

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(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	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	13～25
(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	25～47
(七)關係人交易	47～50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	50～52
(十)重大之災害損失	53
(十一)重大之期後事項	53
(十二)其 他	53
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	54～55
2.轉投資事業相關資訊	56
3.大陸投資資訊	56
(十四)部門資訊	56
九、重要會計項目明細表	57～64



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

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民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體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編製，足以允當表達亞昕國際開發股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體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，與亞昕國際開發股份有限公司保持超然獨立，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，對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十七)收入。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司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，收入認列之測試為本會計師執行亞昕國際開發股份有限公司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細節分析性程序，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，以評估亞昕國際開發股份有限公司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個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

亞昕國際開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約64%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於亞昕國際開發股份有限公司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國際開發股份有限公司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：取得亞昕國際開發股份有限公司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。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任包括評估亞昕國際開發股份有限公司繼續經營之能力、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國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

亞昕國際開發股份有限公司之治理單位(審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體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，惟其目的非對亞昕國際開發股份有限公司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，以及使亞昕國際開發股份有限公司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個體財務報告使用者注意個體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國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成亞昕國際開發股份有限公司之查核意見。

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，決定對亞昕國際開發股份有限公司民國一〇六年度個體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：

張永瑩



邱世欽



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號
民國一〇七年三月十四日

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31			106.12.31		105.12.31	
	金	%	金	%		金	%	金	%
資產：					負債及權益：				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 927,792	3	1,096,254	4	2100 短期借款(附註六(七))	\$ 9,237,304	35	7,861,385	32
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註十三)	115,237	-	14,099	-	2111 應付短期票券(附註六(八))	1,942,200	7	1,350,500	5
1150 應收票據淨額(附註六(二))	1,260	-	8,145	-	2150 應付票據(附註七)	112,797	-	113,635	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及七)	2,528,518	9	9,306	-	2170 應付帳款(附註七)	732,350	3	656,952	3
1320 存貨(附註六(三)、七及八)	16,421,080	64	17,446,272	70	2230 本期所得稅負債(附註六(十四))	10,171	-	36,245	-
1476 其他金融資產-流動(附註六(二)、七、八及九)	636,680	2	1,117,208	5	2250 負債準備-流動	19,785	-	16,817	-
1479 其他流動資產-其他(附註七)	586,517	2	532,055	2	2312 預收房地款(附註六(十一)及七)	1,659,629	6	1,819,625	7
流動資產合計	21,217,084	80	20,223,339	81	2321 一年或一年營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十))	992,380	4	611,095	2
非流動資產：					2322 一年或一年營業週期內到期長期借款(附註六(九))	726,684	3	504,221	2
1523 備供出售金融資產-非流動(附註十三及八)	338,600	1	-	-	2399 其他流動負債-其他(附註六(十三)、(十八)及七)	163,475	1	105,939	1
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	997,199	4	947,814	4	流動負債合計	15,596,775	59	13,076,414	52
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	1,895,072	7	1,608,660	6	非流動負債：				
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	1,629,696	6	1,645,437	7	2530 應付公司債(附註六(十))	1,300,000	5	1,799,744	7
1780 無形資產	108,216	-	108,216	-	2540 長期借款(附註六(九))	1,906,262	6	2,700,493	11
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	17,951	-	21,887	-	2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	28,901	-	28,901	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	425,287	2	433,488	2	存入保證金	7,354	-	7,119	-
1990 其他非流動資產-其他	5,932	-	7,828	-	非流動負債合計	3,242,517	11	4,536,257	18
非流動資產合計	5,417,953	20	4,773,330	19	負債總計	18,839,292	70	17,612,671	70
資產總計	\$ 26,635,037	100	24,996,669	100	權益(附註六(十五))：				
					股本	3,426,457	13	3,800,904	15
					資本公積	2,003,622	8	2,001,757	8
					法定盈餘公積	617,119	2	574,298	2
					特別盈餘公積	91,740	-	-	-
					累積盈虧	1,501,864	6	1,098,779	5
					其他權益	154,943	1	(91,740)	-
					權益總計	7,795,745	30	7,383,998	30
					負債及權益總計	\$ 26,635,037	100	24,996,669	100

董事長：姚連地

經理人：姚連地

(請詳閱後附個別財務報告附註)

會計主管：黃書吟



亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$4,476,965	100	3,182,860	100
5000 營業成本	3,156,029	70	2,115,502	66
營業毛利	1,320,936	30	1,067,358	34
6000 營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100 推銷費用	133,696	3	95,606	3
6200 管理費用	242,798	5	234,539	7
營業淨利	376,494	8	330,145	10
營業外收入及支出(附註六(十九)、七及九)：	944,442	22	737,213	24
7010 其他收入	132,867	3	20,108	1
7020 其他利益及損失	7,452	-	(1,580)	-
7050 財務成本	(140,761)	(3)	(203,964)	(6)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(88,597)	(2)	(35,352)	(2)
	(89,039)	(2)	(220,788)	(7)
7900 稅前淨利	855,403	20	516,425	17
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	127,712	3	88,212	3
本期淨利	727,691	17	428,213	14
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	173,600	4	-	-
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其 他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	73,083	2	(66,782)	(2)
8399 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	246,683	6	(66,782)	(2)
8300 本期其他綜合損益	246,683	6	(66,782)	(2)
8500 本期綜合損益總額	\$ 974,374	23	361,431	12
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.98		1.13	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.80		1.01	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



~5~

會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司



民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇五年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

可轉換公司債買回

對子公司所有權權益變動

民國一〇五年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

現金減資

可轉換公司債轉換

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇六年十二月三十一日餘額

其他權益項目	保留盈餘					國外營運機構財務報表換算之兌換差			備供出售金融商品未實現(損)益		權益總計
	普通股	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	國外營運機構財務報表換算之兌換差	備供出售金融商品未實現(損)益	備供出售金融商品未實現(損)益	
	\$ 3,800,904	1,992,114	482,912	-	1,226,646	1,709,558	(24,958)	-	-	-	7,477,618
	-	-	-	-	428,213	428,213	-	-	-	-	428,213
	-	-	-	-	-	-	(66,782)	-	-	-	(66,782)
	-	-	-	-	428,213	428,213	(66,782)	-	-	-	361,431
	-	-	91,386	-	(91,386)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(456,108)	(456,108)	-	-	-	-	(456,108)
	-	(1,135)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135)
	-	10,778	-	-	(8,586)	(8,586)	-	-	-	-	2,192
	3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	-	-	7,383,998
	-	-	-	-	727,691	727,691	-	-	-	-	727,691
	-	-	-	-	-	-	29,683	217,000	217,000	-	246,683
	-	-	-	-	727,691	727,691	29,683	-	-	-	974,374
	-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(190,045)	(190,045)	-	-	-	-	(190,045)
	(380,090)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)
	5,643	1,855	-	-	-	-	-	-	-	-	7,498
	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	\$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	217,000	217,000	-	7,795,745

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為25,793千元及15,335千元、員工酬勞分別為14,124千元及5,112千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



