

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查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：新北市新莊區思源路555號30樓
電話：(02)8522-9722

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26~57
(七)關係人交易	58~60
(八)質押之資產	61
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	61~63
(十)重大之災害損失	63
(十一)重大之期後事項	63
(十二)其 他	63
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	63~66
2.轉投資事業相關資訊	66
3.大陸投資資訊	67
4.主要股東資訊	67
(十四)部門資訊	68

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：亞昕國際開發股份有限公司



董 事 長：姚連地



日 期：民國一一三年三月五日



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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

亞昕國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

亞昕國際開發股份有限公司及其子公司(亞昕集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達亞昕集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與亞昕集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對亞昕集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、銷售房地收入認列

有關銷售房地收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(二十一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，銷售房地收入認列之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環流程之控制進行瞭解並執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估亞昕集團之收入認列政策是否依相關準則規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約79%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行亞昕集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得亞昕集團存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房屋存貨之淨變現價值重新評估；另對於營建用地、在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得評估報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

其他事項

亞昕國際開發股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估亞昕集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算亞昕集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

亞昕集團之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對亞昕集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使亞昕集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致亞昕集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對亞昕集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊名



陳泉哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年三月五日

亞昕國際開發股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國一十二年及三十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31	
	金 額	%	金 額	%
資 產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一)及七)	\$ 1,795,159	3	1,243,768	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註六(二)、(十五)及八)	455,200	1	177,656	-
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十一))	25,773	-	39,639	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)、(二十一)及七)	171,643	-	25,733	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	43,223,750	79	38,565,688	77
1460 待出售非流動資產(附註六(七))	-	-	426,834	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(十)、八及九)	1,998,901	4	1,746,877	4
1479 其他流動資產	1,050,235	2	1,544,209	3
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	<u>1,706,304</u>	<u>3</u>	<u>1,489,512</u>	<u>3</u>
流動資產合計	<u>50,426,965</u>	<u>92</u>	<u>45,259,916</u>	<u>90</u>
非流動資產：				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(十六))	1,068	-	-	-
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))	71,957	-	68,213	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	12,255	-	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,087,171	4	2,115,716	4
1755 使用權資產	33,649	-	45,502	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	1,469,154	3	1,484,519	3
1780 無形資產	109,695	-	109,930	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))	4,868	-	15,077	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	563,916	1	1,291,906	3
1990 其他非流動資產	<u>54,685</u>	<u>-</u>	<u>18,284</u>	<u>-</u>
非流動資產合計	<u>4,408,418</u>	<u>8</u>	<u>5,149,147</u>	<u>10</u>
資產總計	<u>\$ 54,835,383</u>	<u>100</u>	<u>50,409,063</u>	<u>100</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司
 合併資產負債表(續)
 民國一十二年及三十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 22,444,632	42	20,280,138	40
2110 應付短期票券(附註六(十三))	3,276,700	6	3,221,000	6
2130 合約負債—流動(附註六(二十一)及七)	6,446,253	12	5,438,946	12
2150 應付票據(附註七)	547,985	1	638,874	1
2170 應付帳款(附註七)	830,637	1	576,514	1
2230 本期所得稅負債	29,417	-	-	-
2250 負債準備—流動	25,560	-	11,667	-
2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(七))	-	-	82,496	-
2280 租賃負債—流動	17,094	-	15,437	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五))	1,700,000	3	-	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	168,565	-	512,622	1
2399 其他流動負債(附註六(七)、(八)、(二十二)及七)	397,329	1	610,933	1
流動負債合計	<u>35,884,172</u>	<u>66</u>	<u>31,388,627</u>	<u>62</u>
非流動負債：				
2530 應付公司債(附註六(十五))	2,374,641	4	4,848,630	10
2540 長期借款(附註六(十四))	4,270,117	8	4,242,322	8
2570 遞延所得稅負債(附註六(十八))	78,658	-	18,909	-
2580 租賃負債—非流動	18,828	-	32,550	-
2635 特別股負債—非流動(附註六(十六))	201,768	-	-	-
2645 存入保證金(附註七)	23,068	-	10,836	-
非流動負債合計	<u>6,967,080</u>	<u>12</u>	<u>9,153,247</u>	<u>18</u>
負債總計	<u>42,851,252</u>	<u>78</u>	<u>40,541,874</u>	<u>80</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十五)及(十九))：				
3110 股本	5,109,785	9	4,257,060	8
3200 資本公積	2,856,453	5	2,443,345	5
3310 法定盈餘公積	883,398	2	856,691	2
3320 特別盈餘公積	223,951	-	292,583	1
3350 未分配盈餘	2,003,137	4	1,039,657	2
3410 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(150,340)	-	(78,914)	-
3420 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	(141,293)	-	(145,037)	-
3500 庫藏股票	(31,810)	-	(31,810)	-
歸屬母公司業主之權益合計	10,753,281	20	8,633,575	18
36XX 非控制權益(附註六(九))	1,230,850	2	1,233,614	2
權益總計	<u>11,984,131</u>	<u>22</u>	<u>9,867,189</u>	<u>20</u>
負債及權益總計	<u>\$ 54,835,383</u>	<u>100</u>	<u>50,409,063</u>	<u>100</u>

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



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十一)及七)	\$ 5,591,190	100	2,933,881	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	3,744,546	67	2,173,959	74
營業毛利	1,846,644	33	759,922	26
6000 營業費用(附註六(二十二)及七)：				
6100 推銷費用	121,293	2	151,813	5
6200 管理費用	458,958	8	343,630	12
	580,251	10	495,443	17
營業淨利	1,266,393	23	264,479	9
營業外收入及支出(附註六(六)、(七)、(十)、(十五)、(二十一)、(二十三)及七)				
7100 利息收入	24,645	-	12,058	-
7010 其他收入	93,369	2	18,355	1
7020 其他利益及損失	253,558	5	202,237	6
7050 財務成本	(315,051)	(6)	(243,656)	(8)
7375 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(10,245)	-	-	-
	46,276	1	(11,006)	(1)
繼續營業部門稅前淨利	1,312,669	24	253,473	8
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	117,757	2	28,957	1
本期淨利	1,194,912	22	224,516	7
8300 其他綜合損益(附註六(十九))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	3,744	-	(4,200)	-
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	3,744	-	(4,200)	-
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	(86,935)	(2)	89,262	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	(86,935)	(2)	89,262	3
8300 本期其他綜合損益	(83,191)	(2)	85,062	3
本期綜合損益總額	\$ 1,111,721	20	309,578	10
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 1,231,284	23	268,475	8
8620 非控制權益(附註六(九))	(36,372)	(1)	(43,959)	(1)
	\$ 1,194,912	22	224,516	7
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 1,163,602	21	337,107	11
8720 非控制權益(附註六(九))	(51,881)	(1)	(27,529)	(1)
	\$ 1,111,721	20	309,578	10
每股盈餘(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.59		0.62	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.25		0.55	

(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



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本					保留盈餘		其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	普通股 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	庫藏股票			
民國一十一年一月一日餘額	\$ 3,469,592	2,196,123	832,864	213,895	1,222,071	2,268,830	(151,746)	(140,837)	(292,583)	-	7,641,962	1,264,626	8,906,588
本期淨利	-	-	-	-	268,475	268,475	-	-	-	-	268,475	(43,959)	224,516
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	72,832	(4,200)	68,632	-	68,632	16,430	85,062
本期綜合損益總額	-	-	-	-	268,475	268,475	72,832	(4,200)	68,632	-	337,107	(27,529)	309,578
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	23,827	-	(23,827)	-	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	78,688	(78,688)	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(346,972)	(346,972)	-	-	-	-	(346,972)	(15,000)	(361,972)
資本公積配發股票股利	346,972	(346,972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	440,000	594,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034,000	-	1,034,000
可轉換公司債轉換	496	194	-	-	-	-	-	-	-	-	690	-	690
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,810)	(31,810)	-	(31,810)
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(1,402)	(1,402)	-	-	-	-	(1,402)	11,517	10,115
民國一十一年十二月三十一日餘額	4,257,060	2,443,345	856,691	292,583	1,039,657	2,188,931	(78,914)	(145,037)	(223,951)	(31,810)	8,633,575	1,233,614	9,867,189
本期淨利	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	-	-	-	-	1,231,284	(36,372)	1,194,912
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(71,426)	3,744	(67,682)	-	(67,682)	(15,509)	(83,191)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,231,284	1,231,284	(71,426)	3,744	(67,682)	-	1,163,602	(51,881)	1,111,721
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	26,707	-	(26,707)	-	-	-	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(68,632)	68,632	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(309,729)	(309,729)	-	-	-	-	(309,729)	-	(309,729)
資本公積配發股票股利	297,000	(297,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	500,000	700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000
可轉換公司債轉換	55,725	14,124	-	-	-	-	-	-	-	-	69,849	-	69,849
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	(4,016)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,016)	49,117	45,101
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 5,109,785	2,856,453	883,398	223,951	2,003,137	3,110,486	(150,340)	(141,293)	(291,633)	(31,810)	10,753,281	1,230,850	11,984,131

