

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  
民國一〇八年度及一〇七年度

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	8～11
(四)重大會計政策之彙總說明	11～25
(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	25～48
(七)關係人交易	48～51
(八)質押之資產	52
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	52～54
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54～55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55～57
2.轉投資事業相關資訊	57～58
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	58
九、重要會計項目明細表	59～65



**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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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

本會計師民國一〇八年度個體財務報告係依照會計師查核簽證財務報表規則、金管證審字第1090360805號函及一般公認審計準則執行查核工作；民國一〇七年度個體財務報告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一〇八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(二十)客戶合約之收入。

#### 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(四)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69%；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一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯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一〇八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：

張淑瑩  
邱世欽



證券主管機關：金管證六字第0940100754號  
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號  
民國一〇九年三月十二日

亞昕國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		108.12.31		107.12.31		負債及權益		108.12.31		107.12.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,206,197	5	2,331,632	11	2100	短期借款(附註六(九))	\$ 8,425,466	34	6,611,653	30
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)	127,133	1	148,532	1	2111	應付短期票券(附註六(十))	1,661,800	7	670,000	3
1150	應收票據淨額(附註六(三))	16,816	-	14,444	-	2130	合約負債－流動(附註六(十三)、(二十)及七)	679,330	3	217,723	1
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及七)	47,261	-	20,945	-	2150	應付票據(附註七)	170,168	1	147,100	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	16,936,262	69	13,352,092	61	2170	應付帳款(附註七)	349,499	1	467,292	2
1476	其他金融資產－流動(附註七、八及九)	814,870	4	381,559	2	2230	本期所得稅負債(附註六(十七))	370	-	30,482	-
1479	其他流動資產－其他(附註七)	266,340	1	235,830	1	2250	負債準備－流動	16,115	-	19,011	-
1480	取得合約之增額成本－流動	148,674	1	36,514	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十四)及七)	5,403	-	-	-
流動資產合計		19,563,553	81	16,521,548	76	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))	500,000	2	-	-
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))	7,200	-	77,945	-
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))	135,630	1	187,770	1	2399	其他流動負債－其他(附註六(廿一)及七)	144,879	1	160,027	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	1,040,747	4	1,047,830	5	流動負債合計		11,960,230	49	8,401,233	38
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	160,063	1	178,727	1	非流動負債：					
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	3,256,398	13	3,602,796	16	2530	應付公司債(附註六(十二))	500,000	2	1,000,000	5
1755	使用權資產(附註六(七)及七)	9,201	-	-	-	2540	長期借款(附註六(十一))	4,338,467	18	4,251,067	19
1780	無形資產	110,552	-	109,570	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(十七))	18,909	-	34,002	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	15,969	-	13,137	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十四)及七)	3,959	-	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	107,805	-	261,015	1	2645	存入保證金	14,853	-	14,998	-
1990	其他非流動資產－其他	12,610	-	6,845	-	非流動負債合計		4,876,188	20	5,300,067	24
非流動資產合計		4,848,975	19	5,407,690	24	負債總計		16,836,418	69	13,701,300	62
						權益(附註六(十八))：					
						3100	股本	3,461,955	14	3,461,955	16
						3200	資本公積	2,119,250	9	2,120,592	10
						3310	法定盈餘公積	760,856	3	689,888	3
						3320	特別盈餘公積	57,868	-	-	-
						3351	未分配盈餘	1,303,453	5	2,013,371	9
						3400	其他權益	(127,272)	-	(57,868)	-
						權益總計		7,576,110	31	8,227,938	38
資產總計		\$ 24,412,528	100	21,929,238	100	負債及權益總計		\$ 24,412,528	100	21,929,238	100

董事長：姚連地

經理人：姚政岳

會計主管：萬書吟

(請詳閱後附個體財務報告附註)

亞昕國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)	\$ 2,102,567	100	5,623,066	100
5000 營業成本	1,433,732	68	4,072,724	72
營業毛利	668,835	32	1,550,342	28
6000 營業費用(附註六(十五)、(十六)及七)：				
6100 推銷費用	101,695	5	315,104	6
6200 管理費用	211,665	10	253,857	5
營業淨利	313,360	15	568,961	11
營業外收入及支出(附註六(十二)、(廿二)、七及九)：	355,475	17	981,381	17
7010 其他收入	51,271	2	61,399	1
7020 其他利益及損失	(37,764)	(2)	16,520	-
7050 財務成本	(111,080)	(5)	(113,668)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(136,591)	(6)	(94,836)	(2)
	(234,164)	(11)	(130,585)	(3)
7900 稅前淨利	121,311	6	850,796	14
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	2,010	-	141,114	3
本期淨利	119,301	6	709,682	11
8300 其他綜合損益：				
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	(52,140)	(2)	(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	(11,850)	(1)	(41,975)	(1)
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(63,990)	(3)	(199,805)	(4)
8360 後續可能重分類至損益之項目				
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	(5,414)	-	(13,006)	-
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(5,414)	-	(13,006)	-
8300 本期其他綜合損益	(69,404)	(3)	(212,811)	(4)
8500 本期綜合損益總額	\$ 49,897	3	496,871	7
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 0.34		2.05	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.34		1.93	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地



經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟





亞昕國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

							其他權益項目				
	股 本		保留盈餘				國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現投資(損)益	備供出售金 融商品未實 現 (損) 益	合 計	權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計					
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,501,864	2,210,723	(62,057)	-	217,000	154,943	7,795,745
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	127,885	127,885	-	217,000	(217,000)	-	127,885
期初重編後餘額	3,426,457	2,003,622	617,119	91,740	1,629,749	2,338,608	(62,057)	217,000	-	154,943	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)	(212,811)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	709,682	709,682	(13,006)	(199,805)	-	(212,811)	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	-	(57,868)	8,227,938
本期淨利	-	-	-	-	119,301	119,301	-	-	-	-	119,301
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	(69,404)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	119,301	119,301	(5,414)	(63,990)	-	(69,404)	49,897
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	70,968	-	(70,968)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(692,391)	(692,391)	-	-	-	-	(692,391)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	57,868	(57,868)	-	-	-	-	-	-
對子公司所有權權益變動	-	(1,342)	-	-	(7,992)	(7,992)	-	-	-	-	(9,334)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 3,461,955	2,119,250	760,856	57,868	1,303,453	2,122,177	(80,477)	(46,795)	-	(127,272)	7,576,110