董事長：姚連地

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 855,403	516,425
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	35,726	22,454
攤銷費用	1,233	2,234
呆帳費用	2,176	945
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(損)益	(11,634)	67
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	88,597	35,352
利息費用	140,761	203,964
利息收入	(2,900)	(4,625)
股利收入	(2,192)	-
處分採用權益法之投資損失	379	-
買回應付公司債利益	-	(4)
提列負債準備	5,997	-
收益費損項目合計	258,143	260,387
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(89,504)	(6,224)
應收票據	6,885	21,894
應收帳款	(2,519,212)	54,196
存貨	1,151,014	840,252
其他金融資產	706,116	280,461
其他流動資產	(54,462)	(35,241)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(799,163)	1,155,338
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(838)	(51,001)
應付帳款	75,398	(84,145)
預收款項	(159,996)	277,753
其他流動負債	57,502	(17,318)
負債準備實際發生	(3,029)	(1,757)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(30,963)	123,532
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(830,126)	1,278,870
調整項目合計	(571,983)	1,539,257
營運產生之現金流入	283,420	2,055,682
收取之利息	2,900	4,625
支付之利息	(298,863)	(309,944)
支付之所得稅	(149,850)	(74,220)
營業活動之淨現金(流出)流入	(162,393)	1,676,143

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得備供出售金融資產	\$ (165,000)	-
取得採用權益法之投資	(200,000)	(4,162)
處分採用權益法之投資	910	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	131,451	-
取得不動產、廠房及設備	(273,844)	(334,626)
其他金融資產增加	(219,563)	(126,207)
其他資產增加	-	(4,957)
其他資產減少	663	-
收取之股利	4,563	-
投資活動之淨現金流出	(720,820)	(469,952)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,263,208	3,142,361
短期借款減少	(1,887,289)	(3,594,432)
應付短期票券淨增加	591,700	416,200
發行公司債	500,000	800,000
償還公司債	(611,200)	(789,100)
舉借長期借款	289,000	1,746,000
償還長期借款	(860,768)	(1,692,966)
其他非流動負債增減	235	(1,011)
支付現金股利	(190,045)	(456,108)
現金減資	(380,090)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	714,751	(429,056)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(168,462)	777,135
期初現金及約當現金餘額	1,096,254	319,119
期末現金及約當現金餘額	\$ 927,792	1,096,254

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚連地



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(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

本個體財務報告已於民國一〇七年三月十四日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。另本公司依據金管會民國一〇六年十二月十二日發布之問答集，選擇提前於民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號之修正「具有負補償之提前還款特性」。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值338,600千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：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；及
- 存續期間預期信用損失：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。

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4) 過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1) 銷售房地

針對房地之銷售，現行係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在（通常為已簽訂銷售協議）、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對房地之控制時認列收入，本公司評估認為房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故預期不會產生重大影響。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)重大組成部分－預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司評估前述預收房地款之合約承諾對價非屬合約對價之重大財務組成部分，故預期不會對本財務報告造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司委由代銷公司對建案之廣告設計、企劃費及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其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，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

(4)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

本公司預估上述差異可能使民國一〇七年一月一日取得合約之增額成本一流動增加137,057千元、遞延得稅資產減少9,172千元及保留盈餘增加127,885千元。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： <ul style="list-style-type: none">• 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。• 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」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，本個體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金融資產；

(2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 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。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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重新換算為功能性貨幣，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。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

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功能性貨幣；收益及費損項目依當期平均匯率換算為功能性貨幣，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。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築、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個體財務報告附註(續)

(五)現金及約當現金

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。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5)金融資產之除列

本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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司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。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本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。

本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可轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具之負債組成部分，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間者之差額衡量。任何可直接歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面價值比例，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，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本或其他利益及損失。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回者。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關利息支出）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

本公司發行且指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約及放款承諾，其利益或損失係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者（包括長短期借款、應付帳款及其他應付款），原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

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，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本及其他利益及損失。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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。

(6)財務保證合約

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。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以其公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)存 貨

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、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔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：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.在建工程：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。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本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。

本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。

個體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，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本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本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本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。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

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	3～8年

本公司至少於與每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租 賃

1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1.商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

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。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，所認列之減損損失係先減少該現金產生單位分攤商譽之帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(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，使本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司售後服務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衡量。

(十六)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積－庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

(十七)收入認列

收入是按已收或應收款項之公允價值衡量。如果經濟效益很可能會流入本公司，而收入和成本又能夠可靠地衡量時，收入按下時點認列收入：

1.商品(房地)銷售

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

2.租金收入

租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

(二十)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

遞延所得稅係就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，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本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
- 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。

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，在很有可能有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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

本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。本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。本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。

(廿二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本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(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
零用金及現金	\$ 160	160
支票存款	4	22,302
活期存款	784,780	1,073,792
定期存款	142,848	-
現金及約當現金	<u>\$ 927,792</u>	<u>1,096,254</u>

本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)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

	106.12.31	105.12.31
應收票據	\$ 1,260	8,145
應收帳款	2,528,518	9,306
其他應收款(附註九(三))	5,293	269,727
減：備抵呆帳	(2,176)	(945)
	<u>\$ 2,532,895</u>	<u>286,233</u>

本公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	106.12.31	105.12.31
逾期超過一年	\$ -	<u>4,300</u>

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失	合 計
106年1月1日餘額	\$ 945	-	945
認列其他應收款之減損損失	2,176	-	2,176
本年度因無法收回而沖銷之金額	(945)	-	(945)
106年12月31日餘額	<u>\$ 2,176</u>	<u>-</u>	<u>2,176</u>
105年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列其他應收款之減損損失	945	-	945
105年12月31日餘額	<u>\$ 945</u>	<u>-</u>	<u>945</u>

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司並未有以應收帳款作為銀行借款及融資額度擔保之情形。

(三)存 貨

	106.12.31	105.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 4,460,617	732,350
營建用地	7,647,034	9,177,440
在建房地	4,225,046	7,441,148
預付土地款	88,383	95,334
合計	<u>\$ 16,421,080</u>	<u>17,446,272</u>

1.民國一〇六年度及一〇五年度借款成本資本化情形如下：

	106年度	105年度
借款成本資本化之金額	\$ 125,822	78,765
資本化利率	1.60%~2.78%	1.60%~2.78%

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。另民國一〇五年度預付土地款解除土地買賣契約轉列其他應收款(帳列其他金融資產－流動)情形，請詳附註九(三)5.說明。

3.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司預計上列存貨將於期後十二個月內實現之金額分別為5,166,993千元及5,331,327千元。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	106.12.31	105.12.31
子公司	\$ <u>997,199</u>	<u>947,814</u>

