

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
民國一〇八年度及一〇七年度

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	8~11
(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	25~27
(六)重要會計項目之說明	27~52
(七)關係人交易	52~54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55~56
2.轉投資事業相關資訊	56
3.大陸投資資訊	57
(十四)部門資訊	57
九、重要會計項目明細表	58~65



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

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，足以允當表達新亞建設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)；收入認列評估之說明，請詳個體財務報告附註六(廿二)。

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完工程度之比例認列，完工程度係依據截至財務報導日止，已發生之工程估驗向業主計價進度佔工程合約總收入之比例來計算衡量，或是依合約約定之里程碑進度衡量，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：

陳宗哲
邱世欽



證券主管機關：金管證審字第1000011652號
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號
民國一〇九年三月二十日

新亞建設開發股份有限公司

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)及(廿五))	\$ 1,061,803	14	1,321,221	14	2100 短期借款(附註六(十三)及(廿五))	\$ 1,248,554	16	2,161,465	24	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及(廿五))	1,991	-	2,592	-	2110 應付短期票券(附註六(十四)及(廿五))	-	-	30,000	-	
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(三)、(廿五)及八)	-	-	122,200	1	2130 合約負債—流動(附註六(廿二))	666,686	9	466,463	5	
1140 合約資產—流動(附註六(廿二)及七)	2,064,226	27	1,730,771	19	2170 應付票據及帳款(附註六(廿五))	2,753,060	36	3,044,710	33	
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(四)、(廿二)及(廿五))	165,518	2	796,517	9	2200 其他應付款(附註六(廿五)及七)	132,163	2	131,224	1	
1181 應收帳款—關係人(附註六(廿二)、(廿五)及七)	2,586	-	226,349	2	2250 負債準備—流動(附註六(十六)及(十八))	112,003	2	303,463	3	
1200 其他應收款(附註六(廿五)及七)	121,838	1	51,418	1	2260 與待出售非流動資產直接相關之負債(附註六(六)及(廿五))	-	-	326,678	4	
1220 本期所得稅資產	204	-	183	-	2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及(廿五))	26,747	1	-	-	
1410 預付款項(附註六(五))	198,136	3	232,153	3	2300 其他流動負債(附註六(廿五))	174,817	2	145,200	3	
1460 待出售非流動資產(淨額)(附註六(六)及八)	157,271	2	157,271	2		<u>5,114,030</u>	<u>68</u>	<u>6,609,203</u>	<u>73</u>	
1476 其他金融資產—流動(附註六(十二)、(廿五)及八)	1,667,071	22	1,412,712	15	非流動負債：					
1479 其他流動資產—其他	13,328	-	16,374	-	2550 負債準備—非流動(附註六(十六))	17,632	-	68,675	1	
	<u>5,453,972</u>	<u>71</u>	<u>6,069,761</u>	<u>66</u>	2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	16,548	-	15,463	-	
非流動資產：					2580 租賃負債—非流動(附註六(十五)及(廿五))	21,755	-	-	-	
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(廿五))	1,727	-	1,727	-	2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十八))	25,548	-	44,451	-	
1550 採用權益法之投資(附註六(七)及八)	1,133,503	15	2,049,773	22	2645 存入保證金(附註六(廿五))	3,571	-	588	-	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	424,536	5	429,436	5		<u>85,054</u>	<u>-</u>	<u>129,177</u>	<u>1</u>	
1755 使用權資產(附註六(十)及八)	49,664	1	-	-	負債總計	<u>5,199,084</u>	<u>68</u>	<u>6,738,380</u>	<u>74</u>	
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	519,820	7	523,028	6	權益(附註六(二十))：					
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	68,668	1	68,450	1	3100 股本	2,262,785	30	2,262,785	25	
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十二)及(廿五))	3,870	-	3,923	-	3200 資本公積	13,156	-	13,156	-	
	<u>2,201,788</u>	<u>29</u>	<u>3,076,337</u>	<u>34</u>	3300 保留盈餘	221,780	3	130,588	1	
資產總計	<u>\$ 7,655,760</u>	<u>100</u>	<u>9,146,098</u>	<u>100</u>	3400 其他權益	(41,045)	(1)	1,189	-	
					權益總計	2,456,676	32	2,407,718	26	
					負債及權益總計	<u>\$ 7,655,760</u>	<u>100</u>	<u>9,146,098</u>	<u>100</u>	

