

股票代碼：2516

新亞建設開發股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市松山區八德路四段760號15、16樓  
電話：(02)2528-8008

# 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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22
(六)重要會計項目之說明	23~47
(七)關係人交易	47~48
(八)質押之資產	48
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49
(十)重大之災害損失	49
(十一)重大之期後事項	49
(十二)其 他	49~50
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	50~51
2.轉投資事業相關資訊	51
3.大陸投資資訊	51
4.主要股東資訊	51
(十四)部門資訊	51
九、重要會計項目明細表	52~58



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

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

## 會計師查核報告

新亞建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

新亞建設開發股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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，足以允當表達新亞建設開發股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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，與新亞建設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，對新亞建設開發股份有限公司民國一一三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(十六)；收入認列評估之說明，請詳個體財務報告附註六(二十)。

關鍵查核事項之說明：

新亞建設開發股份有限公司主要營運項目為工程營造。建造合約收入係依合約投入程度認列工程收入，由於承攬工程之合約總價及建造合約會計處理因涉及管理階層判斷事項，因此收入認列之測試為本會計師執行新亞建設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測試有關收入認列之內控制度設計及執行的有效性；檢視重大合約並訪談管理階層，以瞭解各合約之特定條款及風險；檢視各項工程每期合約總價追加減明細表並抽核承攬合約協議書、業主來文或與業主協調會議紀錄等外部文件；抽核每期向業主計價之金額並核對相關計價文件，以確認金額之正確性；核算各工案之完工百分比；透過檢視外部憑證如與客戶之往來紀錄，評估管理階層立論基礎；本會計師評估已完工工程之收入結算情形，並考量該事項是否已做適當揭露。

#### **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新亞建設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新亞建設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。

新亞建設開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)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。

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

- 1.辨認並評估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，惟其目的非對新亞建設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，以及使新亞建設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新亞建設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，並負責形成新亞建設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，決定對新亞建設開發股份有限公司民國一一三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：

鄧世欽



鄧依芸



證券主管機關：金管證審字第1020000737號  
核准簽證文號：金管證審字第1130332775號  
民國一十四年三月十一日

新亞建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31		112.12.31			113.12.31		112.12.31			
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%		
<b>資 產</b>											
<b>流動資產：</b>											
1100	現金及約當現金(附註六(一)及(二十三))	\$ 1,274,037	18	1,310,074	20	2100	短期借款(附註六(十二)及(二十三))	\$ 994,937	14	856,737	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(二十三))	11,949	-	9,915	-	2130	合約負債—流動(附註六(二十))	309,255	4	492,213	7
1140	合約資產—流動(附註六(二十)及七)	2,022,064	28	2,105,259	32	2170	應付票據及帳款(附註六(二十三))	3,615,076	50	3,096,871	46
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(二十)及(二十三))	722,894	10	316,258	4	2200	其他應付款(附註六(二十三))	102,644	2	97,223	2
1181	應收帳款—關係人(附註六(四)、(二十)、(二十三)及七)	31,046	-	-	-	2250	負債準備—流動(附註六(十四)及(十六))	251,222	4	404,692	6
1200	其他應收款(附註六(二十三))	1,284	-	2,366	-	2280	租賃負債—流動(附註六(十三)及(二十三))	27,422	-	27,434	-
1220	本期所得稅資產	1,714	-	893	-	2300	其他流動負債(附註六(二十三))	<u>85,240</u>	<u>1</u>	<u>101,975</u>	<u>2</u>
1320	存貨(附註六(五)及八)	396,729	5	-	-			<u>5,385,796</u>	<u>75</u>	<u>5,077,145</u>	<u>76</u>
1410	預付款項(附註六(六))	119,107	2	148,214	2	<b>非流動負債：</b>					
1476	其他金融資產—流動(附註六(十一)、(二十三)及八)	779,963	11	897,615	14	2550	負債準備—非流動(附註六(十四))	10,170	-	17,085	-
1479	其他流動資產—其他	<u>4,501</u>	<u>-</u>	<u>20,019</u>	<u>-</u>	2570	遞延所得稅負債(附註六(十七))	83,589	1	82,569	1
		<u>5,365,288</u>	<u>74</u>	<u>4,810,613</u>	<u>72</u>	2580	租賃負債—非流動(附註六(十三)及(二十三))	31,221	-	12,426	-
<b>非流動資產：</b>											
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(二十三))	1,727	-	1,727	-	2645	存入保證金(附註六(二十三))	<u>588</u>	<u>-</u>	<u>2,983</u>	<u>-</u>
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	378,696	5	406,642	6			<u>125,568</u>	<u>1</u>	<u>115,063</u>	<u>1</u>
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	567,009	8	560,677	8	<b>負債總計</b>					
1755	使用權資產(附註六(九))	69,256	1	49,870	1			<u>5,511,364</u>	<u>76</u>	<u>5,192,208</u>	<u>77</u>
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	876,133	12	876,440	13	<b>權益(附註六(十八))：</b>					
1780	無形資產	481	-	1,156	-	3100	股本	2,262,785	31	2,262,785	34
1840	遞延所得稅資產(附註六(十七))	3,833	-	6,408	-	3200	資本公積	13,156	-	13,156	-
1975	淨確定福利資產—非流動(附註六(十六))	5,365	-	3,299	-	3300	保留盈餘(待彌補虧損)	(582,427)	(8)	(803,212)	(12)
1980	其他金融資產—非流動(附註六(十一)及(二十三))	<u>16,676</u>	<u>-</u>	<u>8,886</u>	<u>-</u>	3400	其他權益	<u>79,586</u>	<u>1</u>	<u>60,781</u>	<u>1</u>
		<u>1,919,176</u>	<u>26</u>	<u>1,915,105</u>	<u>28</u>	<b>權益總計</b>					
		<u>7,284,464</u>	<u>100</u>	<u>6,725,718</u>	<u>100</u>			<u>1,773,100</u>	<u>24</u>	<u>1,533,510</u>	<u>23</u>
<b>資產總計</b>											
		<u>\$ 7,284,464</u>	<u>100</u>	<u>6,725,718</u>	<u>100</u>	<b>負債及權益總計</b>					
								<u>\$ 7,284,464</u>	<u>100</u>	<u>6,725,718</u>	<u>100</u>

董事長：鄒宏基



經理人：賴調燦

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：陳柏仲



新亞建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十)及七)	\$ 9,622,544	100	8,626,761	100
5000 營業成本	(9,277,093)	(96)	(8,317,706)	(96)
5900 營業毛利	345,451	4	309,055	4
6000 營業費用(附註六(十六)及十二)	175,367	2	152,981	2
6900 營業淨利	170,084	2	156,074	2
7000 營業外收入及支出(附註六(七)及(二十二)):				
7100 利息收入	10,990	-	8,310	-
7010 其他收入	20,965	-	20,396	-
7020 其他利益及損失	37,432	-	15,904	-
7050 財務成本	(24,003)	-	(22,841)	-
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	6,268	-	33,217	-
營業外收入及支出合計	51,652	-	54,986	-
7900 稅前淨利	221,736	2	211,060	2
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	3,066	-	36,637	-
8200 本期淨利	218,670	2	174,423	2
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	2,644	-	(838)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	529	-	(167)	-
不重分類至損益之項目合計	2,115	-	(671)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十八))	18,805	-	(2,608)	-
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	18,805	-	(2,608)	-
8300 本期其他綜合損益	20,920	-	(3,279)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 239,590	2	171,144	2
每股盈餘(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.97		0.77	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.97		0.77	