1.子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為質押擔保之情形。

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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106年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	52,447	1,390,664	1,666,628
增 添	-	-	90	306,307	306,397
民國106年12月31日餘額	\$ <u>112,175</u>	<u>111,342</u>	<u>52,537</u>	<u>1,696,971</u>	<u>1,973,025</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 112,175	31,639	52,447	1,109,915	1,306,176
增 添	-	6,852	-	353,600	360,452
重 分 類	-	72,851	-	(72,851)	-
民國105年12月31日餘額	\$ <u>112,175</u>	<u>111,342</u>	<u>52,447</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,666,628</u>
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ -	13,203	44,765	-	57,968
本年度折舊	-	17,158	2,827	-	19,985
民國106年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>30,361</u>	<u>47,592</u>	<u>-</u>	<u>77,953</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	9,329	41,926	-	51,255
本年度折舊	-	3,874	2,839	-	6,713
民國105年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>13,203</u>	<u>44,765</u>	<u>-</u>	<u>57,968</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	\$ <u>112,175</u>	<u>80,981</u>	<u>4,945</u>	<u>1,696,971</u>	<u>1,895,072</u>
民國105年12月31日	\$ <u>112,175</u>	<u>98,139</u>	<u>7,682</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,608,660</u>
民國105年1月1日	\$ <u>112,175</u>	<u>22,310</u>	<u>10,521</u>	<u>1,109,915</u>	<u>1,254,921</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.擔 保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

2.本公司於民國一〇六年度及一〇五年度，與土地取得及新飯店興建有關之資本化借款成本資本化情形如下：

	106年度	105年度
借款成本資本化之金額	32,553	25,826
資本化利率	2.2%~2.43%	2.27%~2.57%

(六)投資性不動產

本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106年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 892,564</u>	<u>789,740</u>	<u>1,682,304</u>
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
本年度折舊	-	15,741	15,741
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>52,608</u>	<u>52,608</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	21,126	21,126
本年度折舊	-	15,741	15,741
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,867</u>	<u>36,867</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>737,132</u>	<u>1,629,696</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>752,873</u>	<u>1,645,437</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 892,564</u>	<u>768,614</u>	<u>1,661,178</u>
公允價值：			
民國106年12月31日			\$ <u>3,723,364</u>
民國105年12月31日			\$ <u>3,502,715</u>

本公司對一項資產是否可以劃分為投資性不動產制定了相關的判斷標準。投資性不動產是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的不動產。因此，本公司考慮一項不動產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。本公司持有之不動產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值所持有，另一部分是用於供管理目的所持有。若投資性不動產各部分可單獨出售，則本公司對各該部分應分別進行會計處理。各部分若無法單獨出售，則僅在用於供管理目的所持有部分係屬不重大時，該不動產始為投資性不動產。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇六年度及一〇五年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為812千元及577千元。

投資性不動產之公允價值係參考內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。

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之投資性不動產作為質押擔保之情形，請詳附註八之說明。

(七)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	106.12.31	105.12.31
無擔保銀行借款	\$ 305,000	343,000
擔保銀行借款	8,932,304	7,518,385
合計	\$ 9,237,304	7,861,385
尚未使用額度	\$ 244,943	260,944
利率區間	1.7%~2.63%	1.95%~3%

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

		106.12.31	
		保證或承兌機構	利率區間
			金 額
應付商業本票	兆豐票券	1.4%~1.6%	\$ 778,300
	大慶票券	0.602%	590,000
	萬通票券	1.062%~1.6%	241,900
	台灣票券	1.6%	152,000
	中華票券	0.5%	180,000
	合 計		\$ 1,942,200
		105.12.31	
		保證或承兌機構	利率區間
			金 額
應付商業本票	兆豐票券	1.6%	\$ 588,400
	大慶票券	0.662%	590,000
	萬通票券	1.6%	98,100
	台灣票券	1.6%	74,000
	合 計		\$ 1,350,500

本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

106.12.31			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
台幣	1.8%~2.8%	108~122	\$ 2,632,946
擔保銀行借款			
減：一年內到期部分			(726,684)
合 計			<u>\$ 1,906,262</u>
尚未使用額度			<u>\$ -</u>

105.12.31			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
台幣	1.86%~2.21%	106~122	\$ 3,204,714
擔保銀行借款			
減：一年內到期部分			(504,221)
合 計			<u>\$ 2,700,493</u>
尚未使用額度			<u>\$ 28,000</u>

1.銀行借款之擔保品

本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.聯貸契約

本公司與金融機構簽訂之聯貸借款合同約定，本公司應於借款存續期間內提出會計師查核或核閱之年度及半年度簽證財務報告。

(十)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 500,000	900,000
發行普通公司債金額	1,800,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(120)	(361)
累積已轉換金額	-	-
減：執行賣回權公司債	(7,500)	(288,800)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(992,380)	(611,095)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,300,000</u>	<u>1,799,744</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融(資產)負債)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ 394</u>	<u>1,345</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	106年度	105年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	\$ -	(369)
利息費用	\$ 25,689	29,657

本公司於民國一〇六年度及一〇五年度發行及流通在外之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇六年第一次有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元	
發 行 日	106.4.13	
發行期間	106.4.13~109.4.13	
票面利率	0.89%	
保證機構	全國農業金庫	
受託機構	華泰商業銀行	
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第1.5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。	
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第1.5年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期。	

項 目	一〇五年第一次有擔保普通公司債	一〇五年第二次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元	300,000千元
發 行 日	105.4.8	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8	105.4.8~108.4.8
票面利率	1.15%	0.80%
保證機構	合作金庫銀行	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	華泰商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第二年及第三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分別屆滿第四年(105-1)及第三年(105-2)，到期一次還本。	
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第二年及第三年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項目	一〇三年第一次 有擔保普通公司債	一〇二年第二次 有擔保普通公司債	
發行總額	500,000千元	500,000千元(甲券)(註1)	300,000千元(乙券)(註2)
發行日	103.11.12	103.1.6	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	103.1.6~106.1.6	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.24%	1.25%
保證機構	元大商業銀行	全國農業金庫	大眾商業銀行
受託機構	華泰商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
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四年及第三年，到期一次還本。		
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第三年及第二年之付息日。本公司得於買回日當日強制提前買回本公司債，本公司債之債權人不得有異議。本公司將於買回日前30日之前得擇期公告買回，同時以其他適當方式通知本公司債之債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，全數買回本公司債，本公司債於買回日全部到期並終止上櫃。		

註1：本公司發行一〇二年第二次有擔保普通公司債(甲券)，已於民國一〇六年一月六日到期，並於民國一〇六年一月七日終止櫃檯買賣。

註2：本公司發行一〇二年第二次有擔保普通公司債(乙券)已發行屆滿兩年，分別於民國一〇四年十月十五日及一〇五年一月六日執行買回權，並分別於民國一〇四年十月十六日及一〇五年一月七日終止櫃檯買賣。

本公司於民國一〇六年度及一〇五年度發行及流通在外之可轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債(註3)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註3)	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債(註4)	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債(註5)
1.發行總額	400,000千元	100,000千元	400,000千元	500,000千元
2.發行日	102.06.20	102.06.21	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%	0%	0%
4.發行期間	102.06.20~105.06.20	102.06.21~105.06.21	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	板信商業銀行	第一商業銀行	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	台北富邦商業銀行	台北富邦商業銀行	華泰商業銀行	華泰商業銀行
7.償還方式	除依本公司轉換辦法由債券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，或依轉換辦法由債券持有人提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時以本金一次還本。			
	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，或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.03%，實質年收益率1%)以現金一次還本。			
	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，或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本債券到期時按債券面額加計利息補償金(到期時之利息補償金為債券面額之3.4898%，實質年收益率1.15%)以現金一次還本。			

