

股票代碼：5213

亞昕國際開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年度及一〇六年度

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	8~16
(四)重大會計政策之彙總說明	16~32
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32
(六)重要會計項目之說明	32~55
(七)關係人交易	56~58
(八)質押之資產	58
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	59~62
(十)重大之災害損失	62
(十一)重大之期後事項	62
(十二)其 他	62
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	63~64
2.轉投資事業相關資訊	65
3.大陸投資資訊	65
(十四)部門資訊	65
九、重要會計項目明細表	66~72



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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

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一〇七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(十九)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(五)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61%；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。

強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，亞昕國際開發股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

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，管理階層之責任亦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一〇七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：

張淑慧
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
民國一〇八年三月四日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31				107.12.31		106.12.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,331,632	11	927,792	3	2100	短期借款(附註六(九))	\$ 6,611,653	30	9,237,304	35
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註六(廿三)、八及十三)	148,532	1	115,237	-	2111	應付短期票券(附註六(十))	670,000	3	1,942,200	7
1150	應收票據淨額(附註六(四))	14,444	-	1,260	-	2130	合約負債－流動(附註六(十三)及(十九))	217,723	1	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及七)	20,945	-	2,528,518	9	2150	應付票據(附註七)	147,100	1	112,797	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	13,352,092	61	16,421,080	64	2170	應付帳款(附註七)	467,292	2	732,350	3
1476	其他金融資產－流動(附註六(五)、七及八)	381,559	2	636,680	2	2230	本期所得稅負債(附註六(十六))	30,482	-	10,171	-
1479	其他流動資產－其他(附註七)	235,830	1	586,517	2	2250	負債準備－流動	19,011	-	19,785	-
1480	取得合約之增額成本－流動	36,514	-	-	-	2312	預收房地款(附註六(十三))	-	-	1,659,629	6
	流動資產合計	16,521,548	76	21,217,084	80	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債 (附註六(十二))	-	-	992,380	4
非流動資產：						2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	77,945	-	726,684	3
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流 動(附註六(二))	187,770	1	-	-	2399	其他流動負債－其他(附註六(廿一))	160,027	1	163,475	1
1523	備供出售金融資產－非流動(附註六(三))	-	-	338,600	1		流動負債合計	8,401,233	38	15,596,775	59
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	1,047,830	5	997,199	4	2530	應付公司債(附註六(十二))	1,000,000	5	1,300,000	5
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	178,727	1	1,895,072	7	2540	長期借款(附註六(十一))	4,251,067	19	1,906,262	6
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,602,796	16	1,629,696	6	2570	遞延所得稅負債(附註六(十六))	34,002	-	28,901	-
1780	無形資產	109,570	-	108,216	-	2645	存入保證金	14,998	-	7,354	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	13,137	-	17,951	-		非流動負債合計	5,300,067	24	3,242,517	11
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	261,015	1	425,287	2		負債總計	13,701,300	62	18,839,292	70
1990	其他非流動資產－其他	6,845	-	5,932	-	權益(附註六(十七))：					
	非流動資產合計	5,407,690	24	5,417,953	20	3100	股本	3,461,955	16	3,426,457	13
						3200	資本公積	2,120,592	10	2,003,622	8
						3310	法定盈餘公積	689,888	3	617,119	2
						3320	特別盈餘公積	-	-	91,740	-
						3351	未分配盈餘	2,013,371	9	1,501,864	6
						3400	其他權益	(57,868)	-	154,943	1
							權益總計	8,227,938	38	7,795,745	30
						負債及權益總計					
資產總計		\$ 21,929,238	100	26,635,037	100			\$ 21,929,238	100	26,635,037	100

董事長：姚連地



經理人：姚連地

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：萬書吟



亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)、(十九)、(二十)及七)	\$ 5,623,066	100	4,476,965	100
5000 營業成本	4,072,724	72	3,156,029	70
營業毛利	1,550,342	28	1,320,936	30
6000 營業費用(附註六(十五)、(廿一)及七)：				
6100 推銷費用	315,104	6	133,696	3
6200 管理費用	253,857	5	242,798	5
	568,961	11	376,494	8
營業淨利	981,381	17	944,442	22
營業外收入及支出(附註六(十二)、(廿二)、七及九)：				
7010 其他收入	61,399	1	132,867	3
7020 其他利益及損失	16,520	-	7,452	-
7050 財務成本	(113,668)	(2)	(140,761)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(94,836)	(2)	(88,597)	(2)
	(130,585)	(3)	(89,039)	(2)
7900 稅前淨利	850,796	14	855,403	20
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	141,114	3	127,712	3
本期淨利	709,682	11	727,691	17
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(157,830)	(3)	-	-
8330 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-不重分類至損益之項目	(41,975)	(1)	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(199,805)	(4)	-	-
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	(13,006)	-	73,083	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	(13,006)	-	246,683	6
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(212,811)	(4)	246,683	6
8500 本期綜合損益總額	\$ 496,871	7	974,374	23
每股盈餘(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 2.05		1.98	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.93		1.80	