董事長：鄒宏基



經理人：朱台森

(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(廿二)及七)	\$ 7,313,749	100	7,471,526	100
5000 營業成本	7,194,850	98	7,369,276	99
5900 營業毛利	118,899	2	102,250	1
6000 營業費用	150,168	2	144,806	1
6900 營業淨損	(31,269)	-	(42,556)	-
7000 營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿四))	28,711	-	23,118	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿四)及七)	61,262	1	97,164	1
7050 財務成本(附註六(廿四))	(48,373)	-	(53,665)	(1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註六(七))	22,991	-	55,132	1
營業外收入及支出合計	64,591	1	121,749	1
稅前淨利	33,322	1	79,193	1
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(十九))	(218)	-	12,383	-
本期淨利	33,540	1	66,810	1
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	5,429	-	(41)	-
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	31,108	-	28,200	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	(1,085)	-	(316)	-
不重分類至損益之項目合計	35,452	-	27,843	-
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	(20,034)	-	13,181	-
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	(20,034)	-	13,181	-
8300 本期其他綜合損益	15,418	-	41,024	-
本期綜合損益總額	\$ 48,958	1	107,834	1
每股盈餘(附註六(廿一))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.15		0.30	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.15		0.30	

董事長：鄒宏基



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：朱台森



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

	股 本		保留盈餘			合 計	其他權益項目				權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合 計	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 2,262,785	13,156	97,616	175,062	(332,153)	(59,475)	(15,176)	-	59,100	43,924	2,260,390
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	123,610	123,610	-	(25,016)	(59,100)	(84,116)	39,494
民國一〇七年一月一日重編後餘額	<u>2,262,785</u>	<u>13,156</u>	<u>97,616</u>	<u>175,062</u>	<u>(208,543)</u>	<u>64,135</u>	<u>(15,176)</u>	<u>(25,016)</u>	<u>-</u>	<u>(40,192)</u>	<u>2,299,884</u>
本期淨利	-	-	-	-	66,810	66,810	-	-	-	-	66,810
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(357)	(357)	13,181	28,200	-	41,381	41,024
本期綜合損益總額	-	-	-	-	66,453	66,453	13,181	28,200	-	41,381	107,834
盈餘指撥及分配：											
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,115)	1,115	-	-	-	-	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	2,262,785	13,156	97,616	173,947	(140,975)	130,588	(1,995)	3,184	-	1,189	2,407,718
本期淨利	-	-	-	-	33,540	33,540	-	-	-	-	33,540
本期其他綜合損益	-	-	-	-	4,344	4,344	(20,034)	31,108	-	11,074	15,418
本期綜合損益總額	-	-	-	-	37,884	37,884	(20,034)	31,108	-	11,074	48,958
盈餘指撥及分配：											
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,054)	1,054	-	-	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具	-	-	-	-	53,308	53,308	-	(53,308)	-	(53,308)	-
民國一〇八年十二月三十一日餘額	<u>\$ 2,262,785</u>	<u>13,156</u>	<u>97,616</u>	<u>172,893</u>	<u>(48,729)</u>	<u>221,780</u>	<u>(22,029)</u>	<u>(19,016)</u>	<u>-</u>	<u>(41,045)</u>	<u>2,456,676</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄒宏基



經理人：朱台森



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(損)	\$ 33,322	79,193
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	40,943	24,837
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(419)	472
利息費用	48,373	53,665
利息收入	(1,859)	(1,535)
股利收入	(1,568)	(3,000)
採用權益法認列之關聯企業之利益之份額	(22,991)	(55,132)
處分不動產、廠房及設備利益	(63)	(322)
處分無形資產利益	(52)	-
收益費損項目合計	62,364	18,985
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
合約資產(負債)	(133,232)	(894,075)
應收票據及帳款	630,999	(70,692)
應收帳款－關係人	223,763	(110,363)
其他應收款	(70,304)	9,709
預付款項	34,017	104,974
其他流動資產	3,046	16,704
應付票據及帳款	(291,650)	203,223
其他應付款	1,806	19,837
負債準備	(242,503)	(215,832)
其他流動負債	31,885	926
淨確定福利負債	(13,473)	(11,584)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	174,354	(947,173)
調整項目合計	236,718	(928,188)
營運產生之現金流入(流出)	270,040	(848,995)
收取之利息	1,743	1,537
收取之股利	50,795	30,273
支付之利息	(49,235)	(53,641)
支付之所得稅	(21)	(93)
營業活動之淨現金流入(流出)	273,322	(870,919)