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一〇二年國內第三次 有擔保可轉換公司債(註3)	一〇二年國內第四次 有擔保可轉換公司債(註3)	一〇三年國內第五次 有擔保可轉換公司債(註4)	一〇四國內第六次 有擔保可轉換公司債(註5)
8.贖回辦法	本公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在中華民國櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。			無
	(2)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%時；本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權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投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。			無
9.債權人請求買回辦法	債券買回日104.06.20 買回價格101.46% (收益率0.725%)。	債券買回日104.06.21 買回價格102.52% (收益率1.25%)。	無	
10.轉換辦法	(1)轉換期間 本公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依本公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。			
	(2)轉換價格 21.20元。	21.30元。	17.94元。	13.29元(106.9.1調整為14.40)。

註3：本公司發行國內一〇二年度第三次及第四次有擔保可轉換公司債，分別於民國一〇五年六月二十日及六月二十一日到期並於到期日終止上櫃買賣。

註4：本公司發行國內一〇三年度第五次有擔保可轉換公司債，於民國一〇六年四月七日到期並終止上櫃買賣。

註5：本公司發行國內一〇四年度第六次有擔保可轉換公司債，於民國一〇六年十二月三十一日執行轉換7,500千元。

(十一)預收房地款

	106.12.31	105.12.31
預收土地款	\$ 962,408	1,079,453
預收房屋款	697,221	740,172
	<u>\$ 1,659,629</u>	<u>1,819,625</u>

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

2.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司預計上述預收房地款於期後十二個月內實現之金額分別為1,628,449千元及1,807,215千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)營業租賃

出租人租賃

本公司對所簽訂不動產投資的商業房地產等租賃協議，經評估保留了營業租賃項下不動產投資所有權的所有重大風險及收益，因而採營業租賃處理。本公司所簽訂之租賃協議期間均在一年至十年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 48,804	47,556
一年至五年	35,452	1,657
	<u>\$ 84,256</u>	<u>49,213</u>

(十三)員工福利

確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,581千元及2,532千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵百分之十	\$ 10,361	36,636
土地增值稅	113,422	54,939
其他	(7)	4
	<u>123,776</u>	<u>91,579</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	3,936	(3,367)
所得稅費用	<u>\$ 127,712</u>	<u>88,212</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ 855,403	516,425
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 145,418	87,792
採權益法認列之投資損失	15,061	6,010
土地免稅所得	(151,462)	(128,749)
利息資本化	(21,374)	(1,396)
土地增值稅	113,422	54,939
未分配盈餘加徵10%	10,361	36,636
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	10,648	25,884
其他	5,638	7,096
所得稅費用	<u>\$ 127,712</u>	<u>88,212</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除暫時性差異	\$ 671	-
課稅損失	76,193	65,873
	<u>\$ 76,864</u>	<u>65,873</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。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本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：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十八年度	\$ 57,906	民國一〇八年度
民國一〇四年度	177,234	民國一一四年度
民國一〇五年度	150,417	民國一一五年度
民國一〇六年度	62,635	民國一一六年度
	<u>\$ 448,192</u>	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延 費用	其他	合計	未實現 投資利益
遞延所得稅資產(負債)：				
民國106年1月1日餘額：	\$ 19,463	2,424	21,887	(28,901)
借記(貸記)損益表	(4,424)	488	(3,936)	-
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 15,039</u>	<u>2,912</u>	<u>17,951</u>	<u>(28,901)</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 15,430	3,090	18,520	(28,901)
借記(貸記)損益表	4,033	(666)	3,367	-
民國105年12月31日	<u>\$ 19,463</u>	<u>2,424</u>	<u>21,887</u>	<u>(28,901)</u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

4.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31 (註)	105.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$	<u>1,098,779</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	<u>\$ 17,405</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度(實際) <u>4.95 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十五)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為5,000,000千元，每股面額10元，股數皆為500,000千股。已發行股份分別為普通股342,645千股及380,090千股。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	106年度	105年度
1月1日期初餘額	380,090	380,090
減資	(38,009)	-
轉換公司債轉換	564	-
12月31日期末餘額	<u>342,645</u>	<u>380,090</u>

1. 普通股之發行

本公司為提高股東權益報酬率，於民國一〇六年六月十四日經股東會決議辦理現金減資退回股款，減資金額為380,090千元，減資比例為10%，減資後實收資本額為3,420,814千元；該案已業經金管會於民國一〇六年八月二日金管證發字第1060027677號函核准在案，並訂定民國一〇六年九月一日為減資基準日，現金減資退還股款發放日為民國一〇六年十月三十一日。

本公司民國一〇六年因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股564千股，以面額發行，總金額為5,643千元，法定登記程序尚在辦理中。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	273,209	271,354
認列對子公司所有權益變動數	10,851	10,851
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	10	-
認股權	394	1,345
其他(認股權失效)	28,158	27,207
	<u>\$ 2,003,622</u>	<u>2,001,757</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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，帳列股東權益項下之未實現重估增值、累積換算調整數(利益)及於轉換日將帳列資產分類至「投資性不動產」，依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積，並於使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。

又依上段所述函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘；本公司於民國一〇六年七月十四日臨時董事會決議提列特別盈餘公積91,740千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十四日及一〇五年六月二日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	105年度	104年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>190,045</u>	<u>456,108</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表 之兌換差額	備供出售 金融商品 未實現(損)益	合 計
民國106年1月1日	\$ (91,740)	-	(91,740)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	29,683	-	29,683
備供出售金融資產未實現損益	-	173,600	173,600
採用權益法之子公司之備供出售金融資產 未實現損益之份額	-	43,400	43,400
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (62,057)</u>	<u>217,000</u>	<u>154,943</u>
民國105年1月1日	\$ (24,958)	-	(24,958)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(66,782)	-	(66,782)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ (91,740)</u>	<u>-</u>	<u>(91,740)</u>

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度本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淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 727,691</u>	<u>428,213</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	106年度	105年度
1月1日已發行普通股	380,090	380,090
減資之影響	(12,670)	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>367,420</u>	<u>380,090</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 1.98</u>	<u>1.13</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 727,691	428,213
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	5,617	8,757
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 733,308</u>	<u>436,970</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	106年度	105年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	367,420	380,090
可轉換公司債轉換之影響	39,688	51,873
員工股票紅利之影響	913	962
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>408,021</u>	<u>432,925</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.80</u>	<u>1.01</u>

(十七)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
銷售房地收入	\$ 4,411,002	3,129,878
租金收入	55,123	52,982
其他營業收入	10,840	-
	<u>\$ 4,476,965</u>	<u>3,182,860</u>

(十八)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%為員工酬勞及不高於3%為董監酬勞。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。董事酬勞僅得以現金為之。

本公司民國一〇六年度員工酬勞估列金額及董事及監察人酬勞提列金額分別為14,124千元及25,793千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度之營業成本及營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇五年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為5,112千元及15,335千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為5,368千元及16,106千元，與財務報告估列金額差異分別為256千元及771千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇六年度之損益，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個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他收入明細如下：