(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



亞昕國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,312,669	253,473
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	118,684	104,870
攤銷費用	2,153	1,666
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(265,313)	(16,705)
利息費用	315,051	243,656
利息收入	(24,645)	(12,058)
股利收入	(12,344)	(7,930)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	10,245	-
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(204,375)
收益費損項目合計	<u>143,831</u>	<u>109,124</u>
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	(13,322)	(17,014)
應收票據	13,866	44,481
應收帳款	(146,113)	1,506
存貨	(4,070,638)	(4,695,409)
其他金融資產	(72,396)	(24,554)
其他流動資產	481,386	(1,200,320)
取得合約之增額成本	(227,786)	(696,050)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(4,035,003)</u>	<u>(6,587,360)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,055,496	2,080,403
應付票據	(90,889)	133,221
應付帳款	257,636	37,251
負債準備	(8,413)	(1,947)
其他流動負債	129,994	(290,761)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>1,343,824</u>	<u>1,958,167</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(2,691,179)</u>	<u>(4,629,193)</u>
調整項目合計	<u>(2,547,348)</u>	<u>(4,520,069)</u>
營運產生之現金流出	(1,234,679)	(4,266,596)
收取之利息	24,645	12,058
收取之股利	12,344	7,930
支付之利息	(828,998)	(614,155)
支付之所得稅	(78,131)	(28,957)
營業活動之淨現金流出	<u>(2,104,819)</u>	<u>(4,889,720)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(22,500)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(340,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(13,314)	(33,837)
處分不動產、廠房及設備	265,920	66,132
取得無形資產	(1,918)	(1,315)
其他金融資產減少(增加)	276,907	(323,682)
其他非流動資產減少	9,937	27,527
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>175,032</u>	<u>(265,175)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,187,594	3,683,227
應付短期票券增加(減少)	55,700	(129,300)
發行公司債	-	976,775
償還公司債	(700,000)	-
償還長期借款	(316,262)	(99,131)
發行特別股負債	203,818	-
存入保證金增加	12,446	754
租賃本金償還	(16,593)	(12,350)
發放現金股利	(309,729)	(361,972)
現金增資	1,200,000	1,034,000
庫藏股票買回成本	-	(31,810)
非控制權益變動	45,101	10,115
籌資活動之淨現金流入	<u>2,362,075</u>	<u>5,070,308</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(14,838)	16,353
本期現金及約當現金增加(減少)數	417,450	(68,234)
期初現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	<u>1,377,709</u>	<u>1,445,943</u>
期末現金及約當現金餘額(含分類至待出售之現金及約當現金)	<u>\$ 1,795,159</u>	<u>\$ 1,377,709</u>
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	\$ 1,795,159	1,243,768
分類至待出售非流動資產(或處分群組)之現金及約當現金	-	133,941
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,795,159</u>	<u>\$ 1,377,709</u>

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



亞昕國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月五日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一二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。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三年一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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列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。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下，除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(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」)及金融監督管理委員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會計準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新臺幣表達。所有以新臺幣表達之財務資訊均以新臺幣千元為單位。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

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)

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2. 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
			112.12.31	111.12.31	
本公司	B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	投資控股	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 %	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 %	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	85.96 %	83.60 %	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	75.79 %	75.74 %	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	50 %	50 %	本公司直接(間接)持股50%之子公司
B.V.I MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	投資控股	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司。
MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	三河中和房地產開發有限公司	房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)等業務	99 %	99 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店(股)公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	一般旅館業	100 %	100 %	本公司直接(間接)持股50%以上之子公司

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

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)

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新臺幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新臺幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要從事建築、土木工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

權益工具投資後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(例如,持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產),係透過損益按公允價值衡量,包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時,為消除或重大減少會計配比不當,得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產,指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量,其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過六十天,合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天,或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時,合併公司視為該金融資產發生違約。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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)

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期九十天時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。依據其經驗，九十天後將無法自公司戶回收逾期金額。

(5) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

合併公司所發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2) 權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3) 庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價（包括可直歸屬成本）認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘（若資本公積不足沖抵）。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)特別股

合併公司之可贖回特別股係分類為金融負債，因股利不可裁量，且持有方可贖回現金。不可裁量之股利係於應計時認列為損益下之利息費用。不可贖回特別股係分類為權益，因股利可裁量，且不包含任何交付現金或其他金融資產之義務，且無須以變動數量之合併公司本身權益工具交割。可裁量股利係於發行公司股東會核准時認列為權益之分配。

(5)複合金融工具

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債（以新臺幣計價），其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

(6)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。

金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(7)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(8)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

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. 衍生金融工具及避險會計

合併公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。嵌入式衍生工具於符合特定條件且該主合約非屬金融資產時，其與主合約分離處理。

衍生工具原始認列時係按公允價值衡量；後續依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益。

(八) 存 貨

營建部門

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本(含土地使用權)、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例估房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1. 營建用地(含土地使用權)：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
2. 在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
3. 待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

觀光零售部門

存貨包括商品存貨。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常營業下之估計售價減除需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算係採加權平均法。

(九) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

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)

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25~50年
其他設備	1~15年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產係以變更為用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

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)

(十二)租 賃

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

1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

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)

合併公司將使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對部份房屋及建築及其他設備租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

因利率指標變革所要求而改變決定未來租賃給付之基礎時，合併公司係使用反映另一指標利率變動之修正後折現率，將修正後租賃給付折現以再衡量租賃負債。

2. 出租人

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

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

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

合併公司之租金收益於租賃期間按直線基礎認列，所給予之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間以直線基礎認列為租金收入之減項。部份租賃合約約定之租金給付除固定給付外另包含依據所承租專櫃之銷售金額計算之變動給付，於每月發生時認列租金收入。

(十三) 無形資產

1. 認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

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)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)電腦軟體 1~6年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)土地(含土地使用權)開發及房地銷售

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

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

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

(2)客房及餐飲收入

合併公司提供餐飲服務、客房住宿等相關服務予客戶。收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。對於已提供勞務超過支付款時，認列合約資產；支付超過已提供之勞務，則認列為合約負債。

(3)財務組成部分

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

2.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

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

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)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。

(十八)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

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.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

- (1)同一納稅主體；或
- (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(二十)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則會計準則所規定之其他基礎衡量。

(二十一)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(二十二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、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財務報導準則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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- (三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十四)，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)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
零用金及現金	\$ 1,237	994
支票存款	5,755	1,201
活期存款	<u>1,788,167</u>	<u>1,241,573</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,795,159</u>	<u>1,243,768</u>

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(二十四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：		
非衍生性金融資產		
國內私募股權基金	\$ 10,000	10,000
上市(櫃)公司股票	445,200	167,656
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動：		
嵌入式衍生性金融工具		
特別股贖回權	<u>1,068</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 456,268</u>	<u>177,656</u>

1.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十四)。

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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	<u>\$ 71,957</u>	<u>68,213</u>

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.合併公司民國一一二年度及一一一年度未處分策略性投資，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(二十四)。