(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

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本					其他權益項目				
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 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	備供出售金 融商品未實 現 (損) 益	權 益 總 計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 3,800,904	2,001,757	574,298	-	1,098,779	1,673,077	(91,740)	-	-	7,383,998
本期淨利	-	-	-	-	727,691	727,691	-	-	-	727,691
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	29,683	-	217,000	246,683
本期綜合損益總額	-	-	-	-	727,691	727,691	29,683	-	217,000	974,374
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	42,821	-	(42,821)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	91,740	(91,740)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(190,045)	(190,045)	-	-	-	(190,045)
現金減資	(380,090)	-	-	-	-	-	-	-	-	(380,090)
可轉換公司債轉換	5,643	1,855	-	-	-	-	-	-	-	7,498
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	10	-	-	-	-	-	-	-	10
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	7,795,745
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	127,885	127,885	-	217,000	(217,000)	127,885
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,629,749	2,338,608	(62,057)	217,000	-	7,923,630
本期淨利	-	-	-	-	709,682	709,682	-	-	-	709,682
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	(199,805)	-	496,871
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	72,769	-	(72,769)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(345,031)	(345,031)	-	-	-	(345,031)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(91,740)	91,740	-	-	-	-	-
現金減資	(345,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,452)
可轉換公司債轉換	380,950	126,489	-	-	-	-	-	-	-	507,439
對子公司所有權權益變動	-	(9,519)	-	-	-	-	-	-	-	(9,519)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,461,955	2,120,592	689,888	-	2,013,371	2,703,259	(75,063)	17,195	-	8,227,938

(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

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 850,796	855,403
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	46,511	35,726
攤銷費用	1,345	1,233
呆帳費用提列	-	2,176
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,516)	(11,634)
利息費用	113,668	140,761
利息收入	(6,360)	(2,900)
股利收入	(4,932)	(2,192)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	94,836	88,597
處分採用權益法之投資損失	-	379
提列負債準備	2,668	5,997
收益費損項目合計	228,220	258,143
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	(13,779)	(89,504)
應收票據	(13,184)	6,885
應收帳款	2,507,573	(2,519,212)
存貨	3,215,890	1,151,014
其他金融資產	(43,007)	706,116
其他流動資產	174,950	(54,462)
取得合約之增額成本	242,051	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	6,070,494	(799,163)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(1,441,906)	-
應付票據	34,303	(838)
應付帳款	(265,058)	75,398
負債準備實際發生	(3,442)	(3,029)
預收款項	-	(159,996)
其他流動負債	14,170	57,502
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,661,933)	(30,963)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,408,561	(830,126)
調整項目合計	4,636,781	(571,983)
營運產生之現金流入	5,487,577	283,420
收取之利息	6,360	2,900
支付之利息	(236,880)	(298,863)
支付之所得稅	(120,059)	(149,850)
營業活動之淨現金流入(流出)	5,136,998	(162,393)

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(7,000)	-
取得備供出售金融資產	-	(165,000)
取得採用權益法之投資	(214,225)	(200,000)
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	(61,380)	(273,844)
取得無形資產	(1,620)	-
取得投資性不動產	(233,907)	-
其他金融資產減少(增加)	462,400	(219,563)
其他非流動資產(增加)減少	(1,992)	663
收取之股利	9,190	4,563
投資活動之淨現金流出	(48,534)	(720,820)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,201,020	3,263,208
短期借款減少	(5,826,671)	(1,887,289)
應付短期票券(減少)增加	(1,272,200)	591,700
發行公司債	-	500,000
償還公司債	(800,000)	(611,200)
舉借長期借款	2,544,750	289,000
償還長期借款	(848,684)	(860,768)
存入保證金增加	7,644	235
發放現金股利	(345,452)	(190,045)
現金減資	(345,031)	(380,090)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(3,684,624)	714,751
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,403,840	(168,462)
期初現金及約當現金餘額	927,792	1,096,254
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,331,632	927,792

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
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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一〇八年三月四日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七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

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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且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)

(2)重大財務組成部分－預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息，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，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本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；本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本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。

(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)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
其他流動資產	\$ 272,344	(36,514)	235,830	586,517	(141,508)	445,009
取得合約之增額成本－流動	-	36,514	36,514	-	278,565	278,565
遞延所得稅資產	13,137	-	13,137	17,951	(9,172)	8,779
資產影響數		-			127,885	
合約負債－流動	\$ -	217,723	217,723	-	1,659,629	1,659,629
預收房地款	217,723	(217,723)	-	1,659,629	(1,659,629)	-
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ 2,013,371	-	2,013,371	1,501,864	127,885	1,629,749
權益影響數		-			127,885	

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 5,623,066	-	5,623,066
營業成本	(4,072,724)	-	(4,072,724)
推銷費用	(222,885)	(137,057)	(359,942)
管理費用	(253,857)	-	(253,857)
營業外收入及支出	(110,419)	-	(110,419)
稅前淨利影響數		(137,057)	
所得稅費用	(141,114)	9,172	(131,942)
本期淨利影響數		<u>(127,885)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.38</u>	<u>(0.33)</u>	<u>2.05</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.23</u>	<u>(0.30)</u>	<u>1.93</u>

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 963,181	(137,057)	826,124
調整項目：			
其他流動資產減少	304,616	(129,666)	174,950
取得合約之增額成本減少	-	242,051	242,051
合約負債減少	-	(1,441,906)	(1,441,906)
預收房地款增加(減少)	(1,441,906)	<u>1,441,906</u>	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		<u>112,385</u>	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u>(24,672)</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，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)

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3)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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款(註2)	927,792	攤銷後成本	927,792
債務工具投資	持有供交易(註3)	4,925	強制透過損益按公允價值衡量	4,925
權益工具投資	持有供交易(註3)	110,312	強制透過損益按公允價值衡量	110,312
權益工具投資	備供出售(註1)	338,600	透過其他綜合損益按公允價值衡量	338,600
應收票據及應收帳款淨額	放款及應收款(註2)	2,529,778	攤銷後成本	2,529,778
其他金融資產—流動及非流動(受限制存款、存出保證金)	放款及應收款(註2)	1,061,967	攤銷後成本	1,061,967

註1：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，該等工具分類為持有供交易，本公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為強制透過損益按公允價值衡量。