新亞建設開發股份有限公司

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
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	153,308	7,768
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(17,000)	(10,832)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	18,020	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	870,000	112,680
取得不動產、廠房及設備	(9,228)	(2,908)
處分不動產、廠房及設備	63	532
處分無形資產	52	-
存出保證金增加	(4,853)	(235,232)
存出保證金減少	126,029	778,733
受限制資產增加	(750,235)	(324,644)
受限制資產減少	374,753	445,672
投資活動之淨現金流入	760,909	771,769
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,349,315	2,075,143
短期借款減少	(4,262,226)	(1,815,596)
應付短期票券(償還)增加	(30,000)	30,000
與待出售非流動負債減少	(326,678)	-
存入保證金增加(減少)	2,983	(3,041)
租賃本金償還	(27,043)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,293,649)	286,506
本期現金及約當現金(減少)增加數	(259,418)	187,356
期初現金及約當現金餘額	1,321,221	1,133,865
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,061,803	1,321,221

董事長：鄒宏基



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：朱台森



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

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一〇九年三月二十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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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：

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」。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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或包含租賃，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。

本公司選擇將承租工務所、公務車及辦公室設備適用短期租賃之認列豁免，

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之一衡量：

- a. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。本公司適用此方式於其大型不動產租賃；或
- b. 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前述以外之其他所有租賃。

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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

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增加41,428千元、不動產、廠房及設備減少2,018千元、其他流動負債減少2,269千元及租賃負債增加41,679千元。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1.78%。

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	\$ 46,276
認列豁免：	
短期租賃	(4,228)
	\$ 42,048
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 39,410
107.12.31認列之融資租賃負債金額	2,269
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ 41,679

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
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。

(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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
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(一)及四(十三)有關會計變動之說明者外，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(備供出售)金融資產；
- (3)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(十八)所述之上限影響數衡量。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本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。

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

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.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者；
- 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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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. 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延期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。

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債務工具投資、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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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，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。

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。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

若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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。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。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

與金融負債相關之利息係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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)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。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

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

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

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(a)參與協議者皆受合約協議所約束；(b)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動（即對該協議之報酬有重大影響之活動）有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

聯合營運係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即聯合營運者）對於與該協議有關之資產具有權利，並對與該協議有關之負債負有義務。聯合營運者應依特定資產、負債、收入及費用所適用之相關國際財務報導準則，認列及衡量與其對協議之權益有關之資產及負債（並認列相關收入及費用）。

本公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。

(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於其他收益。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

(1)房屋及建築與租賃改良	15~55年
(2)機器設備	3~8年
(3)運輸設備	3~6年
(4)其他設備	3~8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改用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(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

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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；
- (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；

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (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。

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。

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。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

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

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

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十四) 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。

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

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

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十六)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。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)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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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的範圍內認列。

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(十六)。

(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。

(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。

(十八)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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十九) 所得稅

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

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係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財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
2. 因投資子公司及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。

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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1) 同一納稅主體；或
 - (2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認為遞延所得稅資產。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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(二十)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。

(廿一)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。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)聯合協議之分類

泰誠開發營造及東丕營造分別為本公司參與之聯合協議，各該公司係具有聯合控制之各方。本公司對泰誠開發營造及東丕營造同意分享對一協議之控制，對於該協議有關之資產具有權利並對該協議有關負債負有義務。故本公司將該聯合協議分類為聯合營運並認列該投資之各項資產、負債、收益及費損之份額，請詳附註六(八)。

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)應收帳款之減損評估

本公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。本公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(四)。

(二)不動產、廠房及設備與投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本公司委託獨立外部專家進行市場價值評估，其鑑價時所採用相關利潤率、折現率及收益率等假設及估計，將因經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。減損提列情形請詳附註六(九)及(十一)。

(三)負債準備及或有負債之認列及衡量

保固負債準備係於承攬之工程完工年度時估列之，係根據歷史保固資料及所有可能結果估計。本公司持續檢視該估計基礎並於適當時予以修正之，任何上述估計基礎之變動，可能會重大影響保固負債準備之估列。