4.上述金融資產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)應收票據及應收帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 25,773	39,639
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>171,643</u>	<u>25,733</u>
	<u>\$ 197,416</u>	<u>65,372</u>

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

	<u>112.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 197,416</u>	-	<u>-</u>
	<u>111.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 65,372</u>	-	<u>-</u>

合併公司於民國一一二年度及一一一年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

上述應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
待售房地	\$ 670,692	531,828
營建用地	7,465,517	10,307,101
在建房屋	34,419,166	27,316,091
預付土地款	331,831	58,781
土地使用權	<u>336,544</u>	<u>351,887</u>
合計	<u>\$ 43,223,750</u>	<u>38,565,688</u>
預計於一年內實現之存貨	<u>\$ 16,870,138</u>	<u>7,714,248</u>

營業成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
房地銷售成本	\$ 3,517,779	1,994,356
租賃及折舊成本	72,708	76,558
其他營業成本	<u>154,059</u>	<u>103,045</u>
	<u>\$ 3,744,546</u>	<u>2,173,959</u>

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

合併公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
維昕國際建築股份有限公司	\$ <u>12,255</u>	<u>-</u>

1.合併公司為有效整合建案之銷售策略，於民國一一二年四月以20,000千元參與維昕國際建築(股)公司現金增資取得25%股權，共計2,250千股；另合併公司於民國一一二年十二月依持股比例參與維昕國際建築(股)公司現金增資認購250千股，每股價格為10元，計2,500千元。

2.對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

<u>子公司名稱</u>	<u>與合併公司 間關係之性質</u>	<u>主要營業場所/ 公司註冊之國家</u>	<u>所有權權益及 表決權之比例 112.12.31</u>
維昕國際建築(股)公司	不動產代銷經紀業	中華民國	25 %

(1)移轉對價主要類別為現金，於取得重大影響日之公允價值計20,000千元。取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細調節如下：

	<u>112.04.30</u>
流動資產	\$ 109,914
非流動資產	3,200
流動負債	<u>(34,399)</u>
可辨認淨資產之公允價值	\$ <u>78,715</u>

(2)認列之商譽如下：

移轉對價	\$ 20,000
減：可辨認淨資產之公允價值(按持股比例衡量)	<u>(19,679)</u>
商譽	\$ <u>321</u>

取得關聯企業之收購價格分攤報告係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之標的具有相關經驗)之評價為基礎。

(3)對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

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)

維昕國際建築(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>112.12.31</u>
流動資產	\$ 96,707
非流動資產	3,216
流動負債	<u>(52,186)</u>
淨資產	<u>\$ 47,737</u>
歸屬於非控制權權益淨資產	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 47,737</u>
	<u>112年度</u>
營業收入	<u>\$ 41,782</u>
繼續營業單位本期淨損	(42,587)
其他綜合損益	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ (42,587)</u>
歸屬於非控制權權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (42,587)</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期取得對關聯企業淨資產所享份額	22,179
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	<u>(10,245)</u>
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 11,934
加：商譽	<u>321</u>
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 12,255</u>

2.擔保

合併公司之採用權益法之投資未有提供作質押擔保之情形。

(七)待出售非流動資產

合併公司於民國一一〇年十二月二十四日與非關係人簽訂股權轉讓意向書，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)100%股權，處分價款計人民幣105,000千元，並於民國一一〇年十二月二十九日收取訂金人民幣5,000千元(帳列其他流動負債)，雙方已開始處理相關出售事宜，該等資產及負債予以列報於待出售群組。

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)

該待出售群組之資產及負債金額明細如下：

	<u>111.12.31</u>
現金及約當現金	\$ 133,941
存貨	194,338
其他金融資產－流動	267
不動產、廠房及設備	51,945
其他非流動資產	<u>46,343</u>
待出售群組之資產	<u>\$ 426,834</u>
應付帳款	\$ 12
負債準備－流動	22,719
其他流動負債	16
遞延所得稅負債	<u>59,749</u>
待出售群組之負債	<u>\$ 82,496</u>

嗣後因經濟環境變化，致上述資產未能完成出售，經管理階層評估完成出售計畫已非為高度很有可能，故於民國一一二年八月十五日與非關係人簽訂股權轉讓解除協議書終止收購事宜，並依約收取違約金人民幣1,000千元，帳列其他收入，並停止列報於待出售非流動群組。

(八) 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。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，尚未支付之款項為零千元及340,000千元。

(九) 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	
		112.12.31	111.12.31
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	12.00 %	12.00 %
YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	馬來西亞	14.04 %	16.40 %
YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	24.21 %	24.26 %
全虹建設股份有限公司	台灣	50.00 %	50.00 %

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：

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 154,690	172,347
非流動資產	177,560	197,139
流動負債	-	(21,720)
非流動負債	<u>(59,750)</u>	<u>(59,750)</u>
淨資產	<u>\$ 272,500</u>	<u>288,016</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 33,666</u>	<u>35,568</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨損	\$ (12,919)	(5,851)
其他綜合損益	<u>(2,597)</u>	<u>2,209</u>
綜合損益總額	<u>(15,516)</u>	<u>(3,642)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>(1,590)</u>	<u>(742)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (1,902)</u>	<u>(477)</u>
營業活動現金流量	\$ (15,027)	(7,104)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	-	-
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(2,350)</u>	<u>2,534</u>
現金及約當現金減少數	<u>\$ (17,377)</u>	<u>(4,570)</u>

2.YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.公司之彙總性財務資訊：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 3,254,826	2,842,132
非流動資產	138,614	151,140
流動負債	(1,736,285)	(1,735,579)
非流動負債	<u>(210,713)</u>	<u>(900)</u>
淨資產	<u>\$ 1,446,442</u>	<u>1,256,793</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 203,081</u>	<u>206,114</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)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	\$ <u>636</u>	<u>389</u>
本期淨利(損)	30,442	(35,551)
其他綜合損益	<u>(65,660)</u>	<u>64,468</u>
綜合損益總額	\$ <u>(35,218)</u>	<u>28,917</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利(損)	\$ <u>3,624</u>	<u>(5,914)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>(7,021)</u>	<u>4,756</u>
營業活動現金流量	\$ (496,572)	(526,059)
投資活動現金流量	11,950	(61,267)
籌資活動現金流量	429,259	441,342
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(12,501)</u>	<u>19,759</u>
現金及約當現金減少數	\$ <u>(67,864)</u>	<u>(126,225)</u>

3. YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD. 彙總性財務資訊：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 409,607	427,169
非流動資產	-	-
流動負債	(119)	(126)
非流動負債	-	-
淨資產	\$ <u>409,488</u>	<u>427,043</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>99,137</u>	<u>103,601</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
本期淨損	(278)	(250)
其他綜合損益	<u>(18,650)</u>	<u>22,548</u>
綜合損益總額	\$ <u>(18,928)</u>	<u>22,298</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	\$ <u>(67)</u>	<u>(60)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>(4,593)</u>	<u>5,413</u>
營業活動現金流量	\$ (1,157)	(1,043)
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	1,374	1,370
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(39)</u>	<u>35</u>
現金及約當現金增加數	\$ <u>178</u>	<u>362</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.全虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 5,055,572	4,861,453
非流動資產	71	-
流動負債	(3,268,453)	(3,087,837)
非流動負債	-	-
淨資產	<u>\$ 1,787,190</u>	<u>1,773,616</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 893,595</u>	<u>886,808</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	\$ -	<u>171,318</u>
本期淨損	(76,426)	(74,462)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (76,426)</u>	<u>(74,462)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (38,213)</u>	<u>(37,231)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (38,213)</u>	<u>(37,231)</u>
營業活動現金流量	\$ (127,787)	(936,032)
投資活動現金流量	(71)	-
籌資活動現金流量	116,930	754,740
現金及約當現金減少數	<u>\$ (10,928)</u>	<u>(181,292)</u>