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：姚連地

經理人：姚政岳

會計主管：萬書吟

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 121,311	850,796
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	69,747	46,511
攤銷費用	1,936	1,345
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	38,819	(19,516)
利息費用	111,080	113,668
利息收入	(8,606)	(6,360)
股利收入	(17,682)	(4,932)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	136,591	94,836
提列負債準備	190	2,668
收益費損項目合計	332,075	228,220
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	(17,420)	(13,779)
應收票據	(2,372)	(13,184)
應收帳款	(26,316)	2,507,573
存貨	(3,141,982)	3,215,890
其他金融資產	(493,996)	(43,007)
其他流動資產	(30,511)	174,950
取得合約之增額成本	(112,160)	242,051
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,824,757)	6,070,494
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	461,607	(1,441,906)
應付票據	23,068	34,303
應付帳款	(108,725)	(265,058)
負債準備實際發生	(3,086)	(3,442)
其他流動負債	(15,103)	14,170
與營業活動相關之負債之淨變動合計	357,761	(1,661,933)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,466,996)	4,408,561
調整項目合計	(3,134,921)	4,636,781
營運產生之現金(流出)流入	(3,013,610)	5,487,577
收取之利息	8,606	6,360
支付之利息	(255,225)	(236,880)
支付之所得稅	(50,047)	(120,059)
營業活動之淨現金(流出)流入	(3,310,276)	5,136,998

亞昕國際開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(7,000)
取得採用權益法之投資	(287,149)	(214,225)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	55,578	-
取得不動產、廠房及設備	(958)	(61,380)
取得無形資產	(1,921)	(1,620)
取得投資性不動產	-	(233,907)
其他金融資產減少	213,895	462,400
其他非流動資產增加	(6,762)	(1,992)
收取之股利	93,147	9,190
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>65,830</b>	<b>(48,534)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	3,912,383	3,201,020
短期借款減少	(2,098,569)	(5,826,671)
應付短期票券增加(減少)	991,800	(1,272,200)
發行公司債	500,000	-
償還公司債	(500,000)	(800,000)
舉借長期借款	1,868,517	2,544,750
償還長期借款	(1,851,862)	(848,684)
存入保證金增加	-	7,644
租賃本金償還	(10,722)	-
其他非流動負債減少	(145)	-
發放現金股利	(692,391)	(345,452)
現金減資	-	(345,031)
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>2,119,011</b>	<b>(3,684,624)</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,125,435)	1,403,840
期初現金及約當現金餘額	2,331,632	927,792
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 1,206,197</b>	<b>2,331,632</b>

董事長：姚連地



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：姚政岳



會計主管：萬書吟



**亞昕國際開發股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇八年度及一〇七年度**  
(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一〇九年三月十二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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八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：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>國際會計準則理事會發布之生效日</b>
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「所得稅務處理之不確定性」	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：

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

#### (1) 租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

#### (2) 承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

##### A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

a. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。

b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。

c. 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。

d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

e. 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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### B. 先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

### (3) 出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

### (4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為12,523千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.972%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額(註)	\$ -
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 12,523
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ 12,523

註：金額不具重大性，故107.12.31合併財務報告未揭露。

### (二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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(十三)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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

### 2.國外營運機構

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

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

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

### (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

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

#### 1.金融資產

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

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

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (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。

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

### (4)金融資產減損

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)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。

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。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

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。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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。

### (2)權益交易

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。

## 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

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

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

### (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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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

### (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目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (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)依國際財務報導準則第九號決定之備抵損失金額；及(b)原始認列之金額，於適當時，減除依下列收入原則認列之累積收益金額。

### (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)待出售非流動資產

待出售非流動資產(或處分群組)

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照本公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

### (九)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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

### (十)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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (十一)投資性不動產

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

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

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

### (十二)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

房屋及建築	25～50年
其他設備	1～10年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

#### 4.重分類至投資性不動產

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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十三)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

#### 1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

#### 2.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

### 3.出租人

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

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

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

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融資租賃款。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。租賃投資淨額係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利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年一月一日以前適用

### 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為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認為當期收入。

### 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。原始認為時，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，該等租賃資產未認為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為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認為當期費用。

## (十四)無形資產

### 1.認為及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

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

### 2.後續支出

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

### 3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)電腦軟體 4~6年

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十五)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (十六)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。

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

### (十七)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，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。

### 2.客戶合約之成本

#### 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服務期間內認列為費用。

### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使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

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用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。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

本公司股份基礎給付之給與日為董事會通過增資基準日之日。

### (二十)所得稅

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

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

遞延所得稅係就資產及負債於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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (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(四)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金及現金	\$ 170	160
支票存款	779	4
活期存款	666,959	1,305,018
定期存款	538,289	1,026,450
現金及約當現金	<u>\$ 1,206,197</u>	<u>2,331,632</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)。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	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>135,630</u>	<u>187,770</u>

#### 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。

本公司民國一〇八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)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據	\$ 16,816	14,444
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>47,261</u>	<u>20,945</u>
	\$ <u>64,077</u>	<u>35,389</u>

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

	108.12.31	
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ <u>64,077</u>	-
		-
	107.12.31	
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ <u>35,389</u>	-
		-

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)存 貨

	108.12.31	107.12.31
建設業：		
待售房地	\$ 1,514,267	1,277,426
營建用地	6,141,682	3,672,696
在建房地	9,201,014	8,336,604
預付土地款	79,299	65,366
合計	<u>\$ 16,936,262</u>	<u>13,352,092</u>

1.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，上列存貨質抵押情形，請詳附註八之說明。

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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4,667,924千元及2,180,605千元。

(五)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：

	108.12.31	107.12.31
子公司	<u>\$ 1,040,747</u>	<u>1,047,830</u>

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2.擔 保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為質押擔保之情形。

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、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108年1月1日餘額	\$ 112,175	111,342	53,298	-	276,815
增 添	-	-	958	-	958
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 112,175</u>	<u>111,342</u>	<u>54,256</u>	<u>-</u>	<u>277,773</u>
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>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其他設備	未完工程	總 計
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	47,519	50,569	-	98,088
本年度折舊	-	17,157	2,465	-	19,622
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>64,676</u>	<u>53,034</u>	<u>-</u>	<u>117,710</u>
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>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 112,175</u>	<u>46,666</u>	<u>1,222</u>	<u>-</u>	<u>160,063</u>
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107年1月1日	<u>\$ 112,175</u>	<u>80,981</u>	<u>4,945</u>	<u>1,696,971</u>	<u>1,895,072</u>