訴訟賠償準備係針對很有可能對本公司產生不利結果且損失金額可合理估計之未決訟案所估列。惟因訴訟案本身之不確定性較高，最終結果或實際賠償金額可能與估計金額有重大差異。

有關資源流出可能性及金額大小之關鍵假設請詳附註六(十六)。

(四)確定福利義務之衡量

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及未來薪資增加率等，若該等假設因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響認列之費用與負債金額。精算所採用之重大精算假設說明及敏感度分析請詳附註六(十八)。

(五)遞延所得稅資產之認列

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異及虧損扣抵使用時方予以認列。本公司係依據預期未來營業收入成長、利潤率及稅務規畫等假設，評估遞延所得稅資產之可實現性。經濟、產業環境變遷及法令之改變，均可能造成遞延所得稅資產之重大調整。遞延所得稅資產之估列請詳附註六(十九)。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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、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(十一)，投資性不動產
- 2.附註六(廿五)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
現金及零用金	\$ 7,830	7,170
活期存款	706,942	946,246
支票存款	317,051	335,305
定期存款	<u>29,980</u>	<u>32,500</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,061,803</u>	<u>1,321,221</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(廿五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之權益工具：		
基金—第一金控全球AI精準醫療基金	\$ -	2,592
基金—群益全球策略收益金融債券基金	<u>1,991</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 1,991</u>	<u>2,592</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利之金額請詳附註六(廿四)。
- 2.信用風險及市風險資訊請詳附註六(廿五)。
- 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)

(三)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：		
流動：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ -	<u>122,200</u>
—台灣高速鐵路(股)公司		
非流動：		
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>1,727</u>	<u>1,727</u>
—足源實業(股)公司		

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。

本公司於民國一〇八年出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之台灣高速鐵路(股)公司股權，處分時之公允價值為153,308千元，累積處分利益計53,308千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

本公司於民國一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2. 信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3. 上述金融資產作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)應收票據及應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 547	627,367
應收帳款—按攤銷後成本衡量	164,971	169,150
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 165,518</u>	<u>796,517</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日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(廿二)。

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，本公司評估未逾期之應收帳款無須提列備抵損失。

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)

(五)預付款項

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
預付工程款	\$ 93,870	81,490
預付購料款	8,752	40,560
預付營造綜合險	76,545	96,053
其他	<u>18,969</u>	<u>14,050</u>
	<u>\$ 198,136</u>	<u>232,153</u>

(六)待出售非流動資產

本公司於民國一〇六年十二月為活化資產決議出售桃園市龜山區龍華段之土地，並預計於一年內伺機完成出售相關事宜，因尚未尋獲合意之買家，目前已委託第三方機構代為銷售，該土地據此予以按帳面價值與淨公允價值孰低重分類，列報於待出售非流動資產。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日該待出售之資產及負債金額明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
不動產、廠房及設備	\$ <u>157,271</u>	<u>157,271</u>
短期借款	\$ <u>-</u>	<u>326,678</u>

- 1.本公司之待出售非流動資產之非重複性公允價值衡量為265,157千元(係減出售成本前之金額)，其公允價值評量技術所使用的輸入值係屬第三級。民國一〇七年十月三十一日以該筆土地擔保之短期借款重分類至待出售非流動資產直接相關之負債。
- 2.本公司待出售非流動資產於民國一〇七年度作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	\$ 724,861	740,188
關聯企業	<u>408,642</u>	<u>1,309,585</u>
	<u>\$ 1,133,503</u>	<u>2,049,773</u>

1.子公司

請參閱本公司民國一〇八年度合併財務報告。

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	
			<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
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 本公司工程承攬之策略聯盟	台灣	10 %	10 %

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司陸續於民國一〇四年七月二十日至十一月二十日之間總計以1,361,000千元取得合發土地開發股份有限公司10%之股份，該被投資公司於民國一〇八年度及一〇七年度進行現金減資，使本公司之投資股數分別減少87,000千股及11,268千股，分別計870,000千元及112,680千元，並以民國一〇八年十月三日及一〇七年八月三十一日為減資基準日。截至民國一〇八年十二月三十一日，本公司已收回股款。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