上述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

3. 國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司已於附註六(廿六)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019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
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

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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行轉則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

本公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租廣告看版供銷售建案使用認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債皆增加12,523千元。

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020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
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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，除附註三及四(六)及(十七)有關會計變動之說明除外，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) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(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。

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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：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金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定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。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。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

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售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。

本公司於原始認列時，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。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

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)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(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，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，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。

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。

(4)金融資產減損

本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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產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。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本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，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過六十天，本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本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本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。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。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，本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。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本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。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(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。

除列單一債務工具投資之整體時，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—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」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。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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間之差額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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，另再以群組基礎評估減損。應收款組之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、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。

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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本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。

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。

(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。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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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	1～10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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

2. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

3. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。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。

4. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

(1) 電腦軟體 4~6年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本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。本公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

本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。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本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，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本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，但遞延期間不超過十二個月。因此，不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) 財務組成部分

本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；本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本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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

取得合約之增額成本

本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。

本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。

(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(五)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
零用金及現金	\$ 160	160
支票存款	4	4
活期存款	1,305,018	784,780
定期存款	1,026,450	142,848
現金及約當現金	<u>\$ 2,331,632</u>	<u>927,792</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(廿三)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內上市公司股票	<u>\$ 187,770</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本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。民國一〇六年係列報於備供出售之金融資產。

本公司民國一〇七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。

2. 信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3. 上述金融資產並未有作為借款及融資額度擔保之情形。

(三) 備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>
上市(櫃)投資：	
國外上市公司股票	\$ <u>338,600</u>

1. 上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3. 上述金融資產並未作借款及融資額度擔保之情形。

(四) 應收票據及應收帳款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據	\$ 14,444	1,260
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>20,945</u>	<u>2,528,518</u>
	<u>\$ 35,389</u>	<u>2,529,778</u>

本公司民國一〇七年十二月三十一日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。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>35,389</u>	-	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>106.12.31</u>
未逾期	\$ <u>2,529,778</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均未有以應收票據及應收帳款作為借款及融資額度擔保之情形。

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
建設業：		
待售房地	\$ 1,277,426	4,460,617
營建用地	3,672,696	7,647,034
在建房地	8,336,604	4,225,046
預付土地款(註)	<u>65,366</u>	<u>88,383</u>
合計	<u><u>\$ 13,352,092</u></u>	<u><u>16,421,080</u></u>

(註)：本公司於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解除之協議書，並收回土地價款共計31,300千元，另將剩餘款項計57,083千元轉列其他應收款，後續處理情形請詳附註九(三)2說明。

1.民國一〇七年度及一〇六年度借款成本資本化情形如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
借款成本資本化之金額	\$ 120,159	125,822
資本化利率	1.7%~2.45%	1.60%~2.78%

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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2,180,605千元及5,166,993千元。

(六)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：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
子公司	<u><u>\$ 1,047,830</u></u>	<u><u>997,199</u></u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為質押擔保之情形。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<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107年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	52,537	1,696,971	1,973,025
增 添	-	-	761	61,113	61,874
重 分 類	-	-	-	(1,758,084)	(1,758,084)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>111,342</u>	<u>53,298</u>	<u>-</u>	<u>276,815</u>
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>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	30,361	47,592	-	77,953
本年度折舊	-	17,158	2,977	-	20,135
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>47,519</u>	<u>50,569</u>	<u>-</u>	<u>98,088</u>
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>
帳面價值：					
民國107年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>63,823</u>	<u>2,729</u>	<u>-</u>	<u>178,727</u>
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106年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>98,139</u>	<u>7,682</u>	<u>1,390,664</u>	<u>1,608,660</u>

1.擔 保

民國一〇七年及一〇六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.本公司於民國一〇七年度及一〇六年度，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：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
借款成本資本化之金額	\$ 494	32,553
資本化利率	1.7%~2.43%	2.2%~2.43%

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)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107年1月1日餘額	\$ 892,564	789,740	1,682,304
增添	197,737	43,655	241,392
重分類	<u>641,720</u>	<u>1,116,364</u>	<u>1,758,084</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,732,021</u>	<u>1,949,759</u>	<u>3,681,780</u>
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>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
本年度折舊	<u>-</u>	<u>26,376</u>	<u>26,376</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>78,984</u>	<u>78,984</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	36,867	36,867
本年度折舊	<u>-</u>	<u>15,741</u>	<u>15,741</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>52,608</u>	<u>52,608</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 1,732,021</u>	<u>1,870,775</u>	<u>3,602,796</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 892,564</u>	<u>737,132</u>	<u>1,629,696</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 892,564</u>	<u>752,873</u>	<u>1,645,437</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			<u>\$ 4,014,170</u>
民國106年12月31日			<u>\$ 3,723,364</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。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，於民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產所發生之直接營運費用分別為262千元及812千元。

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、房仲業網站查詢及買賣合約書，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	\$ 270,000	305,000
擔保銀行借款	6,341,653	8,932,304
合計	<u>\$ 6,611,653</u>	<u>9,237,304</u>
尚未使用額度	<u>\$ 459,332</u>	<u>244,943</u>
利率區間	<u>1.75%~2.5%</u>	<u>1.7%~2.63%</u>

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。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	1.2%	\$ 30,000
	大慶票券	1.69%	590,000
	萬通票券	1%	20,000
	中華票券	0.49%	30,000
合 計			<u>\$ 670,000</u>

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			<u>\$ 1,942,200</u>

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)

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

107.12.31			
幣 別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.021%	108~122 \$ 4,329,012
減：一年內到期部分			(77,945)
合 計			\$ 4,251,067
尚未使用額度			\$ 61,000