1.擔 保

民國一〇八年及一〇七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。

(七)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築及其他設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	其他設備	總 計
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	10,928	131	1,464	12,523
民國108年1月1日重編後餘額	10,928	131	1,464	12,523
增 添	451	120	7,016	7,587
提前解約	-	(26)	-	(26)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 11,379</u>	<u>225</u>	<u>8,480</u>	<u>20,084</u>
使用權資產之折舊：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
本年度折舊	3,768	225	6,890	10,883
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 3,768</u>	<u>225</u>	<u>6,890</u>	<u>10,883</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 7,611</u>	<u>-</u>	<u>1,590</u>	<u>9,201</u>



**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：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 1,732,021	1,949,759	3,681,780
重分類	<u>(183,390)</u>	<u>(146,976)</u>	<u>(330,366)</u>
民國108年12月31日餘額	<u><b>\$ 1,548,631</b></u>	<u><b>1,802,783</b></u>	<u><b>3,351,414</b></u>
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><b>\$ 1,732,021</b></u>	<u><b>1,949,759</b></u>	<u><b>3,681,780</b></u>
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	78,984	78,984
本年度折舊	-	39,242	39,242
重分類	<u>-</u>	<u>(23,210)</u>	<u>(23,210)</u>
民國108年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>95,016</b></u>	<u><b>95,016</b></u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	52,608	52,608
本年度折舊	-	26,376	26,376
民國107年12月31日餘額	<u><b>\$ -</b></u>	<u><b>78,984</b></u>	<u><b>78,984</b></u>
帳面金額：			
民國108年12月31日	<u><b>\$ 1,548,631</b></u>	<u><b>1,707,767</b></u>	<u><b>3,256,398</b></u>
民國107年12月31日	<u><b>\$ 1,732,021</b></u>	<u><b>1,870,775</b></u>	<u><b>3,602,796</b></u>
民國107年1月1日	<u><b>\$ 892,564</b></u>	<u><b>737,132</b></u>	<u><b>1,629,696</b></u>
公允價值：			
民國108年12月31日			<u><b>\$ 5,040,416</b></u>
民國107年12月31日			<u><b>\$ 6,082,019</b></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。

本公司於民國一〇八年八月預計將原分類為投資性不動產之店面予以整修並處分，故於本期開始再開發時點轉列存貨項下計298,088千元。

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。

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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：

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$ 619,293	270,000
擔保銀行借款	7,806,173	6,341,653
合計	<u>\$ 8,425,466</u>	<u>6,611,653</u>
尚未使用額度	<u>\$ 98,613</u>	<u>459,332</u>
利率區間	<u>1.70%~2.40%</u>	<u>1.75%~2.5%</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：

108.12.31			
	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%	\$ 513,100
	大慶票券	1.51%	590,000
	萬通票券	1.05%~1.20%	378,700
	中華票券	0.5%	180,000
合 計			<u>\$ 1,661,800</u>

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>

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。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31			
	幣 別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.6%~2.22%	110~123
減：一年內到期部分			(7,200)
合 計			<u>\$ 4,338,467</u>
尚未使用額度			<u>\$ 290,000</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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%	110~122	\$ 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

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：

	108.12.31	107.12.31
發行普通公司債金額	\$ 1,000,000	1,000,000
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權	(500,000)	-
期末應付公司債餘額	\$ 500,000	1,000,000

	108年度	107年度
利息費用	\$ 10,150	19,441

本公司於民國一〇八年度及一〇七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	一〇八年第一次有擔保普通公司債
發行總額	500,000千元
發 行 日	108.4.2
發行期間	108.4.2~113.4.2
票面利率	0.88%
保證機構	合作金庫銀行
受託機構	日盛國際商業銀行
償還方式	本公司得於本公司債發行屆滿第四年之付息日當日執行買回權，全數買回本公司債；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。
贖回辦法	本公司買回日為自發行日起發行屆滿第四年之付息日。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，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。

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
發行總額	500,000千元(註1)
發 行 日	105.4.8
發行期間	105.4.8~109.4.8
票面利率	1.15%
保證機構	合作金庫銀行
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，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：本公司發行一〇五年第一次有擔保普通公司債，已於民國一〇八年四月八日因提前還清本金，並於民國一〇八年四月九日終止櫃檯買賣。

(十三)預收房地款/合約負債

	108.12.31	107.12.31
預收土地款	\$ 422,235	88,575
預收房屋款	257,095	129,148
	<u>\$ 679,330</u>	<u>217,723</u>

1.上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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446,731千元及149,425千元。

### (十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	\$ 5,403
非流動	\$ 3,959

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ 253
短期租賃之費用	\$ 503

認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ 11,478

#### 1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為銷售中心等，銷售中心之租賃期間通常為一至四年。

#### 2.其他租賃

本公司承租運輸設備及其他設備之租賃期間為一至三年間，部份租賃合約約定本公司於租賃期間屆滿時具有購買所承租資產之選擇權，部份合約則於租賃期間屆滿時由本公司保證所承租資產之殘值。

### (十五)營業租賃

#### 出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 76,612
一至二年	45,359
二至三年	45,143
三至四年	42,857
四至五年	42,857
五年以上	385,714
未折現租賃給付總額	\$ 638,542

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應付最低租賃款情形如下：

	<b>107.12.31</b>
一年內	\$ 87,648
一年至五年	243,555
五年以上	<u>385,714</u>
	<b>\$ <u>716,917</u></b>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為92,037千元及62,613千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用分別為180千元及262千元。

### (十六)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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,792千元及2,781千元，已提撥至勞工保險局。

### (十七)所得稅

#### 1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	\$ 817	30,989
土地增值稅	19,122	100,210
調整前期之當期所得稅	<u>(4)</u>	<u>9,172</u>
	<u>19,935</u>	<u>140,371</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(17,925)	(2,808)
所得稅稅率變動	<u>-</u>	<u>3,551</u>
所得稅費用	<b>\$ <u>2,010</u></b>	<b><u>141,114</u></b>