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$ 1,764,262	13,640,346
非流動資產	2,708,771	269
流動負債	(386,618)	(544,764)
淨資產	\$ 4,086,415	13,095,851
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ -	-
歸於被投資公司業主之淨資產	\$ 4,086,415	13,095,851
	108年度	107年度
營業收入	\$ -	355,143
繼續營業單位本期淨利	182,838	546,970
綜合損益總額	\$ 182,838	546,970
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -	-
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ 182,838	546,970
本公司本期投資對關聯企業淨資產所享份額	\$ 1,309,585	1,394,841
本期歸屬於本公司之減資份額	(870,000)	(112,680)
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	18,284	54,697
本期自關聯企業所收取之股利	(49,227)	(27,273)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	408,642	1,309,585
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ 408,642	1,309,585

3.擔 保

本公司之採用權益法之投資有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)聯合營運

本公司以聯合營運方式分別按以下比例自承擔所發生之生產成本，並分享工程結算之收入及負擔共同發生之費用，列示如下：

聯合協議名稱	聯合協議公司	各自承擔之比例
新北市板橋區浮洲橋合宜住宅新建工程	本公司：泰誠開發營造	70：30
臺9線蘇花公路中仁隧道接續工程	本公司：東丕營造	60：40

本公司並無任何因聯合協議而發生之或有負債、與其他合資控制者共同發生之或有負債，及應承擔合資本身之或有負債，且本公司並無義務承擔合資中其他合資控制者應承擔之負債。本公司之聯合協議未有提供作質押擔保之情形。

(九)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	租賃改良	總計
成本或認定成本：							
民國108年1月1日餘額	\$ 259,161	224,457	139,628	104,669	105,113	2,589	835,617
增添	-	1,315	890	6,231	792	-	9,228
處分及報廢	-	-	(140)	(650)	(2,977)	-	(3,767)
重分類至使用權資產	-	-	-	-	-	(2,589)	(2,589)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>259,161</u>	<u>225,772</u>	<u>140,378</u>	<u>110,250</u>	<u>102,928</u>	-	<u>838,489</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 259,161	224,457	138,438	106,423	106,834	1,918	837,231
增添	-	-	1,190	946	100	671	2,907
處分及報廢	-	-	-	(2,700)	(2,050)	-	(4,750)
重分類	-	-	-	-	229	-	229
民國107年12月31日餘額	\$ <u>259,161</u>	<u>224,457</u>	<u>139,628</u>	<u>104,669</u>	<u>105,113</u>	<u>2,589</u>	<u>835,617</u>
折舊及減損損失：							
民國108年1月1日餘額	\$ -	73,827	131,459	96,626	103,698	571	406,181
本年度折舊	-	4,043	3,630	3,567	870	-	12,110
處分及報廢	-	-	(140)	(650)	(2,977)	-	(3,767)
重分類至使用權資產	-	-	-	-	-	(571)	(571)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>77,870</u>	<u>134,949</u>	<u>99,543</u>	<u>101,591</u>	-	<u>413,953</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	69,814	127,654	94,750	96,912	64	389,194
本年度折舊	-	4,013	3,805	4,364	8,836	507	21,525
處分及報廢	-	-	-	(2,488)	(2,050)	-	(4,538)
重分類	-	-	-	-	-	-	-
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>73,827</u>	<u>131,459</u>	<u>96,626</u>	<u>103,698</u>	<u>571</u>	<u>406,181</u>
帳面價值：							
民國108年12月31日	\$ <u>259,161</u>	<u>147,902</u>	<u>5,429</u>	<u>10,707</u>	<u>1,337</u>	-	<u>424,536</u>
民國107年12月31日	\$ <u>259,161</u>	<u>150,630</u>	<u>8,169</u>	<u>8,043</u>	<u>1,415</u>	<u>2,018</u>	<u>429,436</u>
民國107年1月1日	\$ <u>259,161</u>	<u>154,643</u>	<u>10,784</u>	<u>11,673</u>	<u>9,922</u>	<u>1,854</u>	<u>448,037</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.本公司於報導日對供營運使用資產與投資性不動產之可回收金額進行減損評估，並以公允價值減處分成本為可回收金額之計算基礎，惟於民國一〇八年度及一〇七年度均未發生應提列資產減損損失之情形。
- 2.本公司不動產、廠房及設備作為借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築、機器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108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	9,548	22,018	2,633	7,229	41,428
增 添	14,075	5,230	164	14,610	34,079
處 分	-	-	(339)	-	(339)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>23,623</u>	<u>27,248</u>	<u>2,458</u>	<u>21,839</u>	<u>75,168</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
本期折舊	7,330	9,860	768	7,667	25,625
處 分	-	-	(121)	-	(121)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>7,330</u>	<u>9,860</u>	<u>647</u>	<u>7,667</u>	<u>25,504</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	\$ <u>16,293</u>	<u>17,388</u>	<u>1,811</u>	<u>14,172</u>	<u>49,664</u>