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

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。

(十二)應付公司債

本公司發行公司債資訊如下：

	107.12.31	106.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ -	500,000
發行普通公司債金額	1,000,000	1,800,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(120)
減：執行賣回權公司債	-	(7,500)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	-	(992,380)
期末應付公司債餘額	\$ 1,000,000	1,300,000
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	394
利息費用	107年度 \$ 19,441	106年度 25,689

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇七年度及一〇六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(註2)
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(註3)	500,000千元(甲券)(註1)
發行日	103.11.12	103.1.6
發行期間	103.11.12~107.11.12	103.1.6~106.1.6
票面利率	1.50%	1.24%
保證機構	元大商業銀行	全國農業金庫
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：本公司發行一〇五年第二次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年四月八日因提前還清本金，並於民國一〇七年四月九日終止櫃檯買賣。

註3：本公司發行一〇三年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇七年十一月十二日到期，並於民國一〇七年十一月十三日終止櫃檯買賣。

本公司於民國一〇七年度及一〇六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	500,000千元
2.發行日	103.04.07	104.11.20
3.票面利率	0%	0%
4.發行期間	103.04.07~106.04.07	104.11.20~107.11.20
5.保證機構	第一商業銀行	台灣土地銀行
6.受託機構	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
8.贖回辦法	無	
9.債權人請求買回辦法	無	

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)
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 17.94元。	13.29元(106.9.1調整為14.40)。

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，已於民國一〇七年十一月二十日到期，並於民國一〇七年十一月二十一日終止櫃檯買賣。

(十三)預收房地款/合約負債

	107.12.31	106.12.31
預收土地款	\$ 88,575	962,408
預收房屋款	129,148	697,221
	<u>\$ 217,723</u>	<u>1,659,629</u>

- 1.上述預收房地款於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債。
- 2.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。
- 3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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149,425千元及1,628,449千元。

(十四)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十五年，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 87,648	48,804
一年至五年	243,555	35,452
五年以上	385,714	-
	<u>\$ 716,917</u>	<u>84,256</u>

(十五)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,781千元及2,581千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵百分之十	\$ 30,989	10,361
土地增值稅	100,210	113,422
調整前期之當期所得稅	9,172	(7)
	<u>140,371</u>	<u>123,776</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(2,808)	3,936
所得稅稅率變動	3,551	-
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>127,712</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 850,796	855,403
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 170,159	145,418
所得稅稅率變動	3,551	-
採權益法認列之投資損失	18,967	15,061
土地免稅所得	(230,636)	(151,462)
利息資本化	8,554	(21,374)
土地增值稅	100,210	113,422
未分配盈餘加徵10%	30,989	10,361
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	30,189	10,648
其他	9,131	5,638
所得稅費用	<u>\$ 141,114</u>	<u>127,712</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 165	671
課稅損失	119,818	76,193
	<u>\$ 119,983</u>	<u>76,864</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。

截至民國一〇七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	150,374	民國一一五年度
民國一〇六年度	62,635	民國一一六年度
民國一〇七年度	150,944	民國一一七年度
	<u>\$ 599,093</u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六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107年1月1日餘額：	\$ 15,039	2,912	17,951	(28,901)
借記(貸記)損益表	4,000	358	4,358	(5,101)
借記(貸記)權益	(9,172)	-	(9,172)	-
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 9,867</u>	<u>3,270</u>	<u>13,137</u>	<u>(34,002)</u>
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	<u>\$ 15,039</u>	<u>2,912</u>	<u>17,951</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一〇五年度。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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346,195千股及342,645千股。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	342,645	380,090
減資	(34,545)	(38,009)
轉換公司債轉換	38,095	564
12月31日期末餘額	<u>346,195</u>	<u>342,645</u>

1.普通股之發行

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股38,095千股及564千股，以面額發行，本公司於民國一〇七年七月十二日、十二月三日及一〇八年一月十六日已辦妥相關登記。

本公司為提高股東權益報酬率，並維持穩定之每股盈餘，於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議通過辦理現金減資案，減資金額分別為345,452千元及380,090千元，減資比例分別為9.6%及10%；該案已業經金融監督管理委員會分別於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函及民國一〇六年八月二日金管證發字第1060027677號函核准在案，減資基準日訂定分別為民國一〇七年八月十日及民國一〇六年九月一日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%及10%，現金減資退還股款發放日分別訂為民國一〇七年九月二十五日及民國一〇六年十月三十一日。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	273,209
認列對子公司所有權益變動數	1,332	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	10
認股權	-	394
其他(認股權失效)	28,158	28,158
	<u>\$ 2,120,592</u>	<u>2,003,622</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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，並於民國一〇七年六月七日經股東常會追認通過；另於民國一〇七年六月七日經股東常會通過民國一〇六年度盈餘分配案迴轉特別盈餘公積91,740千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月七日及民國一〇六年六月十四日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	106年度	105年度
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>345,031</u>	<u>190,045</u>

4. 其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	備供出 售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (62,057)	-	217,000	154,943
追溯適用新準則之調整數	-	217,000	(217,000)	-
民國107年1月1日重編後餘額	(62,057)	217,000	-	154,943
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(13,006)	-	-	(13,006)
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	-	(157,830)	-	(157,830)
採用權益法之子公司之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之份額	-	(41,975)	-	(41,975)
民國107年12月31日餘額	\$ <u>(75,063)</u>	<u>17,195</u>	<u>-</u>	<u>(57,868)</u>
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>-</u>	<u>217,000</u>	<u>154,943</u>

(十八) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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