	106年度	105年度
利息收入	\$ 2,900	4,625
違約金收入(註)	98,452	7,949
退戶違約金	21,499	-
股利收入	2,192	-
其 他	7,824	7,534
	<u>\$ 132,867</u>	<u>20,108</u>

註：詳附註九說明。

2.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他利益及損失明細如下：

	106年度	105年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 11,634	302
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失)	-	(369)
兌換利益(損失)	(3,803)	(72)
買回應付公司債利益(損失)	-	4
處分子公司淨損失	(379)	-
其他支出(附註九(二)6.)	-	(1,445)
	<u>\$ 7,452</u>	<u>(1,580)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
利息費用－銀行利息	\$ 273,447	278,898
利息費用－可轉換公司債	6,767	10,182
利息費用－普通公司債利息	18,922	19,475
減：利息資本化	(158,375)	(104,591)
	<u>\$ 140,761</u>	<u>203,964</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)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

由於本公司有廣大客戶群，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。

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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,870,250	12,466,668	999,708	3,825,506	2,215,196	3,012,227	2,414,031
固定利率工具	4,234,580	4,301,476	1,966,712	1,005,664	303,600	1,025,500	-
無附息負債	<u>1,008,622</u>	<u>1,008,622</u>	<u>1,008,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 17,113,452</u>	<u>17,776,766</u>	<u>3,975,042</u>	<u>4,831,170</u>	<u>2,518,796</u>	<u>4,037,727</u>	<u>2,414,031</u>
105年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 11,066,099	11,647,018	1,924,194	963,459	4,349,007	2,454,905	1,955,453
固定利率工具	3,761,339	3,830,905	1,979,955	-	1,026,500	824,450	-
無附息負債	<u>876,526</u>	<u>876,526</u>	<u>876,526</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,703,964</u>	<u>16,354,449</u>	<u>4,780,675</u>	<u>963,459</u>	<u>5,375,507</u>	<u>3,279,355</u>	<u>1,955,453</u>

本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。

3.匯率風險：

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產如下：

	106.12.31			105.12.31		
	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>						
人 民 幣	\$ 11	4.565	50	11	4.617	51
美 金	4,895	29.76	145,661	-	-	-

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年度及一〇五年度之稅後淨利將分別增加或減少1,209千元及1千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	106年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美 元	\$ (3,294)	30.445	-	-
人 民 幣	(509)	4.511	(72)	4.861

4. 利率分析

本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。本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，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將減少或增加83,030千元及72,465千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5. 公允價值資訊

(1) 金融工具公允價值之評價流程

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

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

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

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債、備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。該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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		106.12.31				
		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	\$ 115,237	115,237	-	-	115,237	
備供出售金融資產	\$ 338,600	-	338,600	-	338,600	

		105.12.31				
		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	\$ 14,099	14,099	-	-	14,099	

(3) 非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1) 無活絡市場債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(4) 按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1) 非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

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，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(5) 第一等級與第二等級間之移轉

於民國一〇六年度及一〇五年度並無任何移轉。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)財務風險管理

1.概要

本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

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本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個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責建立及監督本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。本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，本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

信用風險係本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，主要來自於本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

由於本公司以預售房地為主要業務，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，故本公司之應收帳款並無重大信用風險。另本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，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。

本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，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本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個體財務報告附註(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。本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，本公司與同業互為保證之風險極低。

4.流動性風險

流動性風險係本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。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，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本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本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，本公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本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

本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，該等銀行存款主要之計價貨幣有人民幣及美元。

(2)利率風險

本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本公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司產生公允價值風險。本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。

(廿二)資本管理

本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，本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個體財務報告附註(續)

本公司與同業相同，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。

民國一〇六年度本公司之資本管理策略與民國一〇五年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 18,839,292	17,612,671
減：現金及約當現金	<u>(927,792)</u>	<u>(1,096,254)</u>
淨負債	<u>\$ 17,911,500</u>	<u>16,516,417</u>
權益總額	\$ 7,795,745	7,383,998
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 25,707,245</u>	<u>23,900,415</u>
負債資本比率	<u>69.67 %</u>	<u>69.11 %</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
B.V.I.MULAND DEVELOPMENT INC.	本公司持股50%以上之子公司
昕境股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
亞昕國際飯店股份有限公司	本公司持股50%以上之子公司
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
達樺投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
兆權投資有限公司	其負責人與本公司董事長係二親等關係
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
國原營造股份有限公司	本公司之董事為該公司之董事

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售商品予關係人

(1)銷售房地予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷售房屋及土地		應收帳款	
	106年度	105年度	106.12.31	105.12.31
其他關係人	\$ <u>105,115</u>	<u>-</u>	<u>68,561</u>	<u>-</u>

(2)本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	106年度	105年度	106.12.31	105.12.31
其他關係人	\$ <u>-</u>	<u>151,130</u>	<u>-</u>	<u>36,176</u>

本公司與關係人間交易，其交易價格係比照公司福利作業管理辦法辦理，其收款條件與其他非關係人無重大差異。

2.向關係人進貨

(1)國原營造(股)公司向本公司計價金額如下：

	106年度	105年度
發包工程	\$ <u>918,064</u>	<u>410,283</u>

(2)本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	
	106年度	105年度	106.12.31	105.12.31
國原營造(股)公司	\$ <u>1,779,593</u>	<u>1,589,687</u>	<u>620,117</u>	<u>683,752</u>

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 77,736	1,593
其他應收款	其他關係人	1,008	-
		\$ <u>78,744</u>	<u>1,593</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
	其他關係人：		
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 61,990	26,699
應付帳款	國原營造(股)公司	94,132	91,211
其他流動負債	其他關係人	-	180
其他流動負債	子公司	-	607
		<u>\$ 156,122</u>	<u>118,697</u>

5.預付款項(帳列其他流動資產)

本公司預付關係人款項明細如下：

	106.12.31	105.12.31
其他關係人	<u>\$ 670</u>	<u>152</u>

6.租賃

- (1)本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性簽訂之租賃合約。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日租金收入分別為652千元及29千元。
- (2)本公司出租予子公司商場供其零售業經營所簽定之租賃合約，於民國一〇六年及一〇五年租金收入分別為28,857千元及28,574千元。
- (3)本公司於民國一〇四年六月向關係人承租土地作為銷售中心之使用並簽訂二年七個月之租賃合約，合約總價值為1,618千元。民國一〇六年度及一〇五年度租金費用皆為638千元。

7.捐贈

本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日捐贈予財團法人亞昕環境保護基金會之金額分別為3,000千元及6,000千元。

8.背書保證

本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日與其他關係人共同投資興建而背書保證之餘額皆為325,600千元，實際已動支金額分別為274,599千元及184,526千元，並支付保證手續費分別為152千元及336千元(帳列管理費用)。

9.其他

- (1)本公司與其他關係人簽訂之合建契約及共同投資興建合約，共同開發部分建案，請詳附註九。
- (2)其他關係人於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日分別提供存入保證票據為113,107千元及99,359千元，作為本公司承攬工程及租賃之擔保。
- (3)本公司提供子公司顧問管理服務，於民國一〇六年度及一〇五年度分別收取顧問收入5,775千元及5,607千元，帳列其他利益及損失。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇六年度收取佣金收入8,738千元帳列營業收入項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 29,749	28,690

