	1,190	-	6,334
	$ 2,177,575	**11,818**	**34,158**	**2,223,551**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 5,530	10,628	-	16,158
於某一時點移轉之商品及勞務	2,172,045	1,190	34,158	2,207,393
	$ 2,177,575	**11,818**	**34,158**	**2,223,551**

	109年1月至3月			
	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　計
主要地區市場：				
臺灣	$ 1,149,419	3,427	36,592	1,189,438
馬來西亞	58	-	-	58
	$ 1,149,477	**3,427**	**36,592**	**1,189,496**

	營建事業部	百貨商場事業部	觀光旅館事業部	合　計
主要商品/服務線：				
銷售房地	$ 1,139,687	-	-	1,139,687
租賃收入(註)	3,297	8,967	-	12,264
飯店客房及餐飲	-	-	36,592	36,592
其他	-	953	-	953
	$ 1,142,984	**9,920**	**36,592**	**1,189,496**
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之勞務	$ 3,297	8,967	-	12,264
於某一時點移轉之商品及勞務	1,139,687	953	36,592	1,177,232
	$ 1,142,984	**9,920**	**36,592**	**1,189,496**

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

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
應收票據及帳款	$ 388,249	1,282,138	97,313
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 388,249**	**1,282,138**	**97,313**
合約負債—銷售房地	$ 1,803,575	1,967,256	1,527,336
合約負債—客房及餐飲訂金	12,359	12,974	7,165
合　　計	**$ 1,815,934**	**1,980,230**	**1,534,501**

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(五)。

4.民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為442,276千元及175,443千元。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590千元及零元。

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，民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日並無其他重大變動。

(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。

本公司民國一一〇年一月一日至三月三十一日員工及董事酬勞提列金額皆為11,128千元，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，並列報為該段期間之營業費用。民國一〇九年一月一日至三月三十一日為稅前淨損，故無須估列員工及董事酬勞。

本公司民國一〇九年度員工及董事酬勞提列金額分別為13,893千元及17,562千元，實際分派員工及董事酬勞分別為13,893千元及17,406千元，民國一〇八年度員工及董事酬勞分別為8,764千元及4,020千元，實際分派員工及董事酬勞分別為8,755千元及4,023千元，實際分派金額與財報估列差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一〇年度及一〇九年度之損益，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：

	110年1月至3月	109年1月至3月
銀行存款利息	$ 632	2,694
其他利息收入	2,806	3,434
	$ 3,438	**6,128**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
退戶違約金收入	$ 642	-
其　　他	729	928
	$ 1,371	**928**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
處分不動產、廠房及設備利益	$ 246	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益(損失)	8,799	(25,485)
外幣兌換利益(損失)	6,191	(7,956)
租約修改利益	25	-
其他損失	(49)	(1)
	$ 15,212	**(33,442)**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
銀行借款利息	$ 80,813	71,424
可轉換公司債利息	2,042	552
普通公司債利息	2,456	2,338
租賃負債利息	63	85
減：利息資本化	(54,609)	(29,105)
	$ 30,765	**45,294**
資本化利率	**1.35%~4.6%**	**1.7%~4.6%**

(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一〇九年度合併財務報告附註六(廿一)。

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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
110年3月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 17,578,950	18,765,010	798,475	1,776,694	11,903,039	4,286,802
固定利率工具	4,739,807	4,825,663	2,597,300	9,825	2,218,538	-
無附息負債	1,321,154	1,321,154	1,321,154	-	-	-
租賃負債	8,876	9,111	5,425	2,258	1,428	-
	$ 23,648,787	**24,920,938**	**4,722,354**	**1,788,777**	**14,123,005**	**4,286,802**
109年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 16,077,186	16,591,226	883,305	2,534,609	8,826,159	4,347,153
固定利率工具	4,861,446	4,971,826	2,718,901	9,825	2,243,100	-
無附息負債	3,582,630	3,582,630	3,582,630	-	-	-
租賃負債	11,271	11,459	8,939	2,026	494	-
	$ 24,532,533	**25,157,141**	**7,193,775**	**2,546,460**	**11,069,753**	**4,347,153**

	帳面金額	合約現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
109年3月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	$ 12,674,416	13,510,239	2,407,803	392,301	6,298,621	4,411,514
固定利率工具	3,705,652	3,765,052	2,239,952	-	1,525,100	-
無附息負債	728,592	728,592	728,592	-	-	-
租賃負債	10,676	10,889	4,121	3,505	3,263	-
	$ 17,119,336	**18,014,772**	**5,380,468**	**395,806**	**7,826,984**	**4,411,514**