董事長：鄒宏基



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：賴調燦



會計主管：陳柏仲



新亞建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目				
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益	不動產 重估增值	合計	權益總計
民國一十一年一月一日餘額	\$ 2,262,785	13,156	97,616	169,732	(1,244,312)	(976,964)	(10,877)	(19,016)	93,282	63,389	1,362,366
本期淨利	-	-	-	-	174,423	174,423	-	-	-	-	174,423
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(671)	(671)	(2,608)	-	-	(2,608)	(3,279)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	173,752	173,752	(2,608)	-	-	(2,608)	171,144
民國一十二年十二月三十一日餘額	2,262,785	13,156	97,616	169,732	(1,070,560)	(803,212)	(13,485)	(19,016)	93,282	60,781	1,533,510
本期淨利	-	-	-	-	218,670	218,670	-	-	-	-	218,670
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,115	2,115	18,805	-	-	18,805	20,920
本期綜合損益總額	-	-	-	-	220,785	220,785	18,805	-	-	18,805	239,590
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 2,262,785	13,156	97,616	169,732	(849,775)	(582,427)	5,320	(19,016)	93,282	79,586	1,773,100

董事長：鄒宏基



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：賴調燦



會計主管：陳柏仲





新亞建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 221,736	211,060
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	56,777	56,755
攤銷費用	675	548
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(328)	(111)
利息費用	24,003	22,841
利息收入	(10,990)	(8,310)
採用權益法認列之子公司及關聯企業之利益	(6,268)	(33,217)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(555)	(27,576)
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	307	(3,472)
收益費損項目合計	63,621	7,458
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
合約資產(合約負債)	(99,763)	403,145
應收票據及帳款	(406,636)	(185,495)
應收帳款－關係人	(31,046)	-
其他應收款	1,110	(856)
存貨	(396,729)	-
預付款項	29,107	18,114
其他流動資產	15,518	6,316
淨確定福利資產	578	204
應付票據及帳款	518,205	400,325
其他應付款	5,288	(26,214)
負債準備	(160,385)	(53,451)
其他流動負債	(16,735)	(94,846)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(541,488)	467,242
調整項目合計	(477,867)	474,700
營運產生之現金(流出)流入	(256,131)	685,760
收取之利息	10,962	8,283
收取之股利	43,019	2,800
支付之利息	(23,875)	(22,798)
支付之所得稅	(821)	(734)
營業活動之淨現金(流出)流入	(226,846)	673,311

新亞建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,000)	(17,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	15,294	9,156
採用權益法之被投資公司減資退回股款	10,000	-
取得不動產、廠房及設備	(18,858)	(9,676)
處分不動產、廠房及設備	562	27,576
存出保證金	(15,636)	20,219
取得無形資產	-	(900)
其他金融資產	125,498	(133,160)
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>99,860</u>	<u>(103,785)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	1,012,062	819,100
短期借款減少	(873,862)	(996,976)
存入保證金	(2,395)	1,173
租賃本金償還	(44,856)	(45,101)
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>90,949</u>	<u>(221,804)</u>
本期現金及約當現金數(減少)增加數	(36,037)	347,722
期初現金及約當現金餘額	<u>1,310,074</u>	<u>962,352</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,274,037</u>	<u>1,310,074</u>

董事長：鄒宏基



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：賴調燦



會計主管：陳柏仲



**新亞建設開發股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一一三年度及一一二年度**  
(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**

新亞建設開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國五十六年十二月四日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市松山區八德路四段760號15、16樓。本公司主要營業項目為重機械從事土木工程之承包、土地及社區之開發業務、興建國民住宅商業大樓及其出租出售業務、重機械之修配與租售、預拌混凝土、瀝青混凝土之製造與銷售。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一四年三月十一日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul>	2027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。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產；
- (3) 依公允價值衡量之投資性不動產；及
- (4) 淨確定福利負債，係依確定福利義務之現值減除依退休基金資產之公允價值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以各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
- (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，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新台幣，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。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

本公司對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中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

本公司財務報表對於與營建業相關資產及負債係以營業週期通常為三~五年，作為劃分流動與非流動之標準。

### (五)現金及約當現金

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

### (六)金融工具

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割日會計處理。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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(例如，持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產)，係透過損益按公允價值衡量。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、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。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

- 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。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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。

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：

- 違約，諸如延滯或逾期超過三十天；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。



## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.金融負債及權益工具

#### (1)負債或權益之分類

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

#### (2)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本。

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。

#### (3)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。

#### (4)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。

### (七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係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。

## 新亞建設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。

### (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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

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。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於其他收益。

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，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：

(1)房屋及建築	3~56年
(2)機器設備	1~10年
(3)運輸設備	3~6年
(4)其他設備	2~10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為投資性不動產時，該項不動產係以變更為用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。再衡量產生之利益，係在該項不動產先前認列累計減損之範圍內認列於損益，其餘差額認列於其他綜合損益，並累計於「其他權益-不動產重估增值」。任何損失係認列於損益，惟若該減少數仍在不動產重估增值金額之範圍內，係將該減少數認列於其他綜合損益，並沖減權益中之重估價值。

## (十二)租 賃

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。

### 1.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；
- (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；

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (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。

針對工務所、公務車及辦公室設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2.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。

### (十三)無形資產

#### 1.電腦軟體成本

本公司取得電腦軟體成本係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

#### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算。

依估計耐用年限3~4年採直線法攤銷，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

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。

#### (十四)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、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

#### (十五)負債準備

##### 1.保固及法律訴訟準備

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。

保固負債準備係於承攬之工程完工年度認列，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。

##### 2.虧損性合約

當本公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

#### (十六)收入之認列

##### 1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。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：

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1)工程合約

本公司從事興建國民住宅商業大樓及公共工程之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生之工程估驗向業主計價進度占工程合約總價之比例，或是依合約約定之里程碑進度為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如加計與合約相關之任何變更、按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。考量公共工程之施工進度高度受非由本公司可控制之因素影響，故提前完成之獎勵金通常受限制，本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本之範圍內認列。

當本公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

本公司對國民住宅、商業大樓及公共工程提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十四)。

### (2)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

## 2.客戶合約之成本

### (1)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。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

### (十七)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債之淨利息費用，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

#### 3.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。

### (十八)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。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。其金額係反映按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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

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

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

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

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。

### (十九)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。

### (二十)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

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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。



## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)對關聯企業是否具重大影響之判斷

本公司持有合發土地開發股份有限公司之表決權低於20%，惟本公司依照合約協議，可指派合發土地開發股份有限公司董事會三席董事席次中之一席董事，並參與合發土地開發股份有限公司財務及營運政策之決定，而對合發土地開發股份有限公司具有重大影響。