本公司於民國一〇七年度以融資租賃承租運輸設備係列報於不動產、廠房及設備項下，請詳附註六(九)。以營業租賃承租工務所、辦公室、倉庫及設備等，請詳附註六(十七)。

(十一)投資性不動產

本公司投資性不動產之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ <u>435,207</u>	<u>145,489</u>	<u>580,696</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>435,207</u>	<u>145,489</u>	<u>580,696</u>
民國107年1月1日餘額	\$ <u>435,207</u>	<u>145,489</u>	<u>580,696</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>435,207</u>	<u>145,489</u>	<u>580,696</u>
折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	57,668	57,668
本年度折舊	-	3,208	3,208
民國108年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>60,876</u>	<u>60,876</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	總 計
民國107年1月1日餘額	\$ -	54,356	54,356
本年度折舊	-	3,312	3,312
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>57,668</u>	<u>57,668</u>
帳面金額：			
民國108年12月31日	<u>\$ 435,207</u>	<u>84,613</u>	<u>519,820</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 435,207</u>	<u>87,821</u>	<u>523,028</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 435,207</u>	<u>91,133</u>	<u>526,340</u>
公允價值：			
民國108年12月31日			<u>\$ 809,838</u>
民國107年12月31日			<u>\$ 809,838</u>
民國107年1月1日			<u>\$ 809,838</u>

- 1.投資性不動產係出租予他人之商用不動產，租賃合約包括原始不可取消之租期一～五年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊請詳附註六(十七)。
- 2.投資性不動產公允價值係參考各報導期間具備經認可相關專業資格之獨立評價人員之評價以比較法、收益法及成本法綜合考量評估決定。其公允價值技術所使用之輸入值係屬第三等級。
- 3.公允價值之評價係以市場價值進行。部分資產若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇八年度及一〇七年度所採用之收益率區間如下：

地 區	108年度	107年度
台北地區	1.57%~2.45%	1.37%~1.72%

- 4.投資性不動產減損評估說明，請詳附註六(九)。
- 5.本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十二)其他金融資產－流動及非流動

	108.12.31	107.12.31
流動：		
受限制資產	\$ 1,583,694	1,136,285
存出保證金	83,377	276,427
	<u>\$ 1,667,071</u>	<u>1,412,712</u>
非流動：		
存出保證金	<u>\$ 3,870</u>	<u>3,923</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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ -	-
擔保銀行借款	<u>1,248,554</u>	<u>2,161,465</u>
合計	<u>\$ 1,248,554</u>	<u>2,161,465</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,766,791</u>	<u>3,081,803</u>
利率區間	<u>1.52%~2.39%</u>	<u>1.59%~2.39%</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。

(十四)應付短期票券

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應付商業本票	\$ -	<u>30,000</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>1.658%</u>

(十五)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>26,747</u>
非流動	\$ <u>21,755</u>

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

民國一〇八年度新增之租賃負債金額為31,597千元，利率為1.59%~1.85%，租賃期間結束日為民國一一〇~一一二年。

認列於損益之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>961</u>
短期租賃之費用	\$ <u>2,869</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>30,873</u>

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、房屋及建築作為工地辦公處所，租賃期間通常為三至四年，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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

3.本公司民國一〇七年十二月三十一日之租賃負債係列報於融資租賃負債為2,269千元(帳列其他流動負債項下)。

(十六)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108年1月1日餘額	\$ 81,260	7,431	262,506	351,197
當期新增之負債準備	7,535	26	-	7,561
當期使用之負債準備	(2,695)	-	(191,992)	(194,687)
當期迴轉之負債準備	<u>(55,486)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(55,486)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 30,614</u>	<u>7,457</u>	<u>70,514</u>	<u>108,585</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 167,972	7,431	-	175,403
適用新準則之重分類調整數	-	-	390,364	390,364
當期新增之負債準備	8,091	-	-	8,091
當期使用之負債準備	(25,462)	-	(127,858)	(153,320)
當期迴轉之負債準備	<u>(69,341)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69,341)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 81,260</u>	<u>7,431</u>	<u>262,506</u>	<u>351,197</u>
			<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
流 動			\$ 90,953	282,522
非流動			<u>17,632</u>	<u>68,675</u>
			<u>\$ 108,585</u>	<u>351,197</u>