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：

	110.3.31			109.12.31			109.3.31		
	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	$ 1,092	28.535	31,160	719	28.480	20,477	13,278	30.225	401,328
人 民 幣	51,037	4.344	221,705	55,741	4.377	243,978	55,552	4.255	236,374
金融負債									
貨幣性項目									
美　　金	4,621	28.535	131,860	4,639	28.480	132,119	14,962	30.225	452,226

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。於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別增加或減少1,210千元及1,855千元。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，民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為6,191千元及(7,956)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，合併公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將減少或增加39,037千元及25,451千元，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：

	110年1月至3月		109年1月至3月	
報導日證券價格	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%	$ 7,588	11,617	10,517	10,256
下跌10%	$ (7,588)	(11,617)	(10,517)	(10,256)

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：

	110.3.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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	$ 242,778	121,109	121,669	-	242,778
嵌入式衍生金融工具	2,400	-	-	2,400	2,400
小　　計	$ 245,178	121,109	121,669	2,400	245,178
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 75,883	-	75,883	-	75,883
按攤銷後成本衡量之金融資產	$ 100,000	-	100,000	-	100,000

	109.12.31				
		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					
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	$ 355,507	113,910	241,597	-	355,507
嵌入式衍生金融工具	800	-	-	800	800
小　　計	$ 356,307	113,910	241,597	800	356,307
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ 85,380	-	85,380	-	85,380

	109.3.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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	$ 106,799	106,799	-	-	106,799
嵌入式衍生金融工具	500	-	-	500	500
小　　計	**$ 107,299**	**106,799**	**-**	**500**	**107,299**
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	**$ 105,165**	**-**	**105,165**	**-**	**105,165**

(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。

(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

	持有供交易之金融資產 嵌入式衍生金融工具
民國110年1月1日	$ 800
總利益或損失(認列於損益)	1,600
民國110年3月31日	**$ 2,400**
民國109年1月1日	$ -
發行	600
總利益或損失(認列於損益)	(100)
民國109年3月31日	**$ 500**

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一〇年三月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於「其他利益及損失」)	**$ 1,600**	**(100)**

(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(110.3.31、109.12.31及109.3.31分別為22.68%、29.12%及28.26%)	・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	公允價值變動反應於本期損益 不利變動
110年3月31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%	1,200	(1,200)
109年12月31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%	500	(300)
109年3月31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%	200	(300)

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一〇九年度合併財務報告附註六(廿二)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、政策及程序與民國一〇九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一〇九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一〇九年度合併財務報告附註六(廿三)。

(廿五)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一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：

	110.1.1	現金流量	非現金之變動 重分類	非現金之變動 公司債轉換	非現金之變動 匯率變動	非現金之變動 公司債攤銷	非現金之變動 其他(註)	110.3.31
短期借款	$ 11,154,510	1,509,645	-	-	(3,914)	-	-	12,660,241
應付短期票券	2,696,600	(130,200)	-	-	-	-	-	2,566,400
長期借款	4,922,676	(3,967)	-	-	-	-	-	4,918,709
租賃負債	11,271	(1,499)	-	-	(63)	-	(833)	8,876
應付公司債	2,164,846	-	6,991	(97)	-	1,667	-	2,173,407
來自籌資活動之負債總額	**$ 20,949,903**	**1,373,979**	**6,991**	**(97)**	**(3,977)**	**1,667**	**(833)**	**22,327,633**

註:：係本期新增使用權資產1,817千元及提前解約減少2,650千元。

	109.1.1	現金流量	非現金之變動 產生資本公積	產生金融資產	匯率變動	公司債攤銷	其他(註)	109.3.31
短期借款	$ 8,853,351	(1,014,936)	-	-	(6,408)	-	-	7,832,007
應付短期票券	1,691,800	47,000	-	-	-	-	-	1,738,800
長期借款	4,573,167	269,242	-	-	-	-	-	4,842,409
租賃負債	13,103	(3,119)	-	-	-	-	692	10,676
應付公司債	1,000,000	1,004,900	(39,200)	600	-	552	-	1,966,852
來自籌資活動之負債總額	**$ 16,131,421**	**303,087**	**(39,200)**	**600**	**(6,408)**	**552**	**692**	**16,390,744**

註：係本期新增使用權資產692千元。

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：

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
昕達開發(股)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	其負責人為子公司董事
POOL VILLA PROPERTIES LIMITED	其負責人為子公司董事
久久國際地產開發(有)公司	其負責人為子公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
亞昕世紀(深圳)科技有限公司	其負責人與本公司相同
姚彣欣	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

(1)合併公司對關係人之合約承諾及預收價金如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)			預收房地款		
	110.3.31	109.12.31	109.3.31	110.3.31	109.12.31	109.3.31
其他關係人	$ 42,680	62,060	42,680	1,382	1,370	1,370