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

### (一)工程合約

本公司工程合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，係以合約載明履約義務完成衡量完成程度。由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度，並定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），本公司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會計準則之規定。投資性不動產則定期委由外部估價師鑑價。

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：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

1.附註六(十)，投資性不動產

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
現金及零用金	\$ 7,940	7,940
活期存款	1,233,549	1,279,938
支票存款	<u>32,548</u>	<u>22,196</u>
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,274,037</u>	<u>1,310,074</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十三)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
基金-台新美日台半導體基金	\$ 2,985	-
基金-兆豐ESG台美永續雙盈多重資產基金	1,964	-
基金-日盛台灣優質多重資產基金	7,000	-
基金-兆豐全球債券ETF策略收益組合基金	-	7,921
基金-第一金全球永續影響力投資多重資產基金	<u>-</u>	<u>1,994</u>
合計	<u>\$ 11,949</u>	<u>9,915</u>

1.本公司持有透過損益按公允價值衡量之金融資產，認列金融資產評價損益之金額請詳附註六(二十二)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十三)。

3.上述金融資產並無供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
非流動：		
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 1,727</u>	<u>1,727</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策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.市場風險資訊請詳附註六(二十三)。

3.上述金融資產並無供作質押擔保之情形。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
應收票據-因營業而發生	\$ 7,201	3
應收帳款-按攤銷後成本衡量	746,739	316,255
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 753,940</u>	<u>316,258</u>

- 1.依工程契約規定及估計工程進度，預計合約資產之收回情形請詳附註六(二十)。
- 2.本公司之應收帳款餘額多屬政府機關或與本公司簽訂合約之客戶群，基於存續期預期信用損失衡量，本公司之應收帳款未有逾期之情事，本公司評估未逾期之應收帳款無須提列備抵損失。
- 3.上述金融資產並無供作質押擔保之情形。

(五)存 貨

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
在建房地	\$ <u>396,729</u>	<u>-</u>

- 1.民國一一三年度存貨未有因淨變現價值減少而認列存貨跌價損失之情形。
- 2.民國一一三年度本公司在建房地依2.925%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(二十二)。
- 3.本公司之存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(六)預付款項

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
預付工程款	\$ -	1,063
預付營造綜合險	89,917	134,536
其他	29,190	12,615
	<u>\$ 119,107</u>	<u>148,214</u>

(七)採用權益法之投資

本公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
子公司	\$ 364,750	340,255
關聯企業	13,946	66,387
	<u>\$ 378,696</u>	<u>406,642</u>

1.子公司

請參閱本公司民國一一三年度合併財務報告。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業 場所／公 司註冊之 國家	所有權權益及表決權之比例	
			113.12.31	112.12.31
合發土地開發 股份有限公司	主要業務為住宅及大樓開發，為 合併公司工程承攬之策略聯盟	台灣	10 %	10 %

合發土地開發股份有限公司於民國一一三年十月七日為減資基準日辦理現金減資，使本公司之投資股數減少1,000千股，金額為10,000千元，本公司業已收回股款。經評估仍具有重大影響，故採用權益法評價。

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

合發土地開發股份有限公司之彙總性財務資訊

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動資產	\$ 605,276	1,073,994
非流動資產	2,803	20,149
流動負債	(468,621)	(430,278)
淨資產	<u>\$ 139,458</u>	<u>663,865</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 139,458</u>	<u>663,865</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
營業收入	<u>\$ 10,175</u>	<u>368,809</u>
繼續營業單位本期淨利	5,781	290,189
綜合損益總額	<u>\$ 5,781</u>	<u>290,189</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 5,781</u>	<u>290,189</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 66,387	40,168
本期歸屬於本公司之減資份額	(10,000)	-
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	578	29,019
本期自關聯企業所收取之股利	(43,019)	(2,800)
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 13,946</u>	<u>66,387</u>

### 2. 擔保

上述本公司之採用權益法之投資並無提供作質押擔保之情形。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	機 器 設 備	運 輸 設 備	其 他 設 備	總 計
成本或認定成本：						
民國113年1月1日餘額	\$ 403,577	225,659	124,930	83,533	31,409	869,108
增添	-	-	575	18,131	152	18,858
處分及報廢	-	-	(5,361)	(5,173)	(2,694)	(13,228)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 403,577</u>	<u>225,659</u>	<u>120,144</u>	<u>96,491</u>	<u>28,867</u>	<u>874,738</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 403,577	225,419	140,790	101,736	86,561	958,083
增添	-	240	449	7,889	1,098	9,676
處分及報廢	-	-	(16,309)	(28,867)	(56,250)	(101,426)
自預付設備款轉入	-	-	-	2,775	-	2,775
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 403,577</u>	<u>225,659</u>	<u>124,930</u>	<u>83,533</u>	<u>31,409</u>	<u>869,108</u>
折舊及減損損失：						
民國113年1月1日餘額	\$ -	89,917	123,178	65,689	29,647	308,431
本年度折舊	-	4,172	1,084	6,449	814	12,519
處分及報廢	-	-	(5,361)	(5,173)	(2,687)	(13,221)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>94,089</u>	<u>118,901</u>	<u>66,965</u>	<u>27,774</u>	<u>307,729</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	85,766	138,033	89,571	85,149	398,519
本年度折舊	-	4,151	1,454	4,985	748	11,338
處分及報廢	-	-	(16,309)	(28,867)	(56,250)	(101,426)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>89,917</u>	<u>123,178</u>	<u>65,689</u>	<u>29,647</u>	<u>308,431</u>
帳面價值：						
民國113年12月31日	<u>\$ 403,577</u>	<u>131,570</u>	<u>1,243</u>	<u>29,526</u>	<u>1,093</u>	<u>567,009</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 403,577</u>	<u>135,742</u>	<u>1,752</u>	<u>17,844</u>	<u>1,762</u>	<u>560,677</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 403,577</u>	<u>139,653</u>	<u>2,757</u>	<u>12,165</u>	<u>1,412</u>	<u>559,564</u>

本公司不動產、廠房及設備提供作抵押擔保之明細，請詳附註八。

(九)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築、辦公設備及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	辦 公 設 備	運 輸 設 備	總 計
使用權資產成本：					
民國113年1月1日餘額	\$ 60,215	9,667	1,137	40,625	111,644
增添	30,404	7,986	-	25,522	63,912
處分	(21,452)	(7,564)	-	(7,566)	(36,582)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 69,167</u>	<u>10,089</u>	<u>1,137</u>	<u>58,581</u>	<u>138,974</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	辦公設備	運輸設備	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ 62,849	23,047	1,137	36,857	123,890
增添	4,350	4,550	-	9,969	18,869
處分	(6,984)	(17,930)	-	(6,201)	(31,115)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 60,215</u>	<u>9,667</u>	<u>1,137</u>	<u>40,625</u>	<u>111,644</u>
使用權資產之折舊：					
民國113年1月1日餘額	\$ 34,445	4,811	506	22,012	61,774
本期折舊	20,415	7,781	252	15,810	44,258
處分	(21,452)	(7,564)	-	(7,298)	(36,314)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 33,408</u>	<u>5,028</u>	<u>758</u>	<u>30,524</u>	<u>69,718</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 19,799	12,001	253	15,357	47,410
本期折舊	21,568	10,740	253	12,856	45,417
處分	(6,922)	(17,930)	-	(6,201)	(31,053)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 34,445</u>	<u>4,811</u>	<u>506</u>	<u>22,012</u>	<u>61,774</u>
帳面價值：					
民國113年12月31日	<u>\$ 35,759</u>	<u>5,061</u>	<u>379</u>	<u>28,057</u>	<u>69,256</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 25,770</u>	<u>4,856</u>	<u>631</u>	<u>18,613</u>	<u>49,870</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 43,050</u>	<u>11,046</u>	<u>884</u>	<u>21,500</u>	<u>76,480</u>