(十)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 676,370	1,244,207	515,273	100,536	2,536,386
增 添	-	476	8,108	4,730	13,314
減 少	-	(84,168)	(1,407)	-	(85,575)
待出售資產轉回	-	107,801	2,756	-	110,557
重 分 類	-	-	(388)	-	(388)
匯率變動之影響	-	(3,203)	(933)	(4,486)	(8,622)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 676,370</u>	<u>1,265,113</u>	<u>523,409</u>	<u>100,780</u>	<u>2,565,672</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 788,545	1,274,363	535,535	93,402	2,691,845
增 添	-	-	31,728	2,109	33,837
處 分	(112,175)	(31,639)	(53,304)	-	(197,118)
重 分 類	-	-	247	(247)	-
匯率變動之影響	-	1,483	1,067	5,272	7,822
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 676,370</u>	<u>1,244,207</u>	<u>515,273</u>	<u>100,536</u>	<u>2,536,386</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112年1月1日餘額	\$ -	185,189	235,481	-	420,670
折 舊	-	33,699	53,239	-	86,938
減 少	-	(84,168)	(1,407)	-	(85,575)
待出售資產轉回	-	56,132	2,480	-	58,612
重 分 類	-	-	(4)	-	(4)
匯率變動之影響	-	(1,253)	(887)	-	(2,140)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>189,599</u>	<u>288,902</u>	<u>-</u>	<u>478,501</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	178,865	236,809	-	415,674
折 舊	-	23,996	50,809	-	74,805
處 分	-	(17,746)	(53,088)	-	(70,834)
匯率變動之影響	-	74	951	-	1,025
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>185,189</u>	<u>235,481</u>	<u>-</u>	<u>420,670</u>
帳面價值：					
民國112年12月31日	<u>\$ 676,370</u>	<u>1,075,514</u>	<u>234,507</u>	<u>100,780</u>	<u>2,087,171</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 788,545</u>	<u>1,095,498</u>	<u>298,726</u>	<u>93,402</u>	<u>2,276,171</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 676,370</u>	<u>1,059,018</u>	<u>279,792</u>	<u>100,536</u>	<u>2,115,716</u>

1. 合併公司於民國一一一年十一月十日經董事會決議出售台北市松山區延吉路三小段土地及其建物予非關係人，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽定之合約總價為330,659千元(未稅)，扣除土地及建物成本126,068千元後，處分利益計204,591千元，並於民國一一一年十二月二十日完成產權移轉程序。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日尚未收取之款項分別為零千元及265,920千元(帳列其他金融資產-流動)。
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。

(十一)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112年1月1日餘額	\$ 906,911	686,978	1,593,889
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 906,911</u>	<u>686,978</u>	<u>1,593,889</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 906,911	686,978	1,593,889
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 906,911</u>	<u>686,978</u>	<u>1,593,889</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)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	109,370	109,370
折 舊	-	<u>15,365</u>	<u>15,365</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>124,735</u>	<u>124,735</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	94,004	94,004
折 舊	-	<u>15,366</u>	<u>15,366</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>109,370</u>	<u>109,370</u>
帳面金額：			
民國112年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>562,243</u>	<u>1,469,154</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 906,911</u>	<u>592,974</u>	<u>1,499,885</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 906,911</u>	<u>577,608</u>	<u>1,484,519</u>
公允價值：			
民國112年12月31日			<u>\$ 2,514,749</u>
民國111年12月31日			<u>\$ 2,675,072</u>

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

合併公司之投資性不動產已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十二)短期借款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,592,098	1,246,591
擔保銀行借款	<u>20,852,534</u>	<u>19,033,547</u>
合 計	<u>\$ 22,444,632</u>	<u>20,280,138</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,166,590</u>	<u>4,262,223</u>
利率區間	<u>2.00%~7.90%</u>	<u>1.75%~7.29%</u>

1. 子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.於民國一一一年度與台中銀行簽訂借款合同，依據借款合同由母公司出具反面承諾書，另約定前貸款銀行抵押權塗銷後，將不再提供土地及建物與他人辦理抵押權設定。

2. 合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

112.12.31			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~2.95%	\$ 922,300
	中華票券	2.77%	18,900
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	0.7%~2.94%	1,764,700
	萬通票券	1.35%~2.6%	238,000
	合庫票券	2.86%	38,800
合 計			<u>\$ 3,276,700</u>

111.12.31			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	大慶票券	0.85%~2.34%	\$ 678,700
	中華票券	1.10%	39,300
	台灣票券	0.85%	294,000
	兆豐票券	1.8%~2.74%	1,352,400
	國際票券	0.85%	200,000
	萬通票券	1.35%~1.81%	656,600
合 計			<u>\$ 3,221,000</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十四)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

112.12.31				
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
無擔保銀行借款	台幣	2.60%~2.85%	114	\$ 13,111
擔保銀行借款	台幣	2.15%~2.65%	112-124	4,425,571
減：一年內到期部分				(168,565)
合 計				<u>\$ 4,270,117</u>
尚未使用額度				<u>\$ 55,300</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)

111.12.31				
	幣 別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	台幣	2.35%~2.72%	112-114	\$ 21,497
擔保銀行借款	台幣	2.03%~2.38%	112-124	4,733,447
減：一年內到期部分				(512,622)
合 計				<u>\$ 4,242,322</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

1. 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。
2. 民國一一二年及一一一年十二月三十一日之無擔保銀行借款係依新冠疫情之紓困方案辦理，且由中小企業信用保證基金保證。

(十五) 應付公司債

自民國一一二年七月十四日起，合併公司轉換公司債轉換價格由新台幣13.63元調整為新台幣12.40元。

合併公司發行公司債資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 1,000,000	1,000,000
發行普通公司債金額	3,200,000	3,900,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(41,659)	(37,770)
累積已轉換金額	(83,700)	(13,600)
減：一年內到期或執行賣回權	(1,700,000)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,374,641</u>	<u>4,848,630</u>
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)	\$ -	-
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積)	<u>\$ 35,919</u>	<u>38,667</u>
	112年度	111年度
嵌入式衍生金融工具－贖回權按公允價值再衡量(損)益	\$ -	<u>(1,875)</u>
利息費用	<u>\$ (45,637)</u>	<u>(37,289)</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司發行及流通在外之公司債主要權利義務如下：

項 目	一一一年有擔保普通公司債	一一〇年有擔保普通公司債
	第一次	第三次
發行總額	1,000,000千元	500,000千元
發 行 日	111.7.11	110.12.14
發行期間	111.7.11~114.7.11	110.12.14~113.12.14
票面利率	1.85%	0.6%
保證機構	台中商業銀行	彰化商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	本公司債自發行日起屆滿三年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

項 目	一一〇年有擔保普通公司債	
	第一次	第二次
發行總額	500,000千元	700,000千元
發 行 日	110.5.7	110.5.7
發行期間	110.5.7~115.5.7	110.5.7~113.5.7
票面利率	0.6%	0.58%
保證機構	華南商業銀行	第一商業銀行
受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第三年及第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。	本公司得於本公司債發行屆滿第二年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

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)

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
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0%
保證機構	全國農業金庫
受託機構	台北富邦商業銀行
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	<p>公司於下列情況發生時，得提前贖回本債券：</p> <p>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。</p>
轉換辦法	<p>轉換期間</p> <p>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。</p>
轉換價格	新台幣12.40元。

項 目	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
發行價格	按票面價格之101%發行
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	台北富邦商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。

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)

(十六)特別股負債

合併公司特別股負債明細如下：

可贖回特別股	112.12.31
	<u>\$ 201,768</u>

子公司YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.於民國一一二年四月經董事會決議發行可贖回特別股600股，每股發行價格馬幣50.3千元，共計馬幣30,185千元，並以民國一一二年五月十六日為增資基準日。其發行期間為五年後到期，且具有交付現金或另一金融資產予另一方(持有人)之合約義務，故將該特別股拆分為特別股負債201,768千元及收回權價值(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動項下)1,068千元。