	107年度	106年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>709,682</u>	<u>727,691</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	342,645	380,090
減資之影響	(14,394)	(12,670)
可轉換公司債轉換之影響	17,997	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>346,248</u>	<u>367,420</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.05</u>	<u>1.98</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 709,682	727,691
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	2,499	5,617
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 712,181</u>	<u>733,308</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,248	367,420
可轉換公司債轉換之影響	19,880	39,688
員工股票紅利之影響	2,063	913
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>368,191</u>	<u>408,021</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.93</u>	<u>1.80</u>

(十九) 客戶合約之收入

1. 收入明細

本公司民國一〇七年度之收入明細如下：

	107年度
客戶合約所認列之收入	\$ 5,560,453
投資性不動產租金收入(註)	62,613
	<u>\$ 5,623,066</u>

註：本公司出租商場及不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

2. 收入之細分

	107年度
主要地區市場：	
臺灣	<u>\$ 5,560,453</u>
主要商品/服務線：	
銷售房地	\$ 5,549,624
其他	10,829
	<u>\$ 5,560,453</u>
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 5,560,453</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十)。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收票據及應收帳款	\$ 35,389	2,529,778
減：備抵損失	-	-
合 計	\$ 35,389	2,529,778
合約負債-銷售房地	\$ 217,723	1,659,629

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為1,584,334千元。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為55,043千元。

合約負債之變動主要係源自本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。

(二十)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
銷售房地收入	\$ 4,411,002
租金收入	55,123
其他營業收入	10,840
	\$ 4,476,965

(廿一)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。

本公司民國一〇七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29,333千元及27,221千元，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，並列報為民國一〇七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。

本公司民國一〇六年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為14,124千元及25,793千元，實際配發員工及董事、監察人酬勞分別為14,455千元及26,860千元，與財務報告估列金額差異分別為331千元及1,067千元，差異數視為會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇七年度之損益，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)

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 6,360	2,900
違約金收入(註1)	-	98,452
退戶違約金(註2)	34,877	21,499
股利收入	4,932	2,192
其 他	15,230	7,824
	<u>\$ 61,399</u>	<u>132,867</u>

註1：詳附註九(三).4說明。

註2：係已扣除取得合約之增額成本20,166千元。

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	\$ 19,516	11,634
兌換損失	(2,996)	(3,803)
處分子公司淨損失	-	(379)
	<u>\$ 16,520</u>	<u>7,452</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用－銀行利息	\$ 214,880	273,447
利息費用－可轉換公司債	3,124	6,767
利息費用－普通公司債利息	16,317	18,922
減：利息資本化	(120,653)	(158,375)
	<u>\$ 113,668</u>	<u>140,761</u>

(廿三)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)應收款項及債務證券之信用風險

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(帳列其他金融資產一流動)，民國一〇七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(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 10,940,665	11,902,967	1,436,821	213,270	1,877,719	4,427,767	3,947,390
固定利率工具	1,670,000	1,691,930	676,630	-	1,015,300	-	-
無附息負債	<u>774,419</u>	<u>774,419</u>	<u>774,419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,385,084</u>	<u>14,369,316</u>	<u>2,887,870</u>	<u>213,270</u>	<u>2,893,019</u>	<u>4,427,767</u>	<u>3,947,390</u>
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>

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：

	107.12.31			106.12.31		
	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	4.472	49	11	4.565	50
美 金	7,653	30.72	235,062	4,895	29.76	145,661

(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。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少1,881千元及1,209千元。兩期分析係採用相同基礎。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	107年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美 元	\$ (2,959)	30.108	(3,294)	30.445
人 民 幣	(37)	4.550	(509)	4.511

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加72,634千元及83,030千元，主因係本公司之變動利率之借款。

5. 其他價格風險

	107年度		106年度	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
報導日證券價格 上漲10%	\$ 18,777	14,853	33,860	11,523
下跌10%	\$ (18,777)	(14,853)	(33,860)	(11,523)

6. 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(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：

107.12.31					
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	\$ 148,532	148,532	-	-	148,532
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 187,770	-	187,770	-	187,770

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

(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) 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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

於民國一〇七年度及一〇六年度並無任何移轉。

(廿四)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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)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。

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。

民國一〇七年度本公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 13,701,300	18,839,292
減：現金及約當現金	<u>(2,331,632)</u>	<u>(927,792)</u>
淨負債	<u>\$ 11,369,668</u>	<u>17,911,500</u>
權益總額	8,227,938	7,795,745
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>\$ 19,597,606</u>	<u>25,707,245</u>
負債資本比率	<u>58.02 %</u>	<u>69.67 %</u>

民國一〇七年十二月三十一日負債資本比率減少，主要係銷售之房地陸續收現，使營運資金充足得陸續償還借款及公司債，降低淨負債所致。

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1. 可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十七)。
2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	非現金之變動			<u>107.12.31</u>
			可轉換公 司債轉	匯率變動	公司債 攤銷	
長期借款	\$ 2,632,946	1,696,066	-	-	-	4,329,012
短期借款	9,237,304	(2,625,651)	-	-	-	6,611,653
應付短期票券	1,942,200	(1,272,200)	-	-	-	670,000
應付公司債	<u>2,292,380</u>	<u>(800,000)</u>	<u>(507,439)</u>	-	15,059	<u>1,000,000</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$16,104,830</u>	<u>(3,001,785)</u>	<u>(507,439)</u>	<u>-</u>	<u>15,059</u>	<u>12,610,665</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他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
昕境廣場股份有限公司	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
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)公司	本公司之董事為該公司之董事
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係

(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	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
其他關係人	\$ -	105,115	-	68,561

本公司與關係人交易，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：

	107年度	106年度
發包工程	\$ 712,407	918,064

(2)其他關係人向本公司計價金額如下：

	107年度	106年度
其他工程	\$ 422	-

(3)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	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
國原營造(股)公司	\$ 2,558,267	1,779,593	958,994	620,117