(十)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	總 計
帳面價值：			
民國113年1月1日餘額	\$ 750,805	125,635	876,440
因公允價值調整產生之淨利益(損失)	(21,448)	21,141	(307)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 729,357</u>	<u>146,776</u>	<u>876,133</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 741,669	131,299	872,968
因公允價值調整產生之淨利益(損失)	9,136	(5,664)	3,472
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 750,805</u>	<u>125,635</u>	<u>876,440</u>
帳面金額：			
民國113年12月31日	<u>\$ 729,357</u>	<u>146,776</u>	<u>876,133</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 750,805</u>	<u>125,635</u>	<u>876,440</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 741,669</u>	<u>131,299</u>	<u>872,968</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 本公司投資性不動產後續以重複性為基礎按公允價值衡量，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額之調節請詳上開變動明細表或轉出公允價值層級第三等級之情形。本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

標的	台北市信義區逸仙路48號八樓及車位	
	113.12.31	112.12.31
重要契約條款	1.租金:100千元/每月 2.租期:12個月 3.押金:100千元 4.出租人每年負擔稅費總計110千元	1.租金:100千元/每月 2.租期:12個月 3.押金:100千元 4.出租人每年負擔稅費總計106千元
當地租金行情	1,810元/坪/月	1,790元/坪/月
相似標的租金行情	1,664元~1,972元/坪/月	1,664元~1,858元/坪/月
目前狀態	正常使用	正常使用
收益資本化率	1.30 %	1.30 %
折現率	3.11 %	3.11 %
委外或自行估價	委外估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師事務所	環宇不動產估價師事務所
估價師姓名	趙惠美	趙惠美
估價日期	113年12月31日	112年12月31日
委外估價公允價值	\$ 111,347 千元	\$ 112,039 千元

標的	台北市松山區八德路四段760號及762號等出租部分	
	113.12.31	112.12.31
重要契約條款	1.租金:3~735千元/每月 2.租期:12~72個月 3.押金:1,812千元 4.出租人每年負擔稅費總計679千元	1.租金:3~735千元/每月 2.租期:24~72個月 3.押金:1,812千元 4.出租人每年負擔稅費總計671千元
當地租金行情	1,650元/坪/月	1,590元/坪/月
相似標的租金行情	1,527元~3,433元/坪/月	1,501元~3,184元/坪/月
目前狀態	正常使用	正常使用
收益資本化率	1.95 %	1.94 %
折現率	3.71 %	3.71 %
委外或自行估價	委外估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	環宇不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	趙惠美	趙惠美
估價日期	113年12月31日	112年12月31日
委外估價公允價值	\$ 395,609 千元	\$ 397,928 千元

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

標的	台北市大安區忠孝東路四段219號及221號等出租部分	
	113.12.31	112.12.31
重要契約條款	1.租金:9~689千元/每月 2.租期:12~24個月 3.押金:1,812千元 4.出租人每年負擔稅費總計 360千元	1.租金:9~689千元/每月 2.租期:12~24個月 3.押金:1,828千元 4.出租人每年負擔稅費總計 354千元
當地租金行情	1,820元/坪/月	1,780元/坪/月
相似標的租金行情	1,683元~1,887元/坪/月	1,634元~1,900元/坪/月
目前狀態	正常使用	正常使用
收益資本化率	1.44 %	1.44 %
折現率	3.71 %	3.71 %
委外或自行估價	委外估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	環宇不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	趙惠美	趙惠美
估價日期	113年12月31日	112年12月31日
委外估價公允價值	\$ 369,177 千元	\$ 366,473 千元

依不動產估價技術規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。民國一一三年及一一二年十二月三十一日折現率分別為2.470%及2.345%係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼為基準，並考量標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，民國一一三年及一一二年十二月三十一日予以加計風險溢酬，以決定標的之折現率皆為3.11%~3.71%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率1.30%~1.95%及1.30%~1.94%。



新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)其他金融資產—流動及非流動

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動：		
受限制資產	\$ 727,138	852,636
存出保證金	<u>52,825</u>	<u>44,979</u>
	<u>\$ 779,963</u>	<u>897,615</u>
非流動：		
存出保證金	<u>\$ 16,676</u>	<u>8,886</u>

本公司其他金融資產—流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 147,899	191,737
擔保銀行借款	<u>847,038</u>	<u>665,000</u>
合計	<u>994,937</u>	<u>856,737</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,824,708</u>	<u>2,576,898</u>
利率區間	<u>2.215%~2.925%</u>	<u>2.09%~2.74%</u>

1.借款之發行及償還

民國一一三年度及一一二年度新增金額分別為1,012,062千元及819,100千元，償還之金額分別為873,862千元及996,976千元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定質抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動	<u>\$ 27,422</u>	<u>27,434</u>
非流動	<u>\$ 31,221</u>	<u>12,426</u>

到期分析請詳附註六(二十三)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
租賃負債之利息費用	<u>\$ 1,142</u>	<u>1,168</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 5,073</u>	<u>4,441</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>51,071</u>	<u>50,710</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一一三年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為工地辦公處所，租賃期間通常為一至五年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

部分設備之租賃合約包含租賃延長或租賃終止之選擇權，該等合約係由各地區分別管理，因此所約定之個別條款及條件於本公司內有所不同。該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。在無法合理確定將行使可選擇之延長租賃期間之情況下，與選擇權所涵蓋期間之相關給付並不計入租賃負債。

2.其他租賃

本公司承租機器及運輸設備之租賃期間通常為三~五年。

另，部分該等資產為對租賃期間於初次適用日後十二個月內結束得視為短期租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十四)負債準備

	<u>保 固</u>	<u>法 律</u>	<u>虧損性合約</u>	<u>合 計</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 16,044	16,025	370,875	402,944
當期新增之負債準備	10,170	-	38,984	49,154
當期使用之負債準備	(7,049)	-	-	(7,049)
當期迴轉之負債準備	-	(16,025)	(186,596)	(202,621)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 19,165</u>	<u>-</u>	<u>223,263</u>	<u>242,428</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 19,111	26	437,107	456,244
當期新增之負債準備	1,060	18,825	51,105	70,990
當期使用之負債準備	(1,052)	(2,826)	-	(3,878)
當期迴轉之負債準備	(3,075)	-	(117,337)	(120,412)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 16,044</u>	<u>16,025</u>	<u>370,875</u>	<u>402,944</u>
		<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	
流 動		\$ 232,258	385,859	
非流動		10,170	17,085	
		<u>\$ 242,428</u>	<u>402,944</u>	