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利	\$ 121,311	850,796
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 24,262	170,159
所得稅稅率變動	-	3,551
採權益法認列之投資損失	27,318	18,967
土地免稅所得	(69,277)	(230,636)
利息資本化	4,041	8,554
海外股利收入	15,093	-
土地增值稅	19,122	100,210
未分配盈餘加徵	817	30,989
認列前期未認列之課稅損失	(16,607)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	30,189
其他	(2,759)	9,131
所得稅費用	<u>\$ 2,010</u>	<u>141,114</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：

	108.12.31	107.12.31
可減除暫時性差異	\$ 121	165
課稅損失	102,778	119,818
	<u>\$ 102,899</u>	<u>119,983</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。

截至民國一〇八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
民國一〇四年度	\$ 152,106	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	61,380	民國一一六年度
民國一〇七年度	150,031	民國一一七年度
	<u>\$ 513,891</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

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產(負債)：	遞延 費用	其他	合計	未實現 投資利益
民國108年1月1日餘額：	\$ 9,867	3,270	13,137	(34,002)
借記(貸記)損益表	<u>3,411</u>	<u>(579)</u>	<u>2,832</u>	<u>15,093</u>
<b>民國108年12月31日餘額</b>	<b><u>\$ 13,278</u></b>	<b><u>2,691</u></b>	<b><u>15,969</u></b>	<b><u>(18,909)</u></b>
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	<u>(9,172)</u>	<u>-</u>	<u>(9,172)</u>	<u>-</u>
<b>民國107年12月31日</b>	<b><u>\$ 9,867</u></b>	<b><u>3,270</u></b>	<b><u>13,137</u></b>	<b><u>(34,002)</u></b>

### 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一〇六年度。

### (十八) 資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股346,195千股。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	346,195	342,645
減資	-	(34,545)
轉換公司債轉換	<u>-</u>	<u>38,095</u>
12月31日期末餘額	<b><u>346,195</u></b>	<b><u>346,195</u></b>

### 1. 普通股之發行

本公司於民國一〇七年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股38,095千股，以面額發行，總金額為380,950千元，本公司於民國一〇七年七月十二日已辦妥相關登記。

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經股東常會決議通過辦理現金減資案，預計消除34,545千股，減資金額為345,452千元；該案已業經金融監督管理委員會於民國一〇七年七月三十日金管證發字第1070326226號函核准在案，減資基準日訂定為民國一〇七年八月十日，減資比例配合可轉換公司債轉換普通股修訂為9.103512%，現金減資退還股款發放日訂為民國一〇七年九月二十五日。



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 1,690,984	1,690,984
轉換公司轉換溢價	400,092	400,092
認列對子公司所有權益變動數	-	1,332
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
其他(認股權失效)	<u>28,158</u>	<u>28,158</u>
	<u>\$ 2,119,250</u>	<u>2,120,592</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。

### 3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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

#### (1) 法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2) 特別盈餘公積

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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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；本公司於民國一〇八年六月六日經股東常會通過民國一〇七年度盈餘分配案提列特別盈餘公積57,868千元。

### (3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月六日及民國一〇七年六月七日經股東常會決議民國一〇七年度及民國一〇六年度盈餘分配案，有關分配予業主之股利如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>692,391</u>	<u>345,031</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108年1月1日餘額	\$ (75,063)	17,195	-	(57,868)
採用權益法之子公司之換算差額之份額	(5,414)	-	-	(5,414)
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	-	(52,140)	-	(52,140)
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	-	(11,850)	-	(11,850)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>(80,477)</u>	<u>(46,795)</u>	<u>-</u>	<u>(127,272)</u>
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>

**亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)**

(十九)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>119,301</u>	<u>709,682</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	346,195	342,645
減資之影響	-	(14,394)
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>346,195</u>	<u>346,248</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.34</u>	<u>2.05</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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)

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 119,301	709,682
可轉換公司債之稅後利息費用及評價損益	-	2,499
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>119,301</u>	<u>712,181</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
1月1日普通股加權平均流通在外股數(基本)	346,195	346,248
可轉換公司債轉換之影響	-	19,880
員工股票紅利之影響	770	2,063
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>346,965</u>	<u>368,191</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.34</u>	<u>1.93</u>

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)客戶合約之收入

1.收入明細

本公司民國一〇八年度之收入明細如下：

	108年度	107年度
客戶合約所認列之收入	\$ 2,010,530	5,560,453
投資性不動產租金收入(註)	92,037	62,613
	<u>\$ 2,102,567</u>	<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

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 2,010,530</u>	<u>5,560,453</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 1,997,963	5,549,624
其他	12,567	10,829
	<u>\$ 2,010,530</u>	<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>\$ 2,010,530</u>	<u>5,560,453</u>

3.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
應收票據及帳款	\$ 64,077	35,389	2,529,778
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 64,077</u>	<u>35,389</u>	<u>2,529,778</u>
合約負債—銷售房地	<u>\$ 679,330</u>	<u>217,723</u>	<u>1,659,629</u>

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為92,386千元及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分別為2,732千元及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。

(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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度員工酬勞估列金額及董事酬勞提列金額分別為8,764千元及4,020千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八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。

本公司民國一〇七年度員工及董事酬勞提列金額分別為29,333千元及27,221千元，與實際配發情形並無差異。

### (廿二)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	\$ 8,606	6,360
退戶違約金(註1)	2,732	34,877
股利收入	17,682	4,932
其 他	22,251	15,230
	<u>\$ 51,271</u>	<u>61,399</u>

註1：民國一〇七年度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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ (38,819)	19,516
兌換利益(損失)	1,095	(2,996)
其他損失	(40)	-
	<u>\$ (37,764)</u>	<u>16,520</u>

#### 3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用－銀行利息	\$ 244,777	214,880
利息費用－可轉換公司債	-	3,124
利息費用－普通公司債利息	10,150	16,317
租賃負債利息費用	253	-
減：利息資本化	(144,100)	(120,653)
	<u>\$ 111,080</u>	<u>113,668</u>
資本化利率	<u>1.7%~2.40%</u>	<u>1.7%~2.5%</u>