1.員工短期帶薪假負債請詳附註六(十八)。

2.保固準備

民國一〇八年度及一〇七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次一年度發生。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，故截至民國一〇八年十二月三十一日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：

	108.12.31	107.12.31
C289	\$ 70,514	153,279
C291	-	109,227
	\$ 70,514	262,506

(十七) 營業租賃

1. 承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 21,998
一年至五年	24,278
	\$ 46,276

2. 出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十一)，不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	108.12.31	107.12.31
一年內	\$ 19,282	18,669
一年至五年	43,729	9,689
五年以上	8,400	1,817
	\$ 71,411	30,175

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18,212千元及18,511千元；另尚無發生重大維護及保養費用。

(十八) 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：

	108.12.31	107.12.31
確定福利義務現值	\$ 182,223	221,261
計畫資產之公允價值	(156,675)	(176,810)
	25,548	44,451
資產上限影響數	-	-
已認列之確定福利義務負債	\$ 25,548	44,451

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：

	108.12.31	107.12.31
短期帶薪假負債	\$ 21,050	20,941

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156,675千元。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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	108年度	107年度
1月1日確定福利義務	\$ 221,261	238,732
當期服務成本及利息	5,285	7,391
淨確定福利負債再衡量數		
— 因經驗調整所產生之精算損益	329	1,242
— 因人口統計假設變動所產生之精算損益	38	11
— 因財務假設變動所產生之精算損益	1,267	3,954
計畫支付之福利	(38,714)	(30,069)
計畫清償影響數	(7,243)	-
12月31日確定福利義務	\$ 182,223	221,261

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 176,810	182,734
利息收入	1,320	1,790
淨確定福利負債再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含當期利息)	7,063	5,166
已提撥至計畫之金額	17,165	17,189
計畫已支付之福利	(38,714)	(30,069)
計畫資產清償支付數	<u>(6,969)</u>	<u>-</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 156,675</u>	<u>176,810</u>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期服務成本	\$ 3,391	5,090
利息成本	1,621	2,301
淨確定福利負債之淨利息	<u>(1,320)</u>	<u>(1,790)</u>
	<u>\$ 3,692</u>	<u>5,601</u>
營業成本	\$ 3,495	5,283
管理費用	<u>197</u>	<u>318</u>
	<u>\$ 3,692</u>	<u>5,601</u>

(5) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債之再衡量數

本公司截至民國一〇八年度及一〇七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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 10,748	10,789
本期認列	<u>5,430</u>	<u>(41)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 16,178</u>	<u>10,748</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	108.12.31	107.12.31
折現率	0.65 %	0.75 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

本公司預計於民國一〇八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6,908千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為6年。

(7) 敏感度分析

民國一〇八年及一〇七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
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (2,971)	3,052
未來薪資增加(變動0.25%)	3,034	(2,968)
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(3,954)	4,069
未來薪資增加(變動0.25%)	4,048	(3,954)

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21,633千元及20,980千元，已提撥至勞工保險局。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)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(利益)明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,078	-
調整前期之當期所得稅	-	-
	<u>7,078</u>	<u>-</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	(7,296)	26,648
所得稅稅率變動	-	(14,265)
	<u>(7,296)</u>	<u>12,383</u>
所得稅費用(利益)	<u>\$ (218)</u>	<u>12,383</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度認列於其他綜合損益之所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
不重分類至損益之項目：		
確定福利計畫之再衡量數	\$ <u>1,085</u>	<u>316</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利(損)	\$ <u>33,322</u>	<u>79,193</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	6,664	15,839
所得稅稅率變動	-	(14,265)
採權益法認列之投資收益	(4,598)	(11,026)
未認列暫時性差異之變動	(2,082)	(2,317)
未認列當期課稅損失	-	24,560
其他	(202)	(408)
所得稅費用(利益)	<u>\$ (218)</u>	<u>12,383</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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
金融資產減損損失	\$ 12,680	12,680
虧損扣抵	195,269	210,605
合計	<u>\$ 207,949</u>	<u>223,285</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
民國一〇五年度	\$ 219,916	民國一一五年度
民國一〇六年度	648,720	民國一一六年度
民國一〇七年度	107,710	民國一一七年度
	<u>\$ 976,346</u>	