1.員工短期帶薪假負債請詳附註六(十六)。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.保固準備

民國一一三年度及一一二年度本公司之保固負債準備主要與承攬工程相關，保固負債準備係依據各類工程歷史保固資料估計，本公司預期該負債多數係將於完工後之一至五年內發生。

### 3.虧損性合約

合併公司因工業履行合約之成本，超過預期可獲得之經濟效益，故截至民國一一三年十二月三十一日止各工業認列負債準備以因應工業發生之相關成本情形如下：

	<b>113.12.31</b>	<b>112.12.31</b>
A146	\$ 2,498	11,228
A147	24,779	44,484
A152	4,054	-
C287	86,316	86,466
C292	-	79,911
C295	41,657	6,727
C296	63,959	142,059
	<b>\$ 223,263</b>	<b>370,875</b>

### (十五)營業租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十)，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<b>113.12.31</b>	<b>112.12.31</b>
一年內	\$ 14,025	20,284
一年至五年	9,980	10,209
五年以上	1,871	-
	<b>\$ 25,876</b>	<b>30,493</b>

民國一一三年度及一一二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為20,965千元及20,396千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

### (十六)員工福利

#### 1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	<b>113.12.31</b>	<b>112.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 70,916	67,888
計畫資產之公允價值	(76,281)	(71,187)
已認列之確定福利義務負債	<b>\$ (5,365)</b>	<b>(3,299)</b>

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>113.12.31</b>	<b>112.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 18,964</b>	<b>18,833</b>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

### (1) 計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計76,281千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動基金局網站公布之資訊。

### (2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一一三年度及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>113年度</b>	<b>112年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 67,888	82,418
當期服務成本及利息	1,363	1,821
淨確定福利負債再衡量數		
— 因經驗調整所產生之精算損益	5,996	1,432
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	(1,349)	-
— 因財務假設變動所產生之精算損益	-	171
計畫支付之福利	(2,982)	(17,954)
12月31日確定福利義務	<b>\$ 70,916</b>	<b>67,888</b>

### (3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一三年度及一一二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<b>113年度</b>	<b>112年度</b>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 71,187	86,759
利息收入	785	1,035
淨確定福利資產再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	7,291	765
已提撥至計畫之金額	-	582
計畫已支付之福利	(2,982)	(17,954)
12月31日計畫資產之公允價值	<b>\$ 76,281</b>	<b>71,187</b>

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)認列為損益之費用

本公司民國一一三年度及一一二年度列報為費用之明細如下：

	113年度	112年度
當期服務成本	\$ 616	853
利息成本	747	968
淨確定福利負債之淨利息	(785)	(1,035)
	\$ 578	786
營業成本	\$ -	480
管理費用	578	306
	\$ 578	786

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債之再衡量數

本公司截至民國一一三年度及一一二年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債之再衡量數如下：

	113年度	112年度
1月1日累積餘額	\$ 24,474	25,312
本期認列	2,644	(838)
12月31日累積餘額	\$ 27,118	24,474

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	113.12.31	112.12.31
折現率	1.55 %	1.15 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

本公司預計於民國一一三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為4年。

(7)敏感度分析

民國一一三年及一一二年十二月三十一日採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
113年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (820)	838
未來薪資增加(變動0.25%)	842	829

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	對確定福利義務之影響	
	增加	減少
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(849)	868
未來薪資增加(變動0.25%)	870	(854)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.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。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為23,186千元及23,136千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	-
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	3,066	36,637
所得稅費用	<u>\$ 3,066</u>	<u>36,637</u>

本公司民國一一三年度及一一二年度認列於其他綜合損益之所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
不重分類至損益之項目：		
確定福利計畫之再衡量數	\$ 529	(167)
	<u>\$ 529</u>	<u>(167)</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
稅前淨利	\$ 221,736	211,060
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	44,347	42,212
採權益法認列之投資收益	(1,254)	(6,643)
不可抵扣之費用	324	592
免稅所得	(59)	(39)
虧損扣抵	(10,691)	(24,094)
未認列暫時性差異之變動	(29,601)	24,609
所得稅費用	<u>\$ 3,066</u>	<u>36,637</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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
金融資產減損損失	\$ 1,048	1,048
未實現工程損失	44,653	74,175
虧損扣抵	312,390	346,593
合 計	<u>\$ 358,091</u>	<u>421,816</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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一三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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇五年度	\$ 113,466	民國一一五年度
民國一〇六年度	614,481	民國一一六年度
民國一〇七年度	66,438	民國一一七年度
民國一〇九年度	306,840	民國一一九年度
民國一一〇年度	125,388	民國一二〇年度
民國一一一年度	335,338	民國一二一年度
	<u>\$ 1,561,951</u>	

新亞建設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

民國一一三年度及一一二年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	保固準備	未實現 工程損失	虧損扣抵	其他	合計
民國113年1月1日餘額	\$ 3,209	-	-	3,199	6,408
認列於損益表	624	-	-	(3,199)	(2,575)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 3,833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,833</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 3,823	40,158	8,981	142	53,104
認列於損益表	(614)	(40,158)	(8,981)	3,057	(46,696)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 3,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,199</u>	<u>6,408</u>

遞延所得稅負債：

	確定福利 計畫	土地增值 稅準備	合計
民國113年1月1日餘額	\$ 4,895	77,674	82,569
認列於損益表	-	491	491
認列於其他綜合損益	529	-	529
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,424</u>	<u>78,165</u>	<u>83,589</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 5,062	87,733	92,795
認列於損益表	-	(10,059)	(10,059)
認列於其他綜合損益	(167)	-	(167)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 4,895</u>	<u>77,674</u>	<u>82,569</u>

3.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一一一年度。

(十八)資本及其他權益

1.普通股

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,920,000千元，每股面額10元，已發行股份均為226,279千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一三年度及一一二年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	113年度	112年度
12月31日期末餘額(與期初相同)	<u>226,279</u>	<u>226,279</u>



## 新亞建設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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
庫藏股票交易	<u>\$ 13,156</u>	<u>13,156</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，分派盈餘時，應先彌補歷年虧損並繳納一切稅捐及提出百分之十為法定盈餘公積，並依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分配議案，提經股東會決議分派之。

本公司屬營建產業，目前為成熟期，未來仍需持續投入資金以從事業務拓展活動，並尋求公司轉型之新契機，以確保市場競爭力。董事會擬定盈餘分配案時，將注重股利之穩定性與成長性、並得視當年度營運情況及考量公司未來之資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式；其中股東紅利不得低於百分之十，現金股利之配發以不低於擬發放股利總額之20%。

#### (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會計準則時，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，於轉換日將帳列資產分類至「投資性不動產」，並依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額為286,775千元，依金管會規定提列特別盈餘公積180,637千元，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。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額皆為169,732千元。