發行條件如下：

- 1.特別股股息為年利率5%累積計息，如盈餘不足分派特別股股息時，其未分派或分派不足之股息，應累積於以後盈餘年度優先補足。除領取前述股息外，不得參加普通股股東之盈餘及公積之分派。
- 2.特別股股東於普通股股東會無表決權及選舉權。特別股於發行期間不得轉換為普通股。
- 3.特別股分派剩餘財產之順序優先於普通股，且累積未支付之股息應一併計入。
- 4.特別股發行期間為三年，發行公司及特別股股東均可提前六個月透過書面通知提前贖回其所持有之特別股之權利。發行屆滿三年後，發行公司得按原實際發行價格扣除累積股息以現金全數收回。

(十七)營業租賃

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	112.12.31	111.12.31
低於一年	\$ 51,046	48,799
一至二年	25,756	37,210
二至三年	8,813	23,335
三至四年	2,917	13,280
四至五年	409	3,516
五年以上	-	6,456
未折現租賃給付總額	<u>\$ 88,941</u>	<u>132,596</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

1.合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 30,610	-
未分配盈餘加徵	34	-
土地增值稅	68,239	25,391
調整前期之當期所得稅	<u>8,665</u>	<u>3,566</u>
	<u>107,548</u>	<u>28,957</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>10,209</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ 117,757</u>	<u>28,957</u>

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨利	\$ 1,312,669	253,473
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 262,534	50,694
外國轄區稅率差異影響數	3,325	(961)
不可扣抵之費用	467	136
免稅所得	(2,469)	(1,586)
採權益法認列之投資損失(利益)	3,254	(2,686)
土地免稅所得	(144,759)	(34,209)
利息資本化	62,869	13,180
土地增值稅	68,239	25,391
未認列為遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,975	9,919
認列前期未認列之課稅損失	(59,042)	(29,143)
未分配盈餘加徵	34	-
未認列暫時性差異之變動	(9,578)	(3,736)
前期低估	8,665	3,566
金融資產評價利益	(53,063)	(3,341)
土地漲價總數額	(15,844)	-
其他	<u>(13,850)</u>	<u>1,733</u>
所得稅費用	<u>\$ 117,757</u>	<u>28,957</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.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ -	128
課稅損失	<u>82,206</u>	<u>132,305</u>
	<u>\$ 82,206</u>	<u>132,433</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。另依馬來西亞地區子公司所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前七年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

台灣地區

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇三年度	\$ 624	民國一一三年度
民國一〇五年度	966	民國一一五年度
民國一〇六年度	5,614	民國一一六年度
民國一〇七年度	57,209	民國一一七年度
民國一〇八年度	84,355	民國一一八年度
民國一〇九年度	100,471	民國一一九年度
民國一一〇年度	57,984	民國一二〇年度
民國一一一年度	40,553	民國一二一年度
民國一一二年度	<u>34,573</u>	民國一二二年度
	<u>\$ 382,904</u>	

馬來西亞子公司

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
西元二〇一八年	\$ 13,276	西元二〇二九年
西元二〇一九年	6,915	西元二〇三十年
西元二〇二〇年	2,510	西元二〇三一年
西元二〇二一年	243	西元二〇三二年
西元二〇二二年	244	西元二〇三三年
西元二〇二三年	<u>252</u>	西元二〇三四年
	<u>\$ 23,440</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)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延所得稅資產			遞延所得稅負債		
	遞延費用	其他	合計	未實現公允 價值利益	未實現 投資利益	合計
民國112年1月1日餘額	\$ 12,655	2,422	15,077	-	(18,909)	(18,909)
(借記)/貸記損益表	(8,258)	(1,951)	(10,209)	-	-	-
自待出售資產轉入	-	-	-	(59,749)	-	(59,749)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 4,397</u>	<u>471</u>	<u>4,868</u>	<u>(59,749)</u>	<u>(18,909)</u>	<u>(78,658)</u>
民國111年1月1日餘額	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>-</u>	<u>(18,909)</u>	<u>(18,909)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 12,655</u>	<u>2,422</u>	<u>15,077</u>	<u>-</u>	<u>(18,909)</u>	<u>(18,909)</u>

3.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
民國一一〇年度	本公司
民國一一〇年度	亞昕國際飯店(股)公司
民國一一〇年度	昕境廣場(股)公司
民國一一〇年度	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一一一年度。

(十九)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為10,000,000千元，每股面額10元，股數皆為1,000,000千股。實收股份分別為510,979千股及425,706千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一二年度及一一一年度發行股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	425,706	346,959
現金增資	50,000	44,000
資本公積配發股票股利	29,700	34,697
轉換公司債轉換	5,573	50
12月31日期末餘額	<u>510,979</u>	<u>425,706</u>

1.普通股之發行

本公司民國一一二年及一一一年十二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分別為5,573千股及50千股，以面額發行，總金額分別為55,725千元及496千元，業已辦妥法定登記程序。

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)

本公司於民國一一二年三月三十日經董事會決議辦理現金增資50,000千股，每股面額10元，每股發行價格24元，共計1,200,000千元，此項增資案業經金管會申報生效，並以民國一一二年七月十四日增資基準日，所有發行股份之股價均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。另於民國一一一年三月二日經董事會決議辦理現金增資44,000千股，每股面額10元，此項增資案業經金管會申報生效，每股發行價格23.5元，共計1,034,000千元，並以民國一一一年六月二十七日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，且相關法定登記程序已辦理完竣。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 2,341,012	1,938,012
轉換公司債轉換溢價	422,642	405,770
處分資產增益	16	16
實際取得及處分子公司股權價格與帳面價值差額	28,706	32,722
發行可轉換公司債	35,919	38,667
其他(認股權失效)	<u>28,158</u>	<u>28,158</u>
	<u>\$ 2,856,453</u>	<u>2,443,345</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一二年六月六日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股297,000千元，每股面額10元，計29,700千股，並以一一二年九月二十日為增資基準日，且相關法定登記程序於民國一一二年十月二十四日已辦理完竣。另於民國一一一年六月二日經股東會決議以資本公積轉增資發行新股346,972千元，每股面額10元，計34,697千股，相關法定登記程序已辦理完竣。

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，依公司法規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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。

另依金管會規定，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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末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，則自前期末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；本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議迴轉特別盈餘公積68,632千元及民國一一一年六月二日經股東會決議提列特別盈餘公積78,688千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月六日經股東會決議民國一一一年度盈餘分配案及民國一一一年六月二日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案。有關分配予業主之股利如下：

	111年度	110年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>309,729</u>	<u>346,972</u>

4.庫藏股票

本公司因證券交易法第28條之2規定，為激勵員工及提昇員工向心力，於民國一一一年十月十四日經董事會決議以每股20~23.5元之價格買回庫藏股以轉讓予員工。於民國一一一年度買回股數共計1,420千股，收買股份金額共計31,810千元。

本公司民國一一二年度及一一一年度買回庫藏股調節表如下：

	(以千股表達)	
	庫 藏 股	
	112年度	111年度
1月1日期初餘額	\$ 1,420	-
買回	-	1,420
12月31日期末餘額	\$ <u>1,420</u>	<u>1,420</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)

5.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112年1月1日餘額	\$ (78,914)	(145,037)	(21,625)	(245,576)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(71,426)	-	(15,509)	(86,935)
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	-	3,744	-	3,744
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (150,340)</u>	<u>(141,293)</u>	<u>(37,134)</u>	<u>(328,767)</u>
民國111年1月1日餘額	\$ (151,746)	(140,837)	(38,055)	(330,638)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	72,832	-	16,430	89,262
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	-	(4,200)	-	(4,200)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ (78,914)</u>	<u>(145,037)</u>	<u>(21,625)</u>	<u>(245,576)</u>

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年度	111年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 1,231,284</u>	<u>268,475</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>476,035</u>	<u>431,813</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.59</u>	<u>0.62</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之淨利	\$ 1,231,284	268,475
可轉換公司債轉換之影響	<u>6,525</u>	<u>8,398</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 1,237,809</u>	<u>276,873</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	476,035	431,813
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	72,606	67,046
員工股票酬勞之影響	<u>868</u>	<u>238</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>549,509</u>	<u>499,097</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.25</u>	<u>0.55</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)