(2)合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	營業收入		應收帳款		
	110年1月至3月	109年1月至3月	110.3.31	109.12.31	109.3.31
佳穎精密	$ -	-	-	1,099,784	-
璞利投資	-	-	-	15,195	-
	$ -	**-**	**-**	**1,114,979**	**-**

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：

	110年1月至3月	109年1月至3月
發包工程－國原營造	$ 386,352	196,687
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	367	38,057
	$ 386,719	**234,744**

(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		
	110.3.31	109.12.31	109.3.31	110.3.31	109.12.31	109.3.31
國原營造	$ 5,227,389	5,227,389	2,646,342	1,891,016	1,512,534	636,329
寬衍室內裝修	14,939	41,415	7,123	6,703	37,966	2,823
	$ 5,242,328	**5,268,804**	**2,653,465**	**1,897,719**	**1,550,500**	**639,152**

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.佣金收入

	佣金收入		應收帳款		
	110年1月至3月	109年1月至3月	110.3.31	109.12.31	109.3.31
佳穎精密	**$ 932**	**-**	**979**	**2,535**	**-**

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	110.3.31	109.12.31	109.3.31
應付票據	國原營造	$ 157,772	194,100	123,063
應付票據	其他關係人	-	-	612
應付帳款	國原營造	118,652	97,806	71,757
應付帳款	其他關係人	5,948	5,800	32,839
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	23,567	-	1,291
		$ 305,939	**297,706**	**229,562**

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：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
寬衍室內裝修	$ 623	4,200	14,286
其他關係人	-	-	519
合　　計	**$ 623**	**4,200**	**14,805**

6.其他

(1)合併公司與其他關係人所簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案，請詳附註九。

(2)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%，於民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日分別已支付佣金為163,454千元、150,493千元及105,253千元，帳列取得合約之增額成本。

(3)合併公司於民國一一〇年一月與其他關係人-昕達開發簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%～5.5%，民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日取得合約之增額成本金額分別為22,445千元、零千元及零千元。

(4)其他關係人承攬合併公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之推銷費用分別為2,339千元及434千元。

(5)合併公司為服務銷售大陸地區客戶房地款之收取，與關係人亞昕世紀(深圳)科技有限公司簽訂代收付協議，委由該公司代收房地期款，並按月支付2%管理費，該專戶之保管及使用皆由合併公司管理運用。另民國一〇九年度合併公司委由該公司代收子公司出售交易取消之違約金人民幣5,000千元，並存入該專戶中。截至民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日該專戶餘額分別為243,618千元、243,917千元及236,327千元，帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及現金及約當現金。

(6)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：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
提供融資背書保證	$ 466,370	268,370	268,370
收取之存入保證票據	28,531	28,531	19,082

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年1月至3月	109年1月至3月
短期員工福利	**$ 3,066**	**3,122**

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	110.3.31	109.12.31	109.3.31
其他金融資產	信託專戶款	$ 546,328	435,587	451,223
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	287,054	308,444	695,634
其他金融資產	可轉換公司債定存設質	201,500	201,500	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產	應付短期票券	116,171	108,921	90,782
待售房地	銀行借款及應付短期票券	1,035,503	1,124,171	3,375,491
營建用地	〃	7,560,451	11,005,031	5,134,646
在建房地	〃	14,565,957	11,019,736	7,289,868
不動產、廠房及設備	〃	1,903,154	1,910,060	1,878,618
投資性不動產	〃	1,511,409	1,515,251	1,520,674
		$ 27,727,527	**27,628,701**	**20,436,936**

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：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
已簽訂之合約			
銷售房地(含稅)	$ 12,433,896	12,522,779	8,204,575
建案開發活動發包工程合約	7,643,636	7,848,838	5,069,026
購置營建用地	821,403	507,421	2,621,760
購置不動產、廠房及設備	-	-	53,480
已收取或已計價價款			
銷售房地(未稅)	$ 1,803,575	1,967,256	1,527,336
建案開發活動發包工程	2,402,260	1,961,109	916,537
購置營建用地	122,557	68,056	541,331
購置不動產、廠房及設備	-	-	6,409

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：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
提供融資背書保證	$ 1,055,285	857,285	857,285
收取之存入保證票據	28,531	28,531	28,531

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

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15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)於民國一一〇年三月三十一日，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、C-005、G-002
合建分屋	A-012、F-001、F-003

(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(含息)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，現由台北地方法院受理在案。

另合併公司於民國一〇九年八月欲持台灣士林地方法院核發105年度司票字第7669、7671號本票裁定為強制執行之聲請時，發現陳峻郎及陳峻忠所持有之部分前述土地業於民國一〇九年十二月九日以買賣為原因移轉登記予第三人，遂於民國一一〇年三月向台灣士林地方檢察署提出毀損債權之告訴，目前尚待該署為開庭通知。