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

B.就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期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，得就迴轉部分分派盈餘。

### (1)盈餘分配

本公司已於民國一一三年六月二十四日及一一二年六月二十七日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度因皆為累積虧損，故無需分配。

### 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	不動產重估增值	合 計
民國113年1月1日餘額	\$ (13,485)	(19,016)	93,282	60,781
換算國外營運機構淨資產所 產生之兌換差額	18,805	-	-	18,805
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,320</u>	<u>(19,016)</u>	<u>93,282</u>	<u>79,586</u>
民國112年1月1日餘額	\$ (10,877)	(19,016)	93,282	63,389
換算國外營運機構淨資產 所產生之兌換差額	(2,608)	-	-	(2,608)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ (13,485)</u>	<u>(19,016)</u>	<u>93,282</u>	<u>60,781</u>

### (十九)每股盈餘

本公司計算基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	113年度	112年度
1.基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>218,670</u>	<u>174,423</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>226,279</u>	<u>226,279</u>
歸屬於本公司之基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.97</u>	<u>0.77</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$	<u>218,670</u>	<u>174,423</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)		<u>226,279</u>	<u>226,279</u>
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$	<u>0.97</u>	<u>0.77</u>

3.本公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日為累積營業虧損，尚無稀釋效果。

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

合約類型：		<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
營造工程合約-政府客戶	\$	9,003,566	8,320,790
營造工程合約-非政府客戶		<u>618,978</u>	<u>305,971</u>
	\$	<u>9,622,544</u>	<u>8,626,761</u>

2.合約餘額

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.01.01</u>
應收票據及應收帳款(含關係人)	\$ <u>753,940</u>	<u>316,258</u>	<u>130,763</u>
	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
合約資產-建築工程	\$ 561,348	548,084	562,812
合約資產-土木工程	<u>1,460,716</u>	<u>1,557,175</u>	<u>1,684,886</u>
合計	\$ <u>2,022,064</u>	<u>2,105,259</u>	<u>2,247,698</u>
合約負債-建築工程	\$ <u>309,255</u>	<u>492,213</u>	<u>231,507</u>

上述合約資產包含業主為確保工程進度於付款時先扣5%至10%之已開立帳單保留款，且於民國一一三年及一一二年十二月三十一日依工程契約規定及估計工程進度，預計保留款之收回情形如下：

<u>預計收回年度</u>	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
未來一年內	\$ 901,603	727,542
未來一年以後	<u>486,013</u>	<u>507,406</u>
	\$ <u>1,387,616</u>	<u>1,234,948</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

虧損性合約之揭露請詳附註六(十四)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司完工程度衡量結果變動而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二十一)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥5%為員工酬勞及不高於3%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額皆為零元，董事酬勞估列金額皆為零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事分派成數為計算基礎，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

民國一一三年度及一一二年度員工酬勞及董事酬勞提列與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (二十二)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一一三年度及一一二年度之利息收入明細如下：

	113年度	112年度
銀行存款	\$ 10,696	7,829
其他利息收入	294	481
	\$ 10,990	8,310

#### 2.其他收入

本公司民國一一三年度及一一二年度之其他收入明細如下：

	113年度	112年度
租金收入	\$ 20,965	20,396

#### 3.其他利益及損失

本公司民國一一三年度及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 555	27,576
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	328	111
公允價值調整(損失)利益—投資性不動產	(307)	3,472
其他收入	37,856	7,604
其他支出	(1,000)	(22,859)
	\$ 37,432	15,904

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一三年度及一一二年度之財務成本明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 25,809	22,506
其他	677	335
減：利息資本化	<u>(2,483)</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 24,003</u></u>	<u><u>22,841</u></u>

(二十三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約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

本公司之客戶集中於建設業及政府公共工程之業主等，為減低應收帳款信用風險，本公司持續評估客戶之財務狀況，必要時則要求對方提供擔保或保證。本公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵損失。本公司於民國一一三年與一一二年十二月三十一日之應收款項餘額分別計99%及100%均係由5家及3家客戶組成，使本公司有信用風險集中之情形。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</u>
<b>113年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 994,937	1,005,155	879,356	125,799	-
應付票據及帳款	3,615,076	3,615,076	3,385,247	145,956	83,873
其他應付款	102,644	102,644	102,644	-	-
租賃負債	58,643	60,237	28,567	25,844	5,826
其他流動負債－存入保證金	72,576	72,576	24,185	19,084	29,307
存入保證金－非流動	<u>588</u>	<u>588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>588</u>
	<u><u>\$ 4,844,464</u></u>	<u><u>4,856,276</u></u>	<u><u>4,419,999</u></u>	<u><u>316,683</u></u>	<u><u>119,594</u></u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

112年12月31日	帳面金額	合 約	1年以內	1-3年	超過3年
		現金流量			
非衍生金融負債					
銀行借款	\$ 856,737	866,209	665,487	200,722	-
應付票據及帳款	3,096,871	3,096,871	2,841,461	162,291	93,119
其他應付款	97,223	97,223	97,223	-	-
租賃負債	39,860	40,180	28,039	12,039	102
其他流動負債－存入保證金	97,752	97,752	36,457	28,663	32,632
存入保證金－非流動	2,983	2,983	-	2,983	-
	<u>\$ 4,191,426</u>	<u>4,201,218</u>	<u>3,668,667</u>	<u>406,698</u>	<u>125,853</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.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0.25%，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0.25%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一三年度及一一二年度之淨利將增加或減少1,990千元及1,713千元，主因係本公司之變動利率借款。

4.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	113年度		112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%	\$ 138	956	138	793
下跌10%	\$ (138)	(956)	(138)	(793)

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.公允價值資訊

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

	113.12.31				
	帳面金額	公允價值			合 計
		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	\$ 11,949	11,949	-	-	11,949
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產					
按公允價值衡量之無公開報價權 益工具	\$ 1,727	-	-	1,727	1,727
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,274,037	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	753,940	-	-	-	-
其他應收款	1,284	-	-	-	-
存出保證金(含非流動)	69,501	-	-	-	-
受限制資產	727,138	-	-	-	-
小 計	<u>2,825,900</u>	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,839,576</u>	<u>11,949</u>	<u>-</u>	<u>1,727</u>	<u>13,676</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 994,937	-	-	-	-
應付票據及帳款	3,615,076	-	-	-	-
其他應付款	102,644	-	-	-	-
租賃負債	58,643	-	-	-	-
其他流動負債－存入保證金	72,576	-	-	-	-
存入保證金－非流動	588	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 4,844,464</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	112.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		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	\$ 9,915	9,915	-	-	9,915
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產					
按公允價值衡量之無公開報價權 益工具	\$ 1,727	-	-	1,727	1,727
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,310,074	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	316,258	-	-	-	-
其他應收款	2,366	-	-	-	-
存出保證金(含非流動)	53,865	-	-	-	-
受限制資產	852,636	-	-	-	-
小計	2,535,199	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,546,841</u>	<u>9,915</u>	<u>-</u>	<u>1,727</u>	<u>11,642</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 856,737	-	-	-	-
應付票據及帳款	3,096,871	-	-	-	-
其他應付款	97,223	-	-	-	-
租賃負債	39,860	-	-	-	-
其他流動負債－存入保證金	97,752	-	-	-	-
存入保證金－非流動	2,983	-	-	-	-
合計	<u>\$ 4,191,426</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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。