八、質押之資產

本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	106.12.31	105.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 80,033	529,329
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	944,090	724,527
"	其他	7,710	7,710
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	股票	110,312	-
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	4,449,965	716,698
營建用地	"	7,286,086	8,808,246
在建房地	銀行借款之擔保	4,216,769	7,441,148
不動產、廠房及設備	"	1,829,021	1,523,931
投資性不動產	"	1,629,696	1,645,437
		\$ 20,553,682	21,397,026

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.本公司未認列之合約承諾如下：

	106.12.31	105.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 8,852,643	8,075,499
建案開發活動發包工程合約	3,842,862	3,169,136
興建飯店商場發包工程合約(未稅)	773,823	773,823
購置營建用地	347,608	370,781
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	1,659,629	1,819,625
建案開發活動發包工程	3,149,163	1,765,903
興建飯店商場發包工程合約	731,953	494,158
購置營建用地	88,383	95,334

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司因業務往來為他人提供銀行融資之背書保證及開立保證票據之情形如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
提供融資背書保證	\$ 325,600	325,600
開立之保證票據	189,093	189,093

(二)本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-006、A-007、A-009、A-012、A-013、 D-001、D-002
合建分售	A-008
合建分屋	A-012

(三)重大或有負債：

- 1.本公司與游淑容、宋鴻甲前於民國一〇一年三月二十三日簽訂中和區南山段預訂土地買賣契約書，嗣因游淑容、宋鴻甲之整合進度無明顯進展，乃於民國一〇一年十一月十六日以台北敦南郵局798號存證信函終止契約，依民法第179條、259條之規定，請渠等返還所預付之土地款4,300千元，並於民國一〇二年四月二十五日針對上開430萬元之債權向台灣新北地方法院對游淑容、宋鴻甲為支付命令之聲請，案經台灣新北地方法院核發一〇二年度促字第17640號支付命令確定證明書。台灣新北地方法院後於民國一〇四年二月二十六日以新北院清104司執正字第11767號正式核發債權憑證於本公司。又游淑容前有代祭祀公業福德爺清償所積欠之稅款，惟遲未請求祭祀公業福德爺償還，顯見游淑容有怠於行使其對於祭祀公業福德爺權利之情事，本公司乃依民法第242條之規定，代位游淑容依民法第172條無因管理、同法第179條不當得利之規定，或代墊款返還請求權等規定請求祭祀公業福德爺返還所代付之1,864千元予游淑容並由本公司代為受領，該案經台灣新北地方法院以105年訴字第18號判決命祭祀公業福德爺給付1,864千元予游淑容，並由本公司代為受領；餘2,436千元本公司已提列足額呆帳損失。嗣後，第三人游光照有具狀向執行處表示其為祭祀公業福德爺之派下員，願清償積欠之本金、利息等費用，就此本公司以結算債權總金額為2,124千元，並連同匯款帳號呈報執行處，已於民國一〇六年十一月二日收回。
- 2.本公司紅玫瑰園建案設有SPA水療池，該案社區管委會主張子公司應於第一屆社區管委會成立時即民國九十五年五月二十五日點交予社區，卻因漏水之故遲未點交，因而全體住戶93戶共同起訴請求每位住戶30萬元共2,790萬元之遲延完工罰款。惟本公司主張SPA水療池應以管委會第一次請求清償之民國九十七年七月十九日為清償期，而本公司早於民國九十五年十二月二十日即已完工交付，後續發生漏水已過保固期間，且充其量僅屬瑕疵擔保之範疇，故經評估應不生給付遲延之問題。後於民國一〇一年六月二十九日台灣板橋地方法院一〇一年度重訴字第502號判決原告

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 之訴駁回，惟經其中12名原告提起上訴至台灣高等法院。台灣高等法院於民國一〇五年二月二十三日召集兩造調解，並於民國一〇五年七月二十五日和解成立，本公司願支付上訴人共計1,440千元(每人120千元)，全案審理終結。
- 3.本公司於民國九十九年陸續簽訂不動產買賣協議書購買林口新林段1115地號等15筆土地，惟前述15筆土地屬黃君遺產，依法各該繼承人應於繳納遺產稅後始可辦理繼承而後出售予本公司以完成交易。本公司為使交易順利完成先代部分繼承人陳峻郎及陳峻忠繳納遺產稅及罰鍰23,103千元，並取得其所開立之本票為擔保。續後因本公司提示該擔保本票未獲兌現而進行假扣押之聲請，並於民國一〇一年度經台灣新北地方法院以101年度裁全字第1179、1180裁定准為假扣押；嗣後陳峻郎、陳峻忠之債權人黃士昌因本公司聲請假扣押而無法辦理對該15筆土地經高等法院102年度重上字第347號判決之所有權移轉登記，故代位陳峻郎、陳峻忠要求本公司限期起訴，並另提出足額之反擔保而撤銷本公司之假扣押查封登記。本公司代陳峻郎、陳峻忠墊付之款項，尚有對該15筆土地提出假扣押之權利及由其他債權人所提出之反擔保金額以供保全，故應無減損之虞，惟雙方目前均有和解之意願，且本公司仍意圖未來合作開發前述15筆土地，故仍持續和對方商談和解乙事。
- 4.本公司與趙哲言前有於民國一〇二年六月十三日向本公司承購「亞昕向上」預售屋並簽有「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」，嗣於該預售屋興建完成並交屋後，原告趙哲言主張本公司所交付之標的於土地謄本所發記之面積較前開「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」所約定之面積短少6.07平方公尺，遂依「亞昕向上預售屋房地買賣契約書」第四條「面積誤差及價款找補」之規定求找補4,618千元，然本公司認該所謂面積短少云云乃契約之明顯誤寫誤結所致，並無面積短少之情事，雙方未能達成共識。嗣經原告趙哲言向新北市消費爭議調解委員會聲請調解仍未能達成和解，原告遂提起本件訴訟，後台灣新北地方法院以105年度訴字第1871號判決本公司應給付原告趙哲言3,091千元，本案由台灣高等法院以105年度上字第1461號受理在案，於民國一〇六年四月二十五日裁定本公司獲得勝訴判決，而無庸給付原告趙哲言任何賠償金額。趙哲言業就本案提起上訴於最高法院。最高法院以民國一〇六年度台上字第2136號裁定駁回其上訴而全案確定，本公司無須給付原告趙哲言任何賠償金額。
- 5.本公司於民國一〇二年度與簡茂男簽立「不動產預定買賣契約書」，約定由將重劃完成後土地(預計重劃完成後之地號為新北市永翠段92、93、94、95號)之土地出售予本公司，買賣總價金為862,500千元，於民國一〇五年十二月三十一日已支付預付土地258,750千元。嗣因重劃程序遲遲未能完成而致未能依買賣契約書之約定履行土地過戶事宜，損及本公司權益，本公司於民國一〇四年十月乃與簡茂男、簡慶銘、簡慶星簽定「協議書」，約定補償本公司因重劃時程延誤所致損失新台幣145,000千元，共分二期支付，第一期款19,011千元已於民國一〇四年度收取(帳列其他收