(二十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

		112年度			
		營建事業部	百貨商場 事業部	觀光旅館 事業部	合 計
主要地區市場：					
臺灣		\$ 5,261,211	60,871	268,472	5,590,554
馬來西亞		636	-	-	636
		<u>\$ 5,261,847</u>	<u>60,871</u>	<u>268,472</u>	<u>5,591,190</u>
主要產品/服務線：					
銷售房地		\$ 5,236,150	-	-	5,236,150
租賃收入(註)		25,697	51,901	-	77,598
飯店客房及餐飲		-	-	268,472	268,472
其他		-	8,970	-	8,970
		<u>\$ 5,261,847</u>	<u>60,871</u>	<u>268,472</u>	<u>5,591,190</u>
收入認列時點：					
隨時間逐步移轉之勞務		\$ 25,697	51,901	-	77,598
於某一時點移轉之商品及勞務		5,236,150	8,970	268,472	5,513,592
		<u>\$ 5,261,847</u>	<u>60,871</u>	<u>268,472</u>	<u>5,591,190</u>
		111年度			
		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		\$ 2,675,132	47,766	210,594	2,933,492
馬來西亞		389	-	-	389
		<u>\$ 2,675,521</u>	<u>47,766</u>	<u>210,594</u>	<u>2,933,881</u>
主要商品/服務線：					
銷售房地		\$ 2,648,274	-	-	2,648,274
租賃收入(註)		25,264	43,841	-	69,105
飯店客房及餐飲		-	-	210,594	210,594
佣金收入		1,983	-	-	1,983
其他		-	3,925	-	3,925
		<u>\$ 2,675,521</u>	<u>47,766</u>	<u>210,594</u>	<u>2,933,881</u>
收入認列時點：					
隨時間逐步移轉之勞務		\$ 25,264	43,841	-	69,105
於某一時點移轉之商品及勞務		2,650,257	3,925	210,594	2,864,776
		<u>\$ 2,675,521</u>	<u>47,766</u>	<u>210,594</u>	<u>2,933,881</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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
應收票據及帳款	\$ 197,416	65,372	111,208
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 197,416</u>	<u>65,372</u>	<u>111,208</u>
合約負債—銷售房地	\$ 6,430,850	5,426,314	3,289,286
合約負債—客房及餐飲訂金	15,403	12,632	13,384
合 計	<u>\$ 6,446,253</u>	<u>5,438,946</u>	<u>3,302,670</u>
預期於一年內實現之金額	<u>\$ 4,085,694</u>	<u>1,032,635</u>	<u>757,790</u>

3.應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

4.民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為737,790千元及361,366千元。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62,287千元及4,781千元。

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，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動。

(二十二)員工及董事酬勞

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%分派董事酬勞。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。董事酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為29,895千元及3,071千元，董事酬勞估列金額分別為及42,335千元及9,199千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用。若次年度實際分派金額與估數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一一年度員工及董事酬勞提列金額分別為3,071千元及9,199千元，實際分派員工及董事酬勞分別為3,071千元及9,199千元，民國一一〇年度員工及董事酬勞提列金額分別為12,246千元及10,098千元，實際分派員工及董事酬勞分別為12,246千元及10,090千元，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一一二年度及一一一年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

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)

(二十三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 16,200	6,182
其他利息收入	8,445	5,876
	<u>\$ 24,645</u>	<u>12,058</u>

2.其他收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	\$ 12,344	7,930
退戶違約金收入	62,287	4,781
賠償收入	10,618	-
其他	8,120	5,644
	<u>\$ 93,369</u>	<u>18,355</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	204,375
外幣兌換損失	(11,824)	(18,446)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	265,313	16,705
政府補助收入	70	122
其他損失	(1)	(519)
	<u>\$ 253,558</u>	<u>202,237</u>

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行借款利息	\$ 780,819	585,020
可轉換公司債利息	8,156	8,154
普通公司債利息	37,481	29,135
租賃負債利息	9,794	10,797
減：利息資本化	(521,199)	(389,450)
	<u>315,051</u>	<u>243,656</u>
資本化利率	<u>2.05%~7.90%</u>	<u>1.20%~7.29%</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)

(二十四) 金融工具

1. 信用風險

(1) 信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2) 信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售地區分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3) 應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，民國一一二年度及一一一年度未有逾期收款之情形，因此未提列備抵損失。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(七))。

2. 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
112年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 26,883,314	28,470,318	7,174,372	10,172,057	7,085,231	4,038,658
固定利率工具	7,553,109	7,723,696	5,061,412	1,949,950	712,334	-
無附息負債	1,401,690	1,401,690	1,401,690	-	-	-
租賃負債	35,922	36,712	17,654	16,711	2,347	-
	<u>\$ 35,874,035</u>	<u>37,632,416</u>	<u>13,655,128</u>	<u>12,138,718</u>	<u>7,799,912</u>	<u>4,038,658</u>
111年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 25,035,082	26,254,608	4,164,909	6,193,195	11,778,021	4,118,483
固定利率工具	8,069,630	8,234,592	3,296,588	2,434,155	2,503,849	-
無附息負債	1,226,224	1,226,224	1,226,224	-	-	-
租賃負債	47,987	49,511	16,245	15,739	17,527	-
	<u>\$ 34,378,923</u>	<u>35,764,935</u>	<u>8,703,966</u>	<u>8,643,089</u>	<u>14,299,397</u>	<u>4,118,483</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.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：

	112.12.31			111.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 1,724	30.705	52,935	2,478	30.710	76,099
人民幣	35,811	4.327	154,954	55,875	4.408	246,297
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	15,447	30.705	474,300	15,499	30.710	475,974

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、其他應收款、借款及其他應付款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年度及一一一年度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，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加2,664千元及1,536千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

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，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為11,824千元及18,446千元。

(4)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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將減少或增加231,831千元及213,839千元，主因係合併公司之變動利率之存款及借款。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

	透過損益按 公允價值衡量
民國112年1月1日	\$ 10,000
發行	<u>1,068</u>
民國112年12月31日	<u><u>\$ 11,068</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)

	透過損益按 公允價值衡量
民國111年1月1日	\$ 1,875
發行	10,000
總利益或損失	
認列於(損)益	(1,875)
民國111年12月31日	<u>\$ 10,000</u>

上述總利益係列報於「其他利益及損失」，其中與民國一一二年及一一一年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	112年度	111年度
總利益或損失		
認列於(損)益(列報於其他利益及損失)	\$ -	<u>(1,875)</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—可轉債贖回權	二元樹可轉債評價模型	• 波動度(112.12.31及111.12.31分別為18.49%及13.85%)	• 波動度愈高，公允價值愈低
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	二元樹特別股評價模型	• 波動度(112.12.31為12.71%)	• 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
112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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-
嵌入式衍生金融工具—特別股贖回權	波動度	5%	(90)	53
111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—可轉債贖回權	波動度	5%	-	-

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。

(二十五)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責建立合併公司風險管理架構及政策，並管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。合併公司並未以投機為目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易，合併公司財務部必要時向董事會作出活動報告，內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循進行覆核並向董事會提出報告。

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

由於合併公司以預售房地產為主要業務，有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著及中之虞；且銷售房地產價金部分為預收期款，且大部分款項可由銀行房屋貸款支應，故合併公司之應收帳款並無重大信用風險。另合併公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握；部分其他應收款為解除買賣契約所應收之預付土地價款，經評估債務人應有能力償還，故合併公司之其他應收款並無重大信用風險。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)保 證

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。合併公司對外所為之財務保證，主係因業務往來之需，對共同投資開發建案之銀行營建融資所為之互為保證行為。由於此等營建融資已有在建房地為抵押品，且銀行授信額度並非足額，在房屋價格無巨幅波動情形下，營建融資應無無法清償之可能，合併公司與同業互為保證之風險極低。

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及其壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

合併公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，合併公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以各該集團企業之功能性貨幣計價之銀行存款及借款所產生之匯率風險。集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。該等交易主要之計價貨幣為人民幣及美元。