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依照現金流量折現分析為基礎之一般公定價模式決定。

本公司民國一一三年度及一一二年度並無任何衡量金融工具之公允價值移轉之情形。

(二十四)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



## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

### 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

本公司採行之政策，係僅與信譽卓越之對象，並於必要之情形下取得擔保品，以減輕因拖欠所產生之財物損失之風險。本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險。並持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等。本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

#### (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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司或同業依承攬工程業務需求之保證。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司提供之背書保證皆為零元。

### 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。

## 新亞建設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險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化，本公司各項市場風險管理說明如下：

#### (1)利率風險

本公司之政策係確保變動借款利率為基礎，目前考量市場利率屬較低之情形下，未有簽訂利率交換合約，視情況若利率增加亦可採取透過利率交換以降低風險。

#### (2)其他市價風險

本公司因上市(櫃)權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。本公司並未積極交易該等投資，本公司指派特定團隊監督價格風險並評估何時須增加被規避風險之避險部位。

### (二十五)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、保留盈餘及淨負債。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。報導日之負債資本比率如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
負債總額	\$ 5,511,364	5,192,208
減：現金及約當現金	<u>(1,274,037)</u>	<u>(1,310,074)</u>
淨負債	4,237,327	3,882,134
權益總額	<u>1,773,100</u>	<u>1,533,510</u>
調整後資本	<u>\$ 6,010,427</u>	<u>5,415,644</u>
負債資本比率	<u>70.50%</u>	<u>71.68%</u>

## 七、關係人交易

### (一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

### (二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及與本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
新亞科技開發(股)公司	子公司
南通新悅健康管理有限公司	孫公司
合發土地開發(股)公司	關聯企業

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人之重大交易事項

1.銷售勞務予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

關聯企業	性質	113年度			
		承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入
	工程承攬	\$ 139,199	79,958	79,958	80,770

(1)本公司向關係人承攬之工程係按關係企業營造工程發包作業規定，依工程預算加計合理管理費及利潤，並經比價、議價程序，呈主管核可後為其承攬價格。

(2)於民國一一三年度，本公司承攬非關係人發包之工程毛利率約為(28.04)%~7.02%，關係人毛利率約為4.26%。

2.本公司與關係人間之債權債務情形如下：

帳列項目	關係人類別	113.12.31	112.12.31
合約資產	關聯企業	\$ 5,010	21,041
應收帳款	關聯企業	\$ 31,046	-

3.其他

本公司截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日為向關聯企業承攬工程發包作業，開立履約保證本票餘額分別為14,310千元及零元。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 40,792	30,699
退職後福利	426	324
	\$ 41,218	31,023

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	113.12.31	112.12.31
其他金融資產—流動(質押定存及備償帳戶)	銀行借款、工程履約、預收工程款、工程保證及購料保證	\$ 727,138	852,636
不動產、廠房及設備淨額	銀行借款、工程保證及購料保證	362,824	366,437
投資性不動產淨額	銀行借款、工程保證及購料保證	689,564	687,772
在建房地	銀行借款、工程保證及購料保證	310,000	-
		\$ 2,089,526	1,906,845

新亞建設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)本公司已簽訂承攬合約價款如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
已簽訂之合約價款(未稅)	\$ <u>63,019,265</u>	<u>64,969,043</u>
已收取之金額	\$ <u>28,696,268</u>	<u>29,416,329</u>

(二)本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，為購料已開立而未使用之信用狀餘額分別為零元及36,094千元。

(三)本公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日為興建所承攬工程所需材料而簽訂之買賣(工程)合約，未認列之承諾如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
合約總價(未稅)	\$ <u>-</u>	<u>88,381</u>
已依合約支付金額(帳列預付款項)	\$ <u>-</u>	<u>1,063</u>

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別	113年度			112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
性 質 別						
員工福利費用						
薪資費用	553,948	62,384	616,332	528,776	64,882	593,658
勞健保費用	58,626	4,849	63,475	55,330	4,951	60,281
退休金費用	20,850	2,914	23,764	20,994	2,928	23,922
董事酬金	-	2,174	2,174	-	6,038	6,038
其他員工福利費用	1,698	5,012	6,710	2,550	4,849	7,399
折舊費用	35,978	20,799	56,777	40,060	16,695	56,755
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	675	675	-	548	548

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	869	850
未任員工之董事人數	7	7
平均員工福利費用	\$ 824	813
平均員工薪資費用	\$ 715	704
平均員工薪資調整情形	1.56 %	(2.76)%
監察人酬金	\$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

(一)董事薪資報酬政策：

董事薪資報酬包含固定給付及業務執行費用，並依本公司章程第23條規定，授權董事會依同業通常水準支議定之。董事酬勞政策請詳附註六(二十一)。

(二)經理人薪資報酬政策：

經理人之薪資報酬包含薪給、獎金、經理人酬勞。其薪給採統一薪俸制，主要區分「底薪」及「職位加給」，前者包含過往之年資及貢獻，後者屬現實職位責任度大小而定；年終獎金或績效獎金由薪酬委員會依績效評定。經理人酬勞政策請詳附註六(二十一)。

(三)員工薪資報酬政策：

本公司員工之薪資報酬包含薪給、獎金、員工酬勞。其薪給採薪幅制，依各職等薪幅薪給範圍敘薪，薪給調整及獎金依員工考績調整及支給。員工酬勞政策請詳附註六(二十一)。

### 十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三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：無。
2. 為他人背書保證：無。
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)：

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/單位數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-足源實業(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	696,500	1,727	11.28 %	1,727	
本公司	基金-台新美日台半導體基金		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300,000	2,985	-	2,985	
本公司	基金-兆豐ESG台美永續雙盈多重資產基金		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	1,964	-	1,964	
本公司	基金-日盛台灣優質多重資產基金		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	700,000	7,000	-	7,000	

## 新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
新亞建設開發(股)公司	營建用地(含建照)	112.12	330,000	330,000	一如永續(股)公司	非關係人	-	-	-	-	議價	規劃興建	

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：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一三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：千股

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			
新亞建設開發(股)公司	新加坡新亞科技開發(股)公司	新加坡	以投資為主要業務	259,271	259,271	10,500	100.00 %	364,750	5,690	5,690	
"	合發土地開發(股)公司	台灣	住宅、大樓及工業廠房之開發及租賃	8,320	18,320	832	10.00 %	13,946	5,781	578	

### (三) 大陸投資資訊：

#### 1. 轉投資大陸地區之事業相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
南通新悅健康管理有限公司	經營健康諮詢、健康管理業務	196,710 (USD6,000)	註1	196,710 (USD6,000)	-	-	196,710 (USD6,000)	(1,188) (USD(37))	100.00%	(1,188) (USD(37))	136,910 (USD4,176)	-