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

##### (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(三)。

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），民國一〇八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
<b>108年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 12,771,133	13,626,267	1,943,463	1,378,423	243,742	5,929,099	4,131,540
固定利率工具	2,661,800	2,697,661	2,180,061	-	-	517,600	-
無附息負債	664,546	664,546	664,546	-	-	-	-
租賃負債	9,362	9,533	3,507	2,023	3,926	77	-
	<u>\$ 16,106,841</u>	<u>16,998,007</u>	<u>4,791,577</u>	<u>1,380,446</u>	<u>247,668</u>	<u>6,446,776</u>	<u>4,131,540</u>
<b>107年12月31日</b>							
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	774,419	774,419	774,419	-	-	-	-
	<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>

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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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：

		108.12.31			107.12.31		
		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	4.305	47	11	4.472	49
美 金		4,568	29.98	136,949	7,653	30.72	235,062

#### (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。於民國一〇八年及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少1,096千元及1,881千元。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：

	108年度		107年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
美 元	\$ 1,097	30.853	(2,959)	30.108
人 民 幣	(2)	4.472	(37)	4.550

### 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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加90,039千元及72,634千元，主因係本公司之變動利率之借款。

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.其他價格風險

報導日證券價格	108年度		107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
上漲10%	\$ 13,563	12,713	18,777	14,853
下跌10%	\$ (13,563)	(12,713)	(18,777)	(14,853)

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)。

(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係以重複性為基礎按公允價值衡量。各類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	108.12.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 127,133	127,133	-	-	127,133
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 135,630	-	135,630	-	135,630
	107.12.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 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



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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及負債

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

於民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

## (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

#### (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。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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露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。

民國一〇八年度本公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，即維持負債資本比率。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 16,836,418	13,701,300
減：現金及約當現金	(1,206,197)	(2,331,632)
淨負債	<u>\$ 15,630,221</u>	<u>11,369,668</u>
權益總額	\$ 7,576,110	8,227,938
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 23,206,331</u>	<u>19,597,606</u>
負債資本比率	<u>67.35 %</u>	<u>58.02 %</u>

民國一〇八年十二月三十一日負債資本比率增加，主要係為開發新案而增加之購地借款及各開發中建案資金持續投入，以致淨負債增加。

### (廿六)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度及一〇七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(十八)。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.1.1	現金流量	非現金之變動			108.12.31
			可轉換公 司債轉換	匯率變動	其他(註)	
長期借款	\$ 4,329,012	16,655	-	-	-	4,345,667
短期借款	6,611,653	1,813,813	-	-	-	8,425,466
應付短期票券	670,000	991,800	-	-	-	1,661,800
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
租賃負債	12,523	(10,722)	-	-	7,561	9,362
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 12,623,188</u>	<u>2,811,546</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,561</u>	<u>15,442,295</u>

註：係本期新增使用權資產7,587千元扣除提前解約26千元。

	107.1.1	現金流量	非現金之變動			107.12.31
			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	2,292,380	(800,000)	(507,439)	-	15,059	1,000,000
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>

## 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
財團法人亞昕環境保護基金會	其負責人與本公司相同
國原營造(股)公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
寬衍室內裝修設計股份有限公司	其董事與本公司董事長係二親等關係
佳穎精密企業(股)公司	實質關係人
展騰投資有限公司	實質關係人
久久國際地產開發有限公司	其負責人為子公司董事
上億投資股份有限公司	其負責人與本公司相同
姚彭欣	與本公司董事長係二親等關係
王俊偉	與本公司董事長係二親等關係
林孟慧	係本公司董事之代表人

**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)本公司對關係人之重大預售金額及其預收款餘額如下：

	預售房屋及土地買賣契約(含稅)		預收房地款	
	108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31
其他關係人	\$ 42,680	-	1,370	-

本公司與關係人間交易，其交易價格及收款條件與其他非關係人無重大差異。

(2)銷售房地予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷售土地及房屋		應收帳款	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
久久國際地產開發有限公司	\$ 553,380	-	-	-
其他關係人	77,569	-	-	-
	<u>\$ 630,949</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司於民國一〇八年八月十四日與久久國際地產開發有限公司簽訂不動產買賣契約，並於民國一〇八年十二月三十一日雙方議定部分裝潢由關係人自行施作，交易價格為553,380千元(未稅)，本次交易價格係參考其不動產估價師鑑價報告，截至本財務報告截止日以依約全數收款。

2.向關係人進貨

(1)關係人向本公司計價金額如下：

	108年度	107年度
發包工程－國原營造(股)公司	\$ 1,213,808	712,407
其他工程－寬衍室內裝修設計(股)公司	13,473	422
	<u>\$ 1,227,281</u>	<u>712,829</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	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
國原營造(股)公司	\$ 3,801,752	2,558,267	1,560,120	958,994
寬衍室內裝修設計(股)公司	18,182	-	14,096	-
	<u>\$ 3,819,934</u>	<u>2,558,267</u>	<u>1,574,216</u>	<u>958,994</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。

**亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)**

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	108.12.31	107.12.31
應收帳款-佳穎精密企業(股)公司	其他關係人	\$ 9,438	-
其他應收款	其他關係人	-	152
		<u>\$ 9,438</u>	<u>152</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	108.12.31	107.12.31
應付票據	國原營造(股)公司	\$ 119,466	136,125
應付票據	其他關係人	890	-
應付帳款	國原營造(股)公司	133,473	75,334
應付帳款	其他關係人	6,056	443
應付費用(帳列其他流動負債)	其他關係人	8,961	3,760
		<u>\$ 268,846</u>	<u>215,662</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：

	108.12.31	107.12.31
寬衍室內裝修設計(股)公司	\$ <u>623</u>	<u>14,589</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。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日租金收入皆為710千元，另因該租賃而收取之存入保證金皆為120千元。
- (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，於民國一〇八年及一〇七年租金收入分為71,714千元及43,143千元。
- (3)本公司於民國一〇七年一月向其他關係人承租土地作為銷售中心並簽訂四年期租賃合約，合約總價值4,198千元。民國一〇七年度租金費用為638千元，未清償餘額為零元。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日因租賃而存出之保證金皆為56千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,906千元及租賃負債1,906千元。於民國一〇八年度認列利息支出為32千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為1,301千元。

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 7. 捐贈

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度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。