(2)利率風險

合併公司的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮動利率計息的借款將使合併公司產生現金流量風險，固定利率借款將使合併公司產生公允價值風險。合併公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。

(二十六)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

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)

合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 42,851,252	40,541,874
減：現金及約當現金	(1,795,159)	(1,243,768)
淨負債	\$ 41,056,093	39,298,106
權益總額	11,984,131	9,867,189
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	\$ 53,040,224	49,165,295
負債資本比率	77.41%	79.93%

(二十七)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一二年度及一一一年度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：

	112.1.1	現金流量	非現金之變動				112.12.31
			公司債 轉換	匯率變動	公司債 攤銷	其他(註)	
短期借款	\$ 20,280,138	2,187,594	-	(23,100)	-	-	22,444,632
應付短期票券	3,221,000	55,700	-	-	-	-	3,276,700
長期借款	4,754,944	(316,262)	-	-	-	-	4,438,682
租賃負債	47,987	(16,593)	-	-	-	4,528	35,922
應付公司債	4,848,630	(700,000)	(69,457)	-	6,601	(11,133)	4,074,641
特別股負債	-	203,818	-	(2,050)	-	-	201,768
來自籌資活動之負債總額	\$ 33,152,699	1,414,257	(69,457)	(25,150)	6,601	(6,605)	34,472,345

註：租賃負債係本期新增使用權資產4,528千元；應付公司債係發行成本折價攤銷數11,133千元。

	111.1.1	現金流量	非現金之變動				111.12.31
			公司債 轉換	匯率變動	公司債 攤銷	其他(註)	
短期借款	\$ 16,579,057	3,683,227	-	17,854	-	-	20,280,138
應付短期票券	3,350,300	(129,300)	-	-	-	-	3,221,000
長期借款	4,854,075	(99,131)	-	-	-	-	4,754,944
租賃負債	17,219	(12,350)	-	21	-	43,097	47,987
應付公司債	3,865,900	976,775	(689)	-	6,644	-	4,848,630
來自籌資活動之負債總額	\$ 28,666,551	4,419,221	(689)	17,875	6,644	43,097	33,152,699

註：係本期新增使用權資產43,097千元。

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)

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一親等關係
昕達開發(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係一親等關係
維昕國際建築(股)公司	合併公司之關聯企業(註)
上昕國際建築(股)公司	實質關係人
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
財團法人亞昕環境保護基金會	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
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
益昕投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
永翊開發股份有限公司	其負責人為本公司董事長之配偶
姚文欣	與本公司董事長係一親等關係
姚念伶	與本公司董事長係一親等關係
王俊偉	與本公司董事長係一親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

註：本公司自民國一十二年四月二十日取得該公司25%股權，故對該公司具重大影響力。

(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(合約負債)	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
其他關係人	\$ 156,840	143,200	4,379	5,353

(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：

帳列項目	關係人名稱	112年度	111年度
銷售房地	國原營造	\$ -	370,080
銷售房地	其他關係人	32,787	-
		\$ 32,787	370,080

合併公司與關係人交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

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)

帳列項目	關係人名稱	112.12.31	111.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ <u>3,029</u>	<u>-</u>

註：合併公司於民國一一一年八月十七日經董事會決議出售新北市林口區力行段890地號土地予關係人國原營造，交易價格係參考不動產估價報告決定。簽訂之合約總價為370,080千元，扣除土地成本244,664千元後，處分利益計125,416千元，並於民國一一一年九月二十六日完成產權移轉程序，相關款項已全數收取。

2.向關係人進貨

(1)關係人向合併公司計價金額如下：

	112年度	111年度
發包工程－國原營造	\$ <u>3,794,916</u>	<u>3,302,523</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	
	112.12.31	111.12.31	112.12.31	111.12.31
國原營造	\$ <u>15,170,420</u>	<u>13,852,028</u>	<u>8,005,438</u>	<u>5,697,964</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	112.12.31	111.12.31
應付票據	國原營造	\$ 534,086	607,047
應付帳款	國原營造	571,627	316,402
應付費用	其他關係人	56,811	7,861
(帳列其他流動負債)		<u>\$ 1,162,524</u>	<u>931,310</u>

4.其他

(1)合併公司出租予其他關係人辦公大樓，並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，民國一一二年度及一一一年度租金收入金額分別為6,426千元及6,988千元，另民國一一二年及一一一年十二月三十一日因租賃而收取之存入保證金皆為644千元。

(2)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，共同開發部分建築案，請詳附註九。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (3)合併公司與關係人簽訂代銷契約，銷售佣金為2.5%~5.5%，並支付建案銷售佣金，其中屬已交屋部分已轉列銷售費用，餘帳列取得合約之增額成本，相關情形及尚未支付之金額明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本	關聯企業	\$ 41,615	-
取得合約之增額成本	其他關係人	590,696	455,814
		<u>\$ 632,311</u>	<u>455,814</u>

- (4)合併公司為其他關係人代收共同投資興建建案房地款，民國一一二年及一一一年十二月三十一日代收款金額分別為11,103千元及12,174千元，帳列其他流動負債。
- (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。另合併公司分別於民國一一〇年及一一〇九年委由該公司代收出售子公司股權交易之訂金人民幣5,000千元及前次股權交易取消之違約金人民幣5,000千元，扣除民國一一一年度代付之股權交易仲介費用1,060千元後存入該專戶中，後因股權協議變更代收出售子公司股權交易之訂金及代付之股權交易仲介費用於民國一一二年五月收回。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日該專戶餘額分別為155,175千元及245,819千元，帳列現金及約當現金。
- (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金及存入保證票據之金額如下：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,236,370	1,136,370
發包工程	16,062	58,317

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	<u>\$ 16,477</u>	<u>12,595</u>

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 1,083,017	1,303,669
其他金融資產	銀行借款及普通公司債	829,017	1,105,924
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	189,224	155,071
待售房地	銀行借款及應付短期票券	664,480	524,162
營建用地	"	7,022,091	9,691,195
在建房地	"	31,684,108	25,132,261
土地使用權	"	336,544	-
不動產、廠房及設備	"	1,711,747	1,735,389
投資性不動產	"	1,469,154	1,484,519
		<u>\$ 45,190,882</u>	<u>41,333,690</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：

	112.12.31	111.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 36,230,508	35,632,435
建案開發活動發包工程	17,966,348	16,817,812
購置營建用地	3,154,490	441,031
<u>已收取或已計價價款</u>		
銷售房地(未稅)	\$ 6,430,850	5,426,314
建案開發活動發包工程	9,881,615	7,177,810
購置營建用地	331,831	58,781

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金及存入保證票據之情形如下：

	112.12.31	111.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,825,285	1,725,285
發包工程	16,062	58,317

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。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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)於民國一一二年十二月三十一日，合併公司因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

<u>合建方式</u>	<u>工程名稱</u>
共同投資興建、合建分售	A-012、A-013、A-014、B-005、B-006、C-003、C-004、C-005、F-003、G-002、J-002、J-003、J-004、K-001

註1：A-013、G-002係與關係人佳穎精密簽訂。

註2：C-005係與關係人佳穎精密及國原營造簽訂。

註3：J-004係與關係人永翊開發簽訂。

註4：A-014係與關係人益昕投資簽訂。

(三)重大或有事項：

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，該案已於民國一一〇年十二月十日經台北地方法院110年度重訴字第75號判決合併公司勝訴，被告應給付合併公司代墊之款項暨其利息，該案並於民國一一一年一月七日判決確定。