註1：透過第三地區新加坡新亞科技開發(股)公司再投資大陸公司。

#### 2. 赴大陸地區投資限額：

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
196,710 (USD 6,000)	477,841 (USD 14,575)	1,063,860

註1：原大陸地區投資南通新興熱電有限公司USD8,575千元，股權業已於民國一〇五年八月移轉予交易相對人，並經民國一〇五年十一月四日審議委員會經審二字第10500255770號函核准註銷，故上述累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額已除列。

註2：依經濟部投審會於97年8月29日修正「在大陸地區投資或技術合作審查原則」之相關規定，大陸地區之投資限額為本公司淨值或合併公司淨值之百分之六十，其較高者。

3. 重大交易事項：無。

### (四) 主要股東資訊無持股5%以上股東。

## 十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報告。

新亞建設開發股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

應收票據及帳款明細表

項目	摘 要	金 額
國家住宅及都市更新中心	工程計價款	\$ 364,741
新北市政府捷運工程局	"	263,094
交通部公路局北區公新建工程分局	"	43,186
英商貝泰股份有限公司台灣分公司	"	40,427
其他(註)	"	<u>11,446</u>
小計		722,894
減：備抵呆帳		<u>-</u>
合 計		<u><u>\$ 722,894</u></u>

註：各項餘額均未超過本科目金額5%，不予單獨列示。

新亞建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項目	摘要	金額
在建房地	A156 政大施工處	\$ 396,729
減：備抵跌價損失		-
合計		<u>\$ 396,729</u>

其他金融資產明細表

相關資訊詳參閱附註六(十一)。



新亞建設開發股份有限公司

合約資產及合約負債明細表

民國一十三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

工程別	工程名稱	業主名稱	性質	合約資產	合約負債
A143	六張犁施工處	台北市政府都市發展局	估計工程款及工程保留款	\$ 197,243	-
A146	興隆A施工處	台北市政府都市發展局	估計工程款及工程保留款	105,026	-
A148	興隆I施工處	台北市政府都市發展局	預收工程款	-	17,432
A151	楠梓施工處	國家住宅及都市更新中心	預收工程款	-	291,823
C287	中和施工處	台北市政府捷運工程局第一區工程處	估計工程款及工程保留款	173,405	-
C292	安坑施工處	新北市政府捷運工程局	工程保留款	120,214	-
C295	台南施工處	交通部鐵道局南部工程分局	估計工程款及工程保留款	214,851	-
C296	岡山施工處	高雄市政府捷運工程局	估計工程款及工程保留款	427,732	-
C300	埔鹽施工處	交通部公路局北部公路新建工程分局	估計工程款及工程保留款	221,486	-
C301	福興施工處	交通部公路局北部公路新建工程分局	估計工程款及工程保留款	137,873	-
	其他(註)			424,234	-
				<u>\$ 2,022,064</u>	<u>309,255</u>

註：各項餘額均未超過本科目金額5%，不予單獨列示。

新亞建設開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股數千股

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加(註1)		本 期 減 少(註2)		期 末 餘 額		股 權 淨 值		提 供 擔 保 或 質 押 情 形
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	單 價	總 價	
新加坡新亞科技開發 (股)公司	10,500	\$ 340,255	-	24,495	-	-	10,500	364,750	34.74	364,750	無
合發土地開發(股)公司	1,832	66,387	-	578	1,000	53,019	832	13,946	16.76	13,946	無
		<u>\$ 406,642</u>		<u>25,073</u>		<u>53,019</u>		<u>378,696</u>			

註1：本期增加係採權益法認列投資利益6,268千元，認列國外營運機構財務報表換算之兌換差額益18,805千元。

註2：本期減少係本期減少係現金減資10,000千元及收取現金股利43,019千元。

新亞建設開發股份有限公司  
 不動產、廠房及設備變動明細表  
 民國一一三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(八)。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(十)。

短期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

行庫別	借款種類	期末金額	契約期間	利率	融資額度	抵押或擔保
A	擔保借款	\$ 120,000	113.05.22~114.05.22	2.215%	1,500,000	土地、房屋及建築、投資性不動產
A	無擔保借款	147,899	113.08.30~114.06.10	2.215%	1,500,000	
B	擔保借款	200,000	111.02.25~114.02.25	2.430%	200,000	土地、房屋及建築、投資性不動產
C	擔保借款	120,000	113.10.30~114.04.28	2.507%	1,000,000	定存、投資性不動產
D	擔保借款	200,000	113.10.17~114.02.12	2.480%	400,000	活存
E	擔保借款	83,038	113.09.30~114.06.27	2.700%	200,000	活存
F	擔保借款	<u>124,000</u>	113.04.25~115.06.30	2.925%	155,000	存貨
		<u>\$ 994,937</u>				

新亞建設開發股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

廠商名稱	摘要	金額	備註
其他	工程及保留款	\$ <u>3,615,076</u>	各戶金額未達本科目餘額5%

營業收入明細表

民國一一三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
營建工程收入	A148	\$ 681,629
	A149	526,596
	A150	521,797
	A151	1,118,214
	C295	571,968
	C296	573,943
	C300	1,307,311
	C301	1,636,694
	C302	516,223
	其他	2,168,169
減：銷貨折讓		-
淨額		\$ <u>9,622,544</u>

註：各項餘額均未超過本科目金額5%，不予單獨列示。

新亞建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一一三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
營建工程成本	A147	\$ 483,647
	A148	667,330
	A149	515,082
	A150	493,991
	A151	1,048,067
	C295	660,431
	C296	549,223
	C300	1,139,846
	C301	1,551,690
	C302	495,451
	其他	<u>1,672,335</u>
合 計		<u>\$ 9,277,093</u>

註：各項餘額均未超過本科目金額5%，不予單獨列示。

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 1140356 號

會員姓名：(1) 池世欽  
(2) 鄒依芸

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所



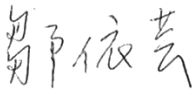

事務所地址：台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號：04016004

事務所電話：(02)81016666 委託人統一編號：11762504

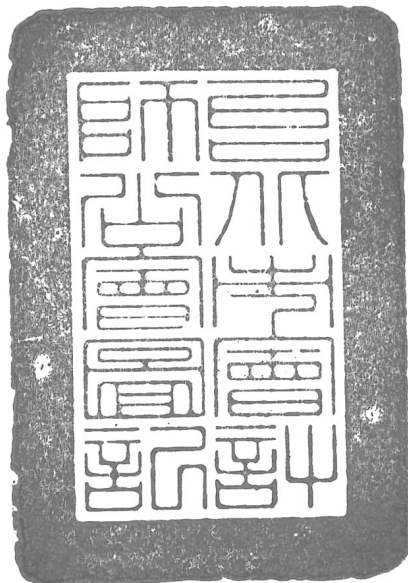
會員書字號：(1) 北市會證字第 3530 號  
(2) 北市會證字第 4590 號

印鑑證明書用途：辦理 新亞建設開發股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至  
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 15 日