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

入)，並約定簡茂男應完成買賣契約書所約定之土地過戶事宜。期間經本公司多次催告後未能如期完成約定履行土地過戶事宜，故本公司寄發存證信函解除買賣契約書。又因買賣契約書業經解除，則依協議書第3條之約定，簡茂男至遲應於民國一〇五年六月三十日返還因買賣契約書之簽訂而收受之第一期簽約款258,750千元予本公司，另簡茂男、簡慶銘及簡慶星至遲應於民國一〇五年六月三十日連帶支付本公司協議書所約定之第二期款120,000千元。該案現由台灣台北地方法院以105年度重訴字第1164號受理在案；本公司亦對簡茂男開立本票聲請裁定並強制執行其名下財產，經評估簡茂男及其配偶名下資產價值足以償付本公司上開預付土地款之價金。本公司於民國一〇六年七月十九日與簡茂男簽訂和解協議書，和解金額378,750千元(含其他關係人之和解金21,024千元)。於民國一〇五年十二月三十一日前述對簡茂男之應收土地款金額為258,750千元，列報於其他金融資產—流動項下，截至民國一〇六年十二月三十一日止，全數款項已收回，於扣除相關費用後列報補償金收入98,452千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

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	106年度			105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	-	94,050	94,050	-	68,972	68,972
勞健保費用	-	5,008	5,008	-	4,475	4,475
退休金費用	-	2,581	2,581	-	2,532	2,532
其他員工福利費用	-	6,182	6,182	-	6,226	6,226
折舊費用	15,741	19,985	35,726	15,741	6,713	22,454
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,233	1,233	-	2,234	2,234

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為66人及60人。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
					(註1)	(註1)	(註3)						名稱	價值	(註2)	(註2)
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	215,165	215,165	151,163	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-		-	972,438	972,438
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	應收關係人款	是	487,320	487,320	341,003	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-		-	972,438	972,438

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：資金貸與總限額以不超過子公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分二百為限。

註3：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金3,000千元轉作長期資金使用。

註4：亞昕國際開發(開曼)股份有限公司將資金貸與美金12,000千元轉作長期資金使用。

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	屬子公司對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	昕境股份有限公司	2	5,846,809	50,000	50,000	-	-	0.64 %	11,693,618	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	2	5,846,809	536,870	536,870	356,078	269,030	6.89 %	11,693,618	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	5,846,809	97,910	97,910	88,984	-	1.26 %	11,693,618	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業(股)公司	1	1,225,476	325,600	325,600	274,599	-	4.18 %	11,693,618	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	5,846,809	280,000	280,000	5,000	-	3.59 %	11,693,618	Y	N	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。

對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之七十五。

如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

背書保證最高限額7,795,745千元 \times 150%= 11,693,618千元

對單一企業背書保證限額：7,795,745千元 \times 75%=5,846,809千元

佳穎精密企業係以預計總銷金額7,281,930千元 \times 16.829%=1,225,476千元為業務往來金額。

註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一

(1)與本公司有業務往來關係之公司。

(2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,288,000	110,312	5.23 %	110,312	質押
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,925	- %	4,925	
本公司	寶得利國際(股)公司	-	備供出售金融資產—非流動	10,000,000	338,600	7.25 %	338,600	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	84,650	1.81 %	84,650	

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：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台北市中山區金泰段35-1地號之土地及金泰段3597建號建物	106.12.19	93.5.20	980,675	1,298,527	390,527	317,852	虹光國際資產有限公司台灣分公司	非關係人	業務需求及資金規劃	鑑價報告	-

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	918,064	57.86 %		-	-	152,937	18.10 %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	355,590	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	155,274	- %	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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	昕境股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	92,375	4,732	4,732	
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	76,889	208,339	44,000	88.00 %	401,223	(20,419)	(21,908)	註1
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	447,380	447,380	12,600,000	63.00 %	306,318	(100,260)	(63,164)	
本公司	華昕國際開發股份有限公司	台灣	一般廣告服務	5,250	5,250	525,000	35.00 %	-	-	-	註2
本公司	啡茶道餐飲(股)公司	台灣	一般餐飲服務	-	7,162	-	- %	-	(5,311)	(2,642)	
本公司	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	3,000	15,300,000	100.00 %	197,283	(5,615)	(5,615)	
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED	香港	以一般投資為主要業務	296,517	296,517	9,910,000	100.00 %	319,257	(18,623)	(18,623)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	311,624 (馬幣35,100)	311,620 (馬幣35,099)	35,100,000	100.00 %	221,469	(354)	(354)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	YEASHIN INTERNATIONAL DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	118,209 (馬幣16,000)	59,362 (馬幣8,000)	16,000,000	100.00 %	82,596	(4,854)	(4,854)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資損失17,969千元加計收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

2.已於民國一〇五年三月三十一日起辦理停業，目前進行清算中。

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益 (註3)
					匯出	收回						
三河中和房地產開發有限公司	從事房地產開發經營、對建築物進行轉讓、出租及配客服務(金餐廳、小賣部)	- (美金500萬元)	註1	211,475 (美金7,106,000)	-	128,325 (美金4,312,000)	83,150 (美金2,794,000)	(11,405)	87.12 %	(9,936)	280,885	192,584

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
83,150 USD2,794,000	83,150 USD2,794,000	4,677,447

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD7,795,745千元×60%=NTD4,677,447千元。

註3：皆為減資退回股款。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
應收土地款	台北市中山區金泰段	\$ 907,734
應收土房款	A-006	692,481
	A-007	914,018
其他		14,285
		<u>\$ 2,528,518</u>

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註 (質抵押情形)	淨變現價值 之決定方式
		成 本	淨變現價值		
營建用地	台北市大安區學府段	\$ 455,569	518,595	抵押兆豐銀行	開發分析法(註)
	新北市林口區力行段	2,433,624	3,524,430	抵押土地銀行及中華票券	
	新北市林口區建林段	150,604	169,385	抵押土地銀行	
	新北市新莊區副都心段	1,172,169	1,287,995	抵押台新銀行及大慶票券	
	新北市板橋區永翠段	775,738	910,094	抵押兆豐票券	
	台北市大同區玉泉段	2,298,382	2,711,635	抵押元大商業銀行	
	新北市板橋區江子翠段	13,514	15,847		
	道路用地	347,434	347,434		
	小計	7,647,034	9,485,415		
在建房地	A-008	717,230	785,420	抵押土地銀行	開發分析法(註)
	A-009	1,812,955	2,788,575	抵押彰化銀行	
	A-010	572,203	624,083	抵押彰化銀行	
	E-001	297,488	587,438	抵押新光銀行	
	E-002	8,277	146,947		
	E-003	816,893	946,603	抵押合作金庫銀行	
	小計	4,225,046	5,879,066		
待售房地	A-001	801	3,000		取得之市價
	A-002	847	2,400		
	A-004	3,055	8,750		
	A-005	326,956	532,450	抵押永豐銀行、兆豐票券、新光人壽、新光銀行及大眾銀行	
	A-006	3,074,893	4,817,717	抵押土地銀行	
	A-007	1,018,605	1,283,100	抵押兆豐票券、萬通票券及台灣票券	
	B-004	24,511	91,985	抵押上海商業銀行	
	C-001	10,949	15,400		
	小計	4,460,617	6,754,802		
預付土地款	新北市林口區新林段	88,383	88,383		最近成交價
	小計	88,383	88,383		
合 計		\$ 16,421,080	22,207,666		