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	107.12.31	106.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ -	77,736
其他應收款	其他關係人	152	1,008
		<u>\$ 152</u>	<u>78,744</u>

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	107.12.31	106.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 136,125	61,990
應付帳款	國原營造(股)公司	75,334	94,132
應付帳款	其他關係人	443	-
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	3,760	-
		<u>\$ 215,662</u>	<u>156,122</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：

	107.12.31	106.12.31
其他關係人	\$ -	670
寬衍室內裝修設計(股)公司	14,589	-
合 計	<u>\$ 14,589</u>	<u>670</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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日租金收入分別為710千元及652千元。
- (2) 本公司出租予子公司商場及飯店分別供其零售業經營及觀光旅館業經營所簽定之租賃合約，於民國一〇七年及一〇六年租金收入分為為43,143千元及28,857千元。
- (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，後於民國一〇七年一月簽訂四年之租賃合約，合約總價值為4,198千元。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用皆為638千元。

7. 捐贈

本公司於民國一〇七年及一〇六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皆為3,000千元。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

8. 背書保證

本公司於民國一〇七年及一〇六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分別為零元及325,600千元，實際已動支金額分別為零元及274,599千元，並支付保證手續費分別為零元及152千元(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) 其他關係人及子公司於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日分別提供存入保證票據為77,266千元及113,107千元，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，於民國一〇七年度及一〇六年度分別收取顧問收入9,338千元及5,775千元，帳列其他利益及損失。
- (4) 本公司與其他關係人簽訂台灣地區代銷契約，於民國一〇七年度及一〇六年度已支付佣金分別為1,410千元及582千元，帳列推銷費用。
- (5) 本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇七年度及一〇六年度收取佣金收入分別為2,278千元及8,738千元帳列營業收入項下。
- (6) 本公司與其他關係人及其他非關係人共同興建新北市板橋區永翠段33、34地號基地，其他關係人係合建地主並向臺灣土地銀行申請短期擔保借款259,600千元，因銀行核貸條件須加徵該建案之起造人為連帶債務人，故依合約約定本公司應為同一標的負連帶債務責任。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 30,262	29,749

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	107.12.31	106.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 74,647	80,033
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	481,690	944,090
"	其他	7,710	7,710
透過損益按公允價值衡量之金融	應付短期票券之擔保	143,767	110,312
資產-流動			
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	1,048,002	4,449,965
營建用地	"	3,541,655	7,286,086
在建房地	銀行借款之擔保	7,681,336	4,216,769
不動產、廠房及設備	"	130,834	1,829,021
投資性不動產	"	3,590,577	1,629,696
		<u>\$ 16,700,218</u>	<u>20,553,682</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	107.12.31	106.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 4,359,560	8,852,643
建案開發活動發包工程合約	2,558,267	3,842,862
興建飯店商場發包工程合約(未稅)	-	773,823
購置營建用地	564,242	347,608
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	217,723	1,659,629
建案開發活動發包工程	958,994	3,149,163
興建飯店商場發包工程合約	-	731,953
購置營建用地	65,366	88,383

2.本公司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：

	107.12.31	106.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,454,977	1,290,380
開立之保證票據	72,266	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：

合建方式	工程名稱
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

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(與民國一〇四年度向其他權利人取得43,103千元債權，合計46,206千元)，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。後於民國一〇八年一月，本公司已與陳峻郎、陳峻忠及黃世昌協議，由本公司及黃世昌提出聲請各自取回擔保金後，由訴外人黃世昌轉借陳峻郎、陳峻忠以償還本公司債權。
3. 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，然本公司認為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。

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)。於民國一〇六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。
5. 本公司與巫美娟前有於民國一〇二年十月二十三日向本公司購買「亞昕晴空樹」並簽有「預售屋買賣契約」，嗣於該該建案已辦理交屋後，原告巫美娟主張該因品質問題等，於民國一〇七年二月十四日來函本公司提出解除契約之要求，原告遂提起訴訟主張雙方買賣契約既經解除，要求本公司應返還已繳價款5,880千元，另備位聲明應酌減違約金為房地總價之百分之三，該案現由臺灣新北地方法院以107年度訴字第2380號受理在案，並定於民國一〇八年一月十六日進行準備程序，經擔案律師評估，依買賣契約規定收取百分之十五之違約金應屬合法，但最終結果仍以法院判為主。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司與原告周淑媛等前於民國一〇〇年二月二十二日簽訂新北市林口區建林段495號土地之合建契約書，於該案完成興建後，原告周淑媛主張該案逾合建契約書第十一條所約定之完工期限共315天，應依合建契約每日給付10千元與原告共3,150千元，另，原告於驗收依合建契約所約定之分配房屋時，發現該結構樑柱與原先申請建照之設計圖或使用執照之竣工圖中不同，使房屋價值貶損達3,060千元，然本公司認為工期之計算方式與原告主張的天數有所不同，爰僅表示願意協助負擔移除梁柱之費用，該案現由臺灣新北地方法院以107年度建字第109號受理在案，並定於民國一〇八年三月十四日進行言詞辯論，經擔案律師評估合併公司並無工期延宕之情事，且得安全移除梁柱，但最終結果仍以法院判決為主。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司為資金靈活運用並確保獲利，於民國一〇八年一月七日決議擬以人民幣140,000千元出售子公司H.K. MULAND INVESTMENT HOLDING LIMITED 100%股權，並授權董事長簽訂買賣契約及辦理過戶等相關事宜。