### 8. 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一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別提供存入保證票據為85,465千元及77,266千元，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，於民國一〇八年度及一〇七年度分別收取顧問收入8,056千元及9,338千元，帳列其他收入。
- (4) 本公司與其他關係人依建案銷售獎金辦法，於民國一〇八年度及一〇七年度已支付佣金分別為1,921千元及1,410千元，帳列推銷費用；民國一〇八年因預售建案而支付佣金為4,093千元，帳列取得合約之增額成本—流動項下。
- (5) 本公司提供其他關係人代銷房地佣金，於民國一〇八年度及一〇七年度收取佣金收入分別為10,199千元及2,278千元，帳列營業收入項下。
- (6) 其他關係人承攬本公司銷售中心之樣品屋裝修工程，於民國一〇八年度之推銷費用為6,329千元。
- (7) 本公司為馬來西亞子公司代收台灣地區房地款，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別3,804千元及6,028千元。
- (8) 於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司為營運及業務需求支付子公司交際費及其他業務支出分別為5,718千元及2,458千元；民國一〇八年因預售建案而購買禮券為2,250千元，帳列取得合約之增額成本—流動項下。
- (9) 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，上述借款已於民國一〇八年十一月償還並解除連帶債務責任。
- (10) 於民國一〇八年度，本公司與其他關係人共同投資興建桃園市三民段270、272及273地號，並向台灣中小企業銀行申請短期擔保借款211,370千元，因銀行核貸條件係由本公司提供該土地為其他關係人設定二順位擔保，故依合約約定本公司應為同一標的負連帶保證責任。

### (三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 11,235	30,262

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	108.12.31	107.12.31
其他金融資產	信託專戶款	\$ 573,828	74,647
"	銀行借款及發行可轉換公司債之擔保	275,505	481,690
"	其他	-	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	112,538	143,767
資產－流動			
待售房地	銀行借款(註)及應付短期票券之擔保	1,442,009	1,048,002
營建用地	"	5,634,157	3,541,655
在建房地	銀行借款之擔保	8,950,645	7,681,336
不動產、廠房及設備	"	129,617	130,834
投資性不動產	"	3,251,863	3,590,577
		<u>\$ 20,370,162</u>	<u>16,700,218</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	108.12.31	107.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 6,459,679	4,359,560
建案開發活動發包工程合約	3,801,752	2,558,267
購置營建用地	282,382	564,242
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	679,330	217,723
建案開發活動發包工程	1,560,120	958,994
購置營建用地	79,299	65,366

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：

	108.12.31	107.12.31
提供融資背書保證	\$ 1,709,585	1,454,977

(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-009、A-012、A-013、D-001、D-002
合建分屋	A-012、F-001



## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)重大或有負債：

- 1.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筆土地共支付價款42,177千元，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23,103千元及向其他權利人取得23,103千元債權，併同前價款共支付88,383千元，並取得其所開立之本票為擔保。該交易於民國一〇七年八月二十八日簽訂土地買賣合約解約協議書，並收回款項共31,301千元，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。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並於民國一〇八年二月收回擔保金7,745千元，餘款計49,337千元帳列其他應收款，現與訴外人黃世昌持續協議轉借陳峻郎、陳峻忠以償還本公司債權。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且本公司亦取得陳峻郎、陳峻忠之可分得土地權利價值足以償還本公司債權之依據，另亦持有得陳峻郎、陳峻忠所開立之本票以供保全，故應無減損之虞。
- 2.本公司與巫君(下稱原告)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(前案)，嗣原告未於民國一〇八年八月十二日期日前聲請續行訴訟，依民事訴訟法第190條前段規定視為撤回其訴。其後，原告乃再重新起訴再為前述主張，現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第2389號受理在案。本件原告並有提出前案台中市土木技師公會之鑑定報告，惟本公司認為該鑑價所明之缺失是否可達解約之程度，若否則原告解除系爭契約應非適法，且經擔案律師評估，亦無沒收違約金過高之情事，本案定於民國一〇九年二月十三日續行審理，但最終結果仍以法院判決為主。
- 3.本公司與周君(下稱原告)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

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，就前開結構樑柱之移除事宜，本公司已取得國立台灣大學工學院地震工程研究中心之函覆，確保系爭半柱拆除工程之安全性，且該梁柱拆除於原主體結構安全無虞，並已於民國一〇八年七月十九日拆除完畢，故原告撤回有關梁柱爭議債務不履行損害賠償之主張。本案法官目前有請原告說明所受之損害及請雙方確認所計算工期之差異，並洽談和解，經擔案律師評估，本公司並無工期延宕之情事，待法院另通知審理日期。

4. 本公司與林君(下稱原告)前有民國一〇五年九月二十五日購買本公司與璞園開發股份有限公司(下稱璞園公司)及李君等共同興建之「天地昕」房地(下稱系爭建物)，嗣於裝潢入住後發現廚房排水孔發生冒水，導至地板嚴重積水，進而造成其原有櫥櫃等裝潢受有損害，遂提起本件訴訟先位請求本公司、璞園公司及李君賠償2,149千元。本件現由臺灣新北地方法院以108年度訴字第44號受理在案，嗣原告有聲請法院囑託臺北市土木技師公會針對上開爭點為鑑定，結果並無設計施工不良瑕疵。惟因法官認有再為調查之必要，乃裁定再開辯論。本件待法官請鑑定人會同到場補充鑑定，以釐清冒水之實際原因。

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

本公司因營運需求於民國一〇九年一月三日經董事會決議以2,355,802千元(參考估價報告)購入南港區南港段之土地。

### 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	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	60,920	60,920	-	88,880	88,880
勞健保費用	-	6,125	6,125	-	5,226	5,226
退休金費用	-	2,792	2,792	-	2,781	2,781
董事酬金	-	4,020	4,020	-	27,221	27,221
其他員工福利費用	-	5,331	5,331	-	6,645	6,645
折舊費用	39,242	30,505	69,747	24,512	21,999	46,511
攤銷費用	-	1,936	1,936	-	1,345	1,345

亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	73	72
未兼任員工之董事人數	5	5
平均員工福利費用	\$ 1,105	1,545
平均員工薪資費用	\$ 896	1,327
平均員工薪資費用調整情形	(32.48)%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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(註1)	期末餘額(註1)	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
1	Muland Investment Holding Limited	BVI MULAND DEVELOPMENT INC	應收關係人款	是	83,944	83,944	83,944	2%	2	-	配合減資時程，先予以資金貸與	-		-	480,811	480,811
1	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	應收關係人款	是	630,479	630,479	336,657(註3)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949
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	490,923	490,923	352,548(註4)	2%	2	-	購入土地及建築開發需求	-		-	1,931,949	1,931,949