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，目前尚待該署審理中。

亞昕國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，並經台北地方法院110年度司執全字第102號裁定准為假扣押；合併公司已向法院支付定存單21,514千元作為擔保金(帳列其他金融資產—流動)，並向法院提出強制執行之聲請，因執行之土地為公司共有之土地，台北地方法院民事執行處來函請合併公司代位提起分割遺產訴訟，合併公司遂於民國一一一年四月二十一日向台北地方法院家事庭代位陳峻郎及陳峻忠對其他繼承人提起分割遺產訴訟，並主張將兩人與其他繼承人繼承之12筆不動產，按各應繼分10分之1之比例分割為分別共有，原由台北地方法院以111年度重訴字第715號受理在案，然台北地方法院後續調得被繼承人之遺產清冊，且合併公司亦發現兩人因判決移轉登記取得其他46筆土地，合併公司因而變更聲明請求分割全部遺產，因陳峻郎及陳峻忠原積欠之款項已於民國112年12月全數清償完畢，故合併公司撤回前述代位分割遺產訴訟，並請求退還3分之2之裁判費，目前尚待法院之開庭通知。

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	112年度			111年度		
	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	60,621	182,487	243,108	51,998	100,529	152,527
勞健保費用	6,302	10,651	16,953	5,469	9,288	14,757
退休金費用	2,428	4,880	7,308	2,043	4,305	6,348
其他員工福利費用	2,322	9,486	11,808	1,574	6,182	7,756
折舊費用	72,708	45,976	118,684	76,558	28,312	104,870
攤銷費用	-	2,153	2,153	-	1,666	1,666

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度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。

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. 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	16,129,922	280,000	280,000	92,685	-	2.60 %	16,129,922	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	2	16,129,922	980,242	980,242	563,501	-	9.12 %	16,129,922	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	1,048,605	466,370	466,370	388,990	268,370	4.34 %	16,129,922	N	N	N
0	本公司	上億投資股份有限公司	1	16,129,922	770,000	770,000	597,200	770,000	7.16 %	16,129,922	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	386,495	-	5.48 %	16,129,922	N	N	N
1	全虹建設(股)公司	本公司	2	8,935,950	877,500	877,500	877,090	14,493	49.10 %	8,935,950	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 $10,753,281 \text{ 千元} \times 150\% = 16,129,922 \text{ 千元}$
 對單一企業背書保證限額： $10,753,281 \text{ 千元} \times 150\% = 16,129,922 \text{ 千元}$
 佳穎精密企業(股)公司係以預計總銷金額 $3,495,350 \text{ 千元} \times 30\% = 1,048,605 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。
 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。

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，不在此限。

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

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。

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)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。

背書保證最高限額 $1,787,190 \text{千元} \times 500\% = 8,935,950 \text{千元}$

對單一企業背書保證限額： $1,787,190 \text{千元} \times 500\% = 8,935,950 \text{千元}$

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				期中最高持股或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票—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	4,084,400	445,200	6.86 %	445,200	6.89 %	部分質押
本公司	臺企一號創投有限合夥私募基金	-	"	-	10,000	1.12 %	10,000	1.12 %	
本公司	股票—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	58,632	5.41 %	58,632	5.53 %	
昕境廣場(股)公司	股票—寶得利國際(股)公司	-	"	1,691,032	13,325	1.23 %	13,325	1.26 %	

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	台北市松山區延吉路三小段土地及其建物	112.06.19	550,000	550,000	旭寶建設(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	台中市北屯區平田段913-11等四筆地號土地	112.11.17	593,103	59,310	自然人等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	
本公司	新竹市東門段一小段2-1、2-3、6-54地號等3筆土地及其建物	112.12.12	2,280,000	228,000	自然人等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	國原營造(股)公司	其負責人與本公司董事長係一親等關係	進貨	3,697,902	65.96 %		-	-	(1,028,812)	(90.12) %	

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)、(十五)及(十六)。

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	28,857	與一般交易相當	0.52 %
0	亞昕國際開發(股)公司	亞昕國際飯店(股)公司	1	營業收入	43,048	與一般交易相當	0.77 %
1	YEASHIN CONSTRUCTION SDN.BHD.	三河中和房地產開發有限公司	1	其他應收款	70,072	與一般交易相當	0.13 %

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)：

民國一一二年度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			期中最高持股或出賣情形	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 %	19,037	100.00 %	9,834	7,692	註1, 3
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 %	238,834	88.00 %	(8,397)	(11,329)	註2, 3
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	370,000	370,000	32,000,000	100.00 %	44,534	100.00 %	(20,500)	(19,825)	註1, 3
本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	1,381,458 (馬幣191,737)	1,156,591 (馬幣159,651)	191,736,845	85.96 %	1,243,361	85.96 %	30,442	26,818	註3
本公司	Yeashin International Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租售業	385,344 (馬幣54,872)	384,070 (馬幣54,687)	54,872,075	75.79 %	310,351	75.79 %	(278)	(211)	註3
本公司	全虹建設股份有限公司	台灣	不動產租售業	954,000	909,000	79,500,000	50.00 %	893,595	50.00 %	(76,426)	(38,213)	註3
本公司	維昕國際建築股份有限公司	台灣	不動產代銷經紀及租售業	22,500	-	2,250,000	25.00 %	12,255	25.00 %	(42,587)	(10,245)	關聯企業
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 %	135,739	100.00 %	(12,461)	(12,461)	註3
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 %	386	100.00 %	(35)	(35)	註3

註1：係調整適用IFRS 16產生之租賃影響數。

註2：係收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

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	期中最高 持股或 出資情形	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益 (註3)
					匯出	收回							
三河中和房地產 開發有限公司	從事房地產開發經營、對建 築物進行轉讓、出租及配套 服務(含餐廳、小賣部)	30,705 (美金100萬元)	註1	29,487 (美金960,344元)	-	-	29,487 (美金960,344元)	(12,587)	99.00 %	99.00 %	(12,461)	135,703	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
29,487 USD960,344元	42,570 USD1,386,412元	6,451,969 (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%=NTD10,753,281千元×60%=NTD6,451,969千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

註4：大陸被投資公司之投資損益，係依據被投資公司台灣母公司簽證會計師查核之財務報
表認列。

註5：上述轉投資事業於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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		83,308,603	16.30 %
益昕投資股份有限公司		59,880,324	11.71 %
永翊開發股份有限公司		42,779,814	8.37 %
國原營造股份有限公司		38,068,043	7.45 %
德陽投資股份有限公司		37,971,920	7.43 %
兆權投資有限公司		31,117,093	6.08 %

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

合併公司係以單一營運部門進行組織及管理分配資源，營運活動均與住宅及大樓開發及租賃業務相關，且該營運活動之營業收入，佔合併公司全部收入百分之九十以上。

(二)地區別資訊

合併公司地區別資訊其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，請詳附註六(二十一)，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類如下：

<u>地 區 別</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
非流動資產：		
臺 灣	\$ 3,587,633	3,645,504
中 國	40,408	-
馬來西亞	<u>126,313</u>	<u>128,447</u>
	<u>\$ 3,754,354</u>	<u>3,773,951</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產、退職福利之資產及由保險合約產生之權利之非流動資產。

(三)主要客戶資訊

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
來自營建部門之A客戶	<u>\$ -</u>	<u>370,080</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130748 號

會員姓名：
 (1) 潘俊名
 (2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

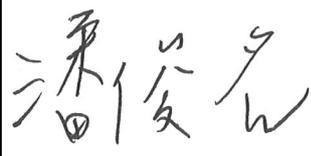
事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666 委託人統一編號： 89961389

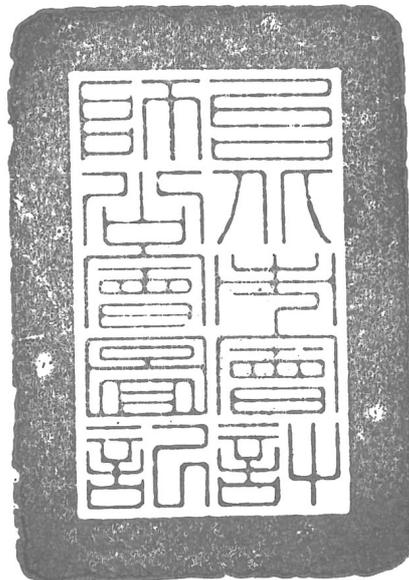
會員書字號：
 (1) 北市會證字第 4399 號
 (2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 亞昕國際開發股份有限公司

112 年 01 月 01 日 至
 112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 02 月 01 日