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚需投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得之。

亞昕國際開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	單價	總價	
依權益法之長期股權投資：											
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	\$ 558,015	-	-	-	(156,792)	44,000	88.00 %	6,407.50	281,930	
昕境(股)公司	3,000,000	46,614	-	48,132	-	(2,371)	3,000,000	100.00 %	30.79	92,375	
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	12,600,000	336,356	-	33,126	-	(63,164)	12,600,000	63.00 %	24.31	306,318	
啡茶道餐飲(股)公司	716,200	3,931	-	-	716,200	(3,931)	-	%	-	-	
亞昕國際飯店股份有限公司	300,000	2,898	15,000,000	200,000	-	(5,615)	15,300,000	100.00 %	12.89	197,283	
合計		\$ 947,814		281,258		(231,873)				877,906	

本公司採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損)益	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益	本期增資	本期減少投資	資本公積	合計
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	\$ (21,908)	(3,433)	-	-	(註1) (131,451)	-	(156,792)
昕境(股)公司	4,732	-	43,400	-	(註2) (2,371)	-	45,761
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	(63,164)	33,116	-	-	-	10	(30,038)
啡茶道餐飲(股)公司	(2,642)	-	-	-	(註3) (1,289)	-	(3,931)
亞昕國際飯店股份有限公司	(5,615)	-	-	200,000	-	-	194,385
合計	\$ (88,597)	29,683	43,400	200,000	(135,111)	10	49,385

註1：係收取減資股款。

註2：係收取現金股利。

註3：係處分子公司。

亞昕國際開發股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(五)。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(六)。

短期借款明細表

借款機構	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
金融機構A	信用借款	\$ 15,000	106/05/29-107/05/29	2.08%	15,000	-	
金融機構N	信用借款	290,000	106/08/10-107/08/15	2.15%~2.63%	290,000	-	
金融機構B	抵押借款	50,000	106/10/12-107/04/06	1.70%	50,000	待售房地及其他金融資產	
金融機構C	"	4,464,012	99/08/25-111/04/05	2.22%~2.46%	4,849,250	營建用地、在建房地、不動產、廠房及設備	
金融機構D	"	31,219	106/03/16-107/03/15	2.25%	100,000	待售房地	
金融機構E	"	1,492,000	106/02/13-108/02/12	2.21%	1,492,000	營建用地	
金融機構F	"	450,000	106/06/12-107/06/12	1.75%~1.79%	450,000	投資性不動產	
金融機構G	"	50,000	106/08/04-107/07/31	2.00%	118,000	營建用地	
金融機構H	"	21,120	106/05/31-107/05/31	1.95%	67,625	待售房地	
金融機構I	"	501,426	103/07/18-107/09/21	2.24%~2.36%	562,360	營建用地及待售房地	
金融機構J	"	371,257	103/04/11-108/06/30	2.45%	438,900	營建用地	
金融機構K	"	150,000	106/03/31-107/03/31	1.98%	150,000	營建用地	
金融機構L	"	30,100	104/05/18-107/05/18	2.21%	171,000	待售房地	
金融機構M	"	191,560	106/01/16-108/04/13	2%~2.31%	250,000	營建用地及待售房地	
金融機構N	"	1,129,610	105/12/01~109/06/01	2.2%~2.4%	2,196,000	在建房地	
		<u>\$ 9,237,304</u>					

亞昕國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

預收房地款明細表

項 目	摘 要	金 額
預收土地款	A-005	\$ 15,360
	A-006	772,049
	A-007	139,334
	A-008	22,555
	A-009	8,784
	A-010	4,326
	小計	962,408
預收房屋款	A-005	14,629
	A-006	532,397
	A-007	88,624
	A-008	43,501
	A-009	6,844
	A-010	1,766
	E-002	9,460
	小計	697,221
合 計		\$ 1,659,629

亞昕國際開發股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	契約期限	借款金額	利率	抵押或擔保
華南板新	抵押借款	105/03/31-115/03/31	\$ 650,000	1.860 %	
全國農業金庫	"	105/01/18-108/01/18	61,000	2.021 %	不動產、廠房及設備
"	"	101/02/22-117/02/22	73,200	2.021 %	不動產、廠房及設備
土銀-士林	"	102/11/20-122/11/20	950,967	1.8 %	投資性不動產
"	"	104/01/20-114/02/17	897,779	1.8 %	投資性不動產
減：一年內到期之長期借款			(726,684)		
合 計			<u>\$ 1,906,262</u>		

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十)。

亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
租賃收入		\$ 55,123
佣金收入		10,840
營建收入	出售土地收入	3,226,333
	出售房屋收入	1,184,669
	小計	4,411,002
合計		\$ 4,476,965

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本		\$ 15,741
營建成本	出售土地成本	1,807,130
	出售房屋成本	1,333,158
	小計	3,140,288
合計		\$ 3,156,029

亞昕國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 7,191	86,859	94,050
租金支出	4,304	1,787	6,091
廣告費	32,943	30	32,973
交際費	3	11,760	11,763
捐贈	-	3,100	3,100
稅捐	-	41,487	41,487
退休金	327	2,254	2,581
折舊	-	19,985	19,985
各項攤提	-	1,233	1,233
伙食費	267	1,315	1,582
職工福利	-	2,364	2,364
佣金支出	87,491	-	87,491
訓練費	-	2,236	2,236
勞務費	-	6,380	6,380
勞保費	372	2,007	2,379
健保費	249	2,380	2,629
呆帳損失	-	2,176	2,176
財務費用	-	39,708	39,708
其他	549	15,737	16,286
合 計	\$ <u>133,696</u>	<u>242,798</u>	<u>376,494</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071489

號

會員姓名：(1) 張淑瑩
(2) 池世欽

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第二一九一號
(2) 北市會證字第三五三〇號

委託人統一編號：8996138

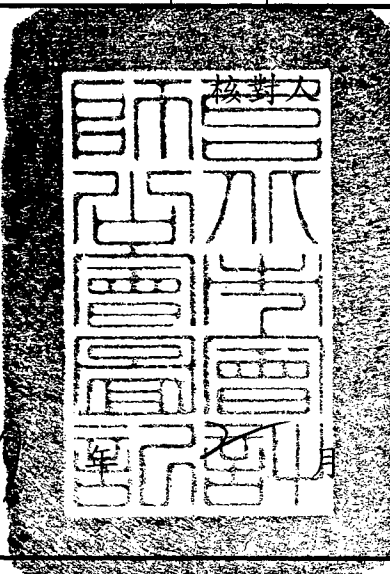
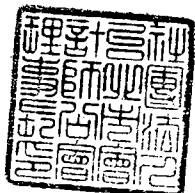
印鑑證明書用途：辦理 亞昕國際開發股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）	張淑瑩	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	池世欽	存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

107

日

裝

訂

線