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	被背書保證對象公司名稱	關係	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
0	本公司	亞昕國際飯店(股)公司	2	11,364,165	310,000	310,000	242,500	-	4.09 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	3	11,364,165	119,620	119,620	89,642	-	1.58 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	亞昕國際開發(開曼)股公司	2	11,364,165	479,680	479,680	269,820	269,820	6.33 %	11,364,165	Y	N	N
0	本公司	佳穎精密企業股份有限公司	1	11,364,165	211,370	211,370	211,370	211,370	2.79 %	11,364,165	N	N	N
0	本公司	華威聯合股份有限公司	1	4,496,733	588,915	588,915	81,274	-	7.77 %	11,364,165	N	N	N

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 註1：本公司對外背書保證之總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。  
 對單一企業背書保證限額不得超過最近期財務報表淨值之百分之一百五十。  
 如因業務往來關係從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。  
 背書保證最高限額 $7,576,110 \text{ 千元} \times 150\% = 11,364,165 \text{ 千元}$   
 對單一企業背書保證限額： $7,576,110 \text{ 千元} \times 150\% = 11,364,165 \text{ 千元}$   
 華威聯合(股)公司係以預計總銷金額 $8,342,733 \text{ 千元} \times 53.9\% = 4,496,733 \text{ 千元}$ 為業務往來金額。  
 佳穎精密企業(股)公司係與本公司係為業務往來關係之公司，待其土地整合完後以預計總銷金額計算對單一企業背書保證限額。
- 註2：本公司得對下列公司背書保證，但其淨值不得低於實收資本額二分之一
- (1)與本公司有業務往來關係之公司。
  - (2)本公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
  - (3)直接及間接對本公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
  - (4)本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得為背書保證且其金額不得超過本公司淨值的百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不再此限。
- 本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。

### 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	持股比例	公允價值	
本公司	佳穎精密企業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,536,400	127,133	7.04 %	127,133	部分質押
本公司	寶得利國際(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	11,000,000	135,630	7.97 %	135,630	
昕境廣場(股)公司	"	-	"	2,500,000	30,825	1.81 %	30,825	

### 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	564,242	自然人等17人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段270地號	108.5.24	337,384	337,384	自然人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	桃園市桃園區三民段257地號	108.7.10	701,613	701,613	自然人等9人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-
本公司	頭份市公園段12-14號及竹南鎮藝文段14地號	108.10.05	329,504	329,504	自然人等22人	無	-	-	-	-	鑑價報告	營建用地	-

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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	台北市中山區中山北路一段59、61、63號房地及13個停車位	108.08.14	99.09.03	312,088	553,380	553,380	241,292	久久國際地產開發有限公司	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	1,213,808	87.49 %		-	-	252,939	48.67 %	

### 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 Construction Sdn. Bhd.	子公司	349,758	- %	-	-	-	-
亞昕國際開發(開曼)(股)公司	Yeashin International Development Sdn.Bhd.	子公司	381,313	- %	-	-	-	-

### 9.從事衍生工具交易：無。

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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	昕境廣場股份有限公司	台灣	零售業及不動產租賃業	30,000	30,000	3,000,000	100.00 %	28,828	(3,401)	(3,146)	註1
本公司	B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	英屬維京群島	以一般投資為主要業務	21,311	76,889	44,000	88.00 %	248,561	(997)	(4,816)	註2
本公司	亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	開曼群島	以一般投資為主要業務	948,755	661,606	26,741,936	72.87 %	703,779	(72,085)	(50,386)	
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3
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 %	59,579	(82,388)	(78,243)	註1
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 %	238,855	(1,215)	(1,215)	
亞昕國際開發(開曼)股公司	Yeashin Construction Sdn. Bhd.	馬來西亞	不動產租賃業	311,624 (馬幣35,100)	311,624 (馬幣35,100)	35,100,000	100.00 %	160,495	(31,662)	(31,662)	
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)	118,209 (馬幣16,000)	16,000,000	100.00 %	61,720	(7,989)	(7,989)	
亞昕國際飯店股份有限公司	BIRKIN HOTEL SDN.BHD.	馬來西亞	飯店業	758	-	100,000	100.00 %	696	(37)	(37)	

## 亞昕國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註1：係於適用IFRS 16下，本公司間調節使用權資產之租賃影響數。

註2：係依持股比例認列子公司投資損失877千元扣除收購子公司時依公允價值列報資產實現回轉數3,939千元。

註3：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、對建築物進行轉 讓、出租及配套服務 (含餐廳、小賣部)	- (美金100萬元)	註1	83,764 (美金2,794,000)	-	54,973 (美金1,833,656)	28,791 (美金960,344)	4,150	87.12 %	3,615	135,077	322,676

#### 2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
28,791 USD960,344	83,764 USD2,794,000	4,545,665

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%=NTD7,576,110千元×60%=NTD4,545,665千元。

註3：為減資退回股款及盈餘分配。

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

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

亞昕國際開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現金		\$ 170
銀行存款		
支票存款		779
活期存款	美金8千元，匯率按29.980	
	人民幣11千元，匯率按4.305	666,959
定期存款	金融機構R 76,780千元，利率0.6%	
	金融機構G 324,800千元，利率0.6%	
	金融機構G 美金4,560千元，利率3.12%	538,289
		1,206,027
		\$ 1,206,197