合併公司已查詢陳峻郎及陳峻忠名下土地價值足以清償本公司債權，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：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	110年1月至3月			109年1月至3月		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　計
員工福利費用						
薪資費用	11,485	41,357	52,842	13,163	24,605	37,768
勞健保費用	1,241	2,850	4,091	1,297	2,586	3,883
退休金費用	489	1,131	1,620	572	1,329	1,901
其他員工福利費用	72	2,625	2,697	52	7,751	7,803
折舊費用	16,469	13,572	30,041	14,445	15,184	29,629
攤銷費用	-	413	413	-	335	335

(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

民國一一〇年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

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	12,566,081	310,000	310,000	211,542	-	3.70 %	12,566,081	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	12,566,081	113,855	113,855	97,609	-	1.36 %	12,566,081	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	1,048,600	466,370	466,370	268,370	268,370	5.57 %	12,566,081	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	181,644	-	7.03 %	12,566,081	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	2,081,470	760,000	760,000	480,000	14,493	182.56 %	2,081,470	N	Y	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8,377,387千元x150%＝ 12,566,081千元
對單一企業背書保證限額：8,377,387千元x150%＝12,566,081千元
華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元x53.9%＝4,496,733千元為業務往來金額。
佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額3,495,350千元x30%＝1,048,605千元為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(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。

註3：全虹建設股份有限公司背書保證之總額及對單一企業背書保證限額皆不得超過最近期財務報表淨值之百分之五百為限。其中：

(1)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司最近一年度與其業務往來總額，且不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

(2)因與全虹建設股份有限公司為母子關係而從事背書保證，其累積背書保證金額，以不超過全虹建設股份有限公司淨值百分之五百為限。

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	實質關係人	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,536,400	116,171	7.04 %	116,171	全數質押
本公司	摩根投資基金-多重收益基金	－	〃	821	4,938	- %	4,938	
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	61,831	7.12 %	61,831	
昕境廣場(股)公司	〃	－	〃	1,691,032	14,052	1.61 %	14,052	
Yeashin Construction Sdn.Bth.	掛鈎型結構商品	－	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	121,669	- %	121,669	
全虹建設(股)公司	政府公債	－	按攤銷後成本衡量之金融資產	-	50,000	- %	50,000	
全虹建設(股)公司	國內公司債	－	〃	-	50,000	- %	50,000	

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	台中市北屯區洲際段452地號等3筆土地	110.3.18	357,704	53,656	自然人等6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	386,352	79.05 %		-	-	276,424	44.62 %	

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：請詳附註六(二)及(十四)。

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	昕境廣場(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	租約修改利益	5,771	與一般交易相當	0.26 %
0	亞昕國際飯店(股)公司	亞昕國際開發(股)公司	1	租約修改利益	14,286	與一般交易相當	0.64 %

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)：

民國一一〇年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租售業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	12,898	5,268	2,375	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 %	263,517	(1,980)	(2,727)	註2
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	253,000	253,000	20,300,000	100.00 %	7,675	(10,183)	(16,423)	註1
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	750,406 (馬幣100,554)	750,406 (馬幣100,554)	100,554,286	78.32 %	599,735	1,584	1,241	
本公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	381,776 (馬幣54,359)	381,776 (馬幣54,359)	54,359,338	75.71 %	316,433	(51)	(38)	
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	415,000	380,000	37,000,000	100.00 %	416,294	41,794	41,794	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	215,426	215,426	7,110,000	100.00 %	155,549	(1,879)	(1,879)	
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 %	508	-	-	

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損失1,742千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數985千元。

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 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	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	27,403(美金960,344)	-	-	27,403(美金960,344)	(1,898)	87.12 %	(1,654)	155,185	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
27,403 USD960,344	39,561 USD1,386,412	5,026,432 (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%=NTD8,377,387千元×60%=NTD5,026,432千元。

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	59,214,057	17.10 %
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	8.33 %
國原營造股份有限公司	24,097,546	6.96 %
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：

	110年1月至3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	$ 2,177,575	11,818	34,158	-	2,223,551
部門間收入	3,571	-	307	(3,878)	-
收入總計	**$ 2,181,146**	**11,818**	**34,465**	**(3,878)**	**2,223,551**
應報導部門損益	**$ 384,721**	**5,268**	**(10,183)**	**(38,483)**	**341,323**

	109年1月至3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	$ 1,142,984	9,920	36,592	-	1,189,496
部門間收入	16,136	240	421	(16,797)	-
收入總計	**$ 1,159,120**	**10,160**	**37,013**	**(16,797)**	**1,189,496**
應報導部門損益	**$ (18,743)**	**(2,312)**	**(28,075)**	**44,006**	**(5,124)**