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	107年度			106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	-	88,880	88,880	-	67,191	67,191
勞健保費用	-	5,226	5,226	-	5,008	5,008
退休金費用	-	2,781	2,781	-	2,581	2,581
董事酬金	-	27,221	27,221	-	26,869	26,869
其他員工福利費用	-	6,645	6,645	-	6,182	6,182
折舊費用	24,512	21,999	46,511	15,741	19,985	35,726
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,345	1,345	-	1,233	1,233

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為65人及66人，其中未兼任員工之董事人數皆為5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

民國一〇七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	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
					(註1)	(註1)							名稱	價值		
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	222,069	222,069	217,444(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636
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	502,958	502,958	359,963(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-	-	-	1,443,636	1,443,636

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	昕境廣場股份有限公司	2	6,170,954	50,000	50,000	-	-	0.60 %	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	6,170,954	413,424	413,424	360,901	198,419	5.02 %	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	3	6,170,954	122,553	122,553	91,839	-	1.49 %	12,341,907	Y	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	589,000	589,000	-	-	7.16 %	12,341,907	N	N	N
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	6,170,954	280,000	280,000	197,000	-	3.40 %	12,341,907	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8,227,938千元 \times 150%= 12,341,907千元

對單一企業背書保證限額：8,227,938千元 \times 75%=6,170,954千元

華威聯合(股)公司係以預計總銷金額8,342,733千元 \times 53.9%=4,496,733千元為業務往來金額。

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一流動	3,065,400	143,767	5.23 %	143,767	質押
本公司	瀚亞印度策略收益債券基金	-	"	500,000	4,765	- %	4,765	
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非流動	11,000,000	187,770	7.97 %	187,770	
昕境(股)公司	"	-	"	2,500,000	42,675	1.81 %	42,675	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金 額			
本公司	新北市三重區三重段390地號等土地	107.12.20	564,242	65,366	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	預付土地款	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	國原營造(股)公司	董事為同一人	進貨	712,407	72.60 %		-	-	211,459	34.42 %	

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	提列備抵損失金額
					金 額	處理方式		
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Property Development Sdn.Bhd.	子公司	225,789	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	382,212	- %	-	-	-	-

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：

民國一〇七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 %	43,824	(2,318)	(2,318)	
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	76,889	44,000	88.00 %	393,296	2,007	(2,172)	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	661,606	447,380	17,491,000	65.51 %	472,863	(47,476)	(30,910)	
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	亞昕國際飯店股份有限公司	台灣	飯店業	203,000	203,000	15,300,000	100.00 %	137,847	(59,436)	(59,436)	
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 %	314,808	2,091	2,091	
亞昕國際開發(開曼)公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	311,624 (馬幣35,100)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00 %	191,799	(28,559)	(28,559)	
亞昕國際開發(開曼)公司	YEASHIN INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPMENT SDN.BHD.	馬來西亞	不動產租賃業	118,209 (馬幣16,000)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00 %	64,400	(8,923)	(8,923)	

註：1.係依持股比例認列子公司投資利益1,767千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 (註4)	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、對建築物業進行轉讓、出租及配套服務(含餐廳、小賣部)	- (美金500萬元)	註1	85,818 (美金2,794,000)	-	-	85,818 (美金2,794,000)	2,182	87.12 %	1,901	277,031	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
85,818 USD2,794,000	85,818 USD2,794,000	4,936,762

註1：投資方式透過轉投資第三地區現有公司再投資大陸公司。

註2：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD8,227,938千元×60%=NTD4,936,762千元。

註3：皆為減資退回股款。

註4：經由台灣母公司簽證會計師查核簽證並出具之查核報告為準認列。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現金		\$ 160
銀行存款		
支票存款		4
活期存款	美金3千元，匯率按30.715	
	人民幣11千元，匯率按4.472	1,305,018
定期存款	金融機構R 416,680千元，利率0.6%	
	金融機構B 50,000千元，利率0.6%	
	金融機構G 324,800千元，利率0.6%	
	金融機構G 美金7,650千元，利率3.12%	1,026,450
		2,331,472
		\$ 2,331,632

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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	543,784	抵押金融機構C	開發分析法(註) 及最近成交價
	新北市林口區力行段	1,763,313	2,287,668	抵押金融機構B及N	
	新北市林口區建林段	150,604	180,152	抵押金融機構O	
	新北市新莊區副都心段	1,172,169	1,505,166	抵押金融機構L	
	新北市板橋區板翠段	30,755	38,013		
	道路用地	<u>100,286</u>	<u>100,286</u>		
	小計	<u>3,672,696</u>	<u>4,655,069</u>		
在建房地	A-009	2,229,941	3,092,101	抵押金融機構A	開發分析法(註)
	A-010	741,024	765,514	抵押金融機構A	
	E-001	302,755	637,075	抵押金融機構F	
	E-002	162,155	313,505	抵押金融機構G	
	E-003	834,103	1,183,133	抵押金融機構D	
	E-004	847,891	1,943,831	抵押金融機構G	
	E-005	2,308,252	3,093,062	抵押金融機構I	
	E-006	<u>910,483</u>	<u>1,278,593</u>	抵押金融機構H	
	小計	<u>8,336,604</u>	<u>12,306,814</u>		
待售房地	A-001	801	3,000		取得之市價
	A-002	847	7,000		
	A-004	3,055	8,750		
	A-005	150,855	253,603	抵押金融機構F	
	A-006	411,717	528,486	抵押金融機構F、J及P	
	A-007	512,171	661,535	抵押金融機構Q	
	A-008	187,030	191,484		
	C-001	<u>10,949</u>	<u>15,400</u>		
	小計	<u>1,277,425</u>	<u>1,669,258</u>		
預付土地款	新北市林口區新林段	<u>65,366</u>	<u>65,366</u>		最近成交價
	小計	<u>65,366</u>	<u>65,366</u>		
合 計		<u>\$ 13,352,091</u>	<u>18,696,507</u>		