亞昕國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	\$ 466,969	550,037	抵押金融機構D	開發分析法(註) 及最近成交價
	新北市林口區力行段	1,763,313	2,228,003	抵押金融機構C及N	
	新北市林口區建林段	150,604	154,579	抵押金融機構O	
	新北市新莊區副都心段	1,172,169	1,348,813	抵押金融機構F	
	新北市板橋區板翠段	49,308	57,502		
	新竹市復興段	353,349	382,190	抵押金融機構J	
	新竹市新莊段	76,101	75,942	抵押金融機構J	
	桃園市桃園區三民段	1,347,225	1,795,415	抵押金融機構I	
	苗栗縣頭份市公園段	332,481	351,746	抵押金融機構C	
	容積移轉用地	430,163	-		
	小計	6,141,682	6,944,227		
在建房地	A-009	945,714	1,908,024	抵押金融機構D	開發分析法(註)
	A-010	2,838,161	3,700,321	抵押金融機構B	
	A-012	845,880	1,194,910	抵押金融機構E	
	C-003	2,437,460	3,222,270	抵押金融機構D	
	D-002	1,089,598	1,472,048	抵押金融機構L	
	E-001	306,034	405,714	抵押金融機構K	
	F-001	738,167	1,073,227	抵押金融機構C	
	小計	9,201,014	12,976,514		
待售房地	A-001	801	9,000		取得之市價
	A-002	847	7,200		
	A-004	3,055	9,000		
	A-006	150,414	217,761	抵押金融機構I	
	A-007	515,057	737,999	抵押金融機構Q	
	A-008	92,978	159,833	抵押金融機構C	
	A-011	683,560	681,673	抵押金融機構B	
	C-001	10,949	16,900		
	D-001	56,606	91,963		
	小計	1,514,267	1,931,329		
預付土地款	新北市林口區新林段	333	333		最近成交價
	桃園市桃園區三民段	35,255	35,255		
	台中市西區麻園頭段	18,847	18,847		
	道路用地	24,864	24,864		
	小計	79,299	79,299		
合 計		\$ 16,936,262	21,931,369		

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

民國一〇八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	金額	單價	
依權益法之長期股權投資：											
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC.	44,000	\$ 393,296	-	-	-	(144,735)	44,000	88.00 %	248,561	6,316.86	137,145
昕境廣場(股)公司	3,000,000	43,824	-	-	-	(14,996)	3,000,000	100.00 %	28,828	14.61	28,828
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	17,491,000	472,863	9,250,936	287,149	-	(56,233)	26,741,936	72.87 %	703,779	27.03	703,780
亞昕國際飯店股份有限公司	15,300,000	137,847	-	-	-	(78,268)	15,300,000	100.00 %	59,579	9.01	59,579
合計		<u>\$ 1,047,830</u>		<u>287,149</u>		<u>(294,232)</u>			<u>1,040,747</u>		<u>929,332</u>

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		國外營運機構財務		透過其他綜合損		本期增 (減)實	本期收取股利	資本公積	未分配盈餘	合計
	投資(損)益		報告換算之兌換差額		益按公允價值衡 量之金融資產未 實現投資(損)益						
B.V.I. MULAND DEVELOPMENT INC. \$	(4,816)		(8,876)		-		(55,578)	(75,465)	-	-	(144,735)
昕境廣場(股)公司	(3,146)		-		(11,850)		-	-	-	-	(14,996)
亞昕國際開發(開曼)股份有限公司	(50,386)		3,487		-		287,149	-	(1,342)	(7,992)	230,916
亞昕國際飯店股份有限公司	(78,243)		(25)		-		-	-	-	-	(78,268)
合計	<u>\$ (136,591)</u>		<u>(5,414)</u>		<u>(11,850)</u>		<u>231,571</u>	<u>(75,465)</u>	<u>(1,342)</u>	<u>(7,992)</u>	<u>(7,083)</u>

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  
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日      單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(六)。

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  
民國一〇八年十二月三十一日

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B	信用借款	\$ 619,293	108/01/15-109/07/16	1.7%~2.26%	800,000	-	
金融機構B	抵押借款	1,685,084	105/12/01-109/06/01	2.2%~2.4%	2,196,000	在建土地	
金融機構C	"	2,276,987	106/04/05-113/12/19	2.1%~2.2%	2,997,650	營建用地及在建土地	
金融機構D	"	1,843,766	103/07/18-112/06/08	2.02%~2.21%	2,210,700	營建用地及在建土地	
金融機構E	"	438,900	103/01/11-109/12/31	2.300%	438,900	營建用地及在建土地	
金融機構F	"	11,600	108/08/01-109/07/31	1.85%~2%	141,952	營建用地	
金融機構M	"	83,230	108/08/12-109/08/12	1.700%	100,000	待售房地	
金融機構I	"	493,400	108/07/30-113/11/13	1.950%	493,400	營建用地及待售房地	
金融機構J	"	287,000	108/08/26-113/10/15	2.220%	287,000	營建用地	
金融機構K	"	28,236	108/01/15-110/01/15	2.0%~2.3%	199,000	在建土地及待售房地	
金融機構C	"	657,970	107/08/09-111/12/22	2.100%	946,200	在建土地	
		<u>\$ 8,425,466</u>					

亞昕國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	融資額度	抵押或擔保
金融機構H	抵押借款	107/06/14-110/06/14	\$ 183,750	1.750 %	\$ 183,750	不動產、廠房及設備
金融機構M	"	108/01/30-111/01/30	153,400	2.021 %	160,000	不動產、廠房及設備
金融機構I	"	107/05/31-123/12/27	4,008,517	1.6%~1.65%	4,300,000	投資性不動產
減：一年內到期之長期借款			(7,200)			
合 計			<u>\$ 4,338,467</u>		<u>\$ 4,643,750</u>	

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

民國一〇八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		\$ 92,037
佣金收入		12,567
營建收入	出售土地收入	1,030,314
	出售房屋收入	967,649
	小計	1,997,963
合計		\$ 2,102,567

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
租賃成本		\$ 39,243
營建成本	出售土地成本	503,382
	出售房屋成本	891,107
	小計	1,394,489
合計		\$ 1,433,732

亞昕國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇八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	\$ 9,874	55,066	64,940
廣告費	38,646	30	38,676
交際費	109	14,247	14,356
捐贈	-	12,025	12,025
稅捐	-	41,337	41,337
退休金	427	2,365	2,792
折舊	-	30,531	30,531
各項攤提	-	1,936	1,936
伙食費	348	1,636	1,984
職工福利	-	3,219	3,219
佣金支出	49,372	-	49,372
勞務費	-	8,123	8,123
勞保費	487	2,365	2,852
健保費	305	2,968	3,273
財務費用	-	14,128	14,128
其他	2,127	21,689	23,816
合 計	<u>\$ 101,695</u>	<u>211,665</u>	<u>313,360</u>

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1090033

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：89961389

印鑑證明書用途：辦理 亞昕國際開發股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日起至

一〇八年十二月三十一日）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

109 年 4 月

月

8

日

裝

訂

線