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

民國一〇七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	持 股 比 例	金 額	單 價	總 價	
依權益法之長期股權投資：											
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	\$ 401,223	-	-	-	(7,927)	44,000	393,296	6,316.86	277,942	
昕境廣場(股)公司	3,000,000	92,375	-	-	-	(48,551)	3,000,000	43,824	14.61	43,824	
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	12,600,000	306,318	4,891,000	214,225	-	(47,680)	17,491,000	472,863	27.03	472,864	
亞昕國際飯店股份有限公司	15,300,000	197,283	-	-	-	(59,436)	15,300,000	137,847	9.01	137,847	
合 計		\$ 997,199		214,225		(163,594)		1,047,830		932,477	

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		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		本期增資	本期收取股利	資本公積	合 計
	\$									
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	(2,172)	(5,755)	-	(41,975)	-	-	-	-	-	(7,927)
昕境廣場(股)公司	(2,318)	-	-	-	(4,258)	-	-	-	-	(48,551)
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	(30,910)	(7,251)	-	-	-	214,225	-	-	(9,519)	166,545
亞昕國際飯店股份有限公司	(59,436)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,436)
合 計	(94,836)	(13,006)	-	(41,975)	-	214,225	-	(4,258)	(9,519)	50,631

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
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(七)。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(八)。

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	\$ 100,000	107/12/07-108/12/07	2.50%	100,000	-	
金融機構A	"	170,000	107/08/07-108/08/07	1.80%	340,000	-	
金融機構A	抵押借款	1,314,300	105/12/01~109/06/01	2.20%~2.40%	2,196,000	在建房地	
金融機構B	"	987,800	100/04/28-111/04/05	2.22%	995,750	營建用地	
金融機構C	"	295,700	103/07/18-109/09/21	2.19%	295,700	營建用地	
金融機構D	"	438,900	103/04/11-108/06/30	2.45%	438,900	營建用地	
金融機構E	"	450,000	107/05/31-108/05/31	1.75%~1.79%	450,000	投資性不動產	
金融機構F	"	225,030	106/04/13-108/04/13	2.00%~2.29%	272,000	營建用地及待售房地	
金融機構G	"	611,923	105/09/23-112/04/23	2.25%~2.33%	807,560	在建房地	
金融機構H	"	526,000	107/08/09-111/12/22	2.10%	946,200	在建房地	
金融機構I	"	1,492,000	107/06/08-114/06/08	2.019%	1,958,334	在建房地	
		<u>\$ 6,611,653</u>					

亞昕國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(十)。

長期借款明細表

借款機構	摘要	契約期限	借款金額	利率	抵押或擔保
金融機構B	抵押借款	102/11/20-122/11/20	\$ 915,467	1.800 %	投資性不動產
"	"	104/01/20-114/02/17	863,795	1.800 %	投資性不動產
金融機構J	"	107/06/14-110/06/14	183,750	1.700 %	不動產、廠房及設備
金融機構E	"	107/05/31-122/05/31	2,300,000	1.600 %	投資性不動產
金融機構L	"	101/02/22-117/02/22	66,000	2.021 %	不動產、廠房及設備
減：一年內到期之長期借款			(77,945)		
合	計		\$ 4,251,067		

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十二)。

亞昕國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇七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		\$ 62,613
佣金收入		10,829
營建收入	出售土地收入	3,174,095
	出售房屋收入	2,375,529
	小計	5,549,624
合計		\$ 5,623,066

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本		\$ 24,512
營建成本	出售土地成本	1,542,130
	出售房屋成本	2,506,082
	小計	4,048,212
合計		\$ 4,072,724

亞昕國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇七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	\$ 8,628	107,473	116,101
租金支出	4,424	1,593	6,017
廣告費	38,502	30	38,532
交際費	1	12,800	12,801
捐贈	-	8,473	8,473
稅捐	-	26,480	26,480
退休金	371	2,410	2,781
折舊	-	21,999	21,999
各項攤提	-	1,345	1,345
伙食費	314	1,555	1,869
職工福利	-	4,690	4,690
佣金支出	260,036	-	260,036
勞務費	97	7,990	8,087
勞保費	418	2,203	2,621
健保費	280	2,325	2,605
財務費用	-	30,192	30,192
其他	2,033	22,299	24,332
合 計	<u>\$ 315,104</u>	<u>253,857</u>	<u>568,961</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

號

1081047

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：89961389

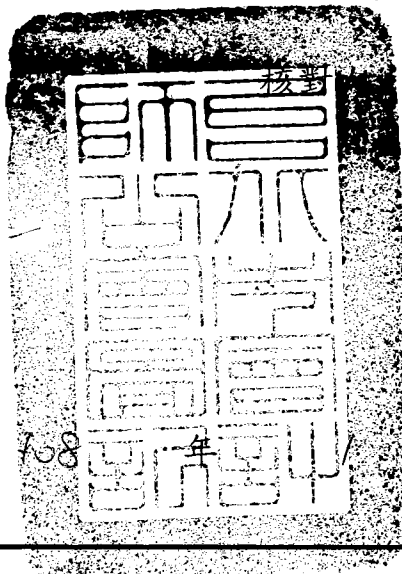
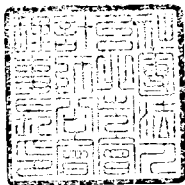
印鑑證明書用途：辦理 亞昕國際開發股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）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

108

年

月

24

日

裝

訂

線