(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：

	保固準備	未實現		其他	合計
		工程損失	虧損扣抵		
民國108年1月1日	\$ 16,252	22,733	16,059	13,406	68,450
認列於損益表	(10,129)	17,425	(7,078)	-	218
民國108年12月31日	<u>\$ 6,123</u>	<u>40,158</u>	<u>8,981</u>	<u>13,406</u>	<u>68,668</u>
民國107年1月1日	\$ 28,555	31,520	13,650	7,108	80,833
認列於損益表	(12,303)	(8,787)	2,409	6,298	(12,383)
民國107年12月31日	<u>\$ 16,252</u>	<u>22,733</u>	<u>16,059</u>	<u>13,406</u>	<u>68,450</u>

遞延所得稅負債：

	確定福利		土地增值	合計
	計	畫	稅準備	
民國108年1月1日	\$ 2,150		13,313	15,463
認列於其他綜合損益		1,085	-	1,085
民國108年12月31日	<u>\$ 3,235</u>		<u>13,313</u>	<u>16,548</u>
民國107年1月1日	\$ 1,834		13,313	15,147
認列於其他綜合損益		316	-	316
民國107年12月31日	<u>\$ 2,150</u>		<u>13,313</u>	<u>15,463</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一〇六年度。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)資本及其他權益

1.普通股

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)	
	108年度	107年度
12月31日期末餘額(與期初相同)	<u>226,279</u>	<u>226,279</u>

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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，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，依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令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。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額分別為172,893千元及173,947千元。

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，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，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。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司已於民國一〇八年六月十八日及一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六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	備供 出售投資	合 計
民國108年1月1日	\$ (1,995)	3,184	-	1,189
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	-	31,108	-	31,108
換算國外營運機構淨資產所產生 之兌換差額	(20,034)	-	-	(20,034)
處分透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	-	(53,308)	-	(53,308)
民國108年12月31日	<u>\$ (22,029)</u>	<u>(19,016)</u>	<u>-</u>	<u>(41,045)</u>
民國107年1月1日	\$ (15,176)	-	59,100	43,924
追溯適用新準則之調整數	-	(25,016)	(59,100)	(84,116)
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	-	28,200	-	28,200
換算國外營運機構淨資產所產生 之兌換差額	13,181	-	-	13,181
民國107年12月31日	<u>\$ (1,995)</u>	<u>3,184</u>	<u>-</u>	<u>1,189</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

本公司計算基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘(元)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 33,540	66,810
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>226,279</u>	<u>226,279</u>
	<u>\$ 0.15</u>	<u>0.30</u>
稀釋每股盈餘(元)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 33,540	66,810
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	226,279	226,279
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	-	-
普通股加權平均流通在外股數(千股)		
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>226,279</u>	<u>226,279</u>
	<u>\$ 0.15</u>	<u>0.30</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
合約類型：		
營造工程合約－政府客戶	\$ 6,468,735	5,784,821
營造工程合約－非政府客戶	<u>845,014</u>	<u>1,686,705</u>
	<u>\$ 7,313,749</u>	<u>7,471,526</u>

2.合約餘額

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收帳款	\$ 165,518	796,517	725,827
應收帳款－關係人	<u>2,586</u>	<u>226,349</u>	<u>115,986</u>
合計	<u>\$ 168,104</u>	<u>1,022,866</u>	<u>841,813</u>
合約資產－建築工程	\$ 810,130	883,669	548,596
合約資產－土木工程	<u>1,254,096</u>	<u>847,102</u>	<u>600,155</u>
合計	<u>\$ 2,064,226</u>	<u>1,730,771</u>	<u>1,148,751</u>
合約負債－建築工程	\$ 459,438	51,077	32,029
合約負債－土木工程	<u>207,248</u>	<u>415,386</u>	<u>746,489</u>
合計	<u>\$ 666,686</u>	<u>466,463</u>	<u>778,518</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，且於民國一〇八年及一〇七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：

預計收回年度	108.12.31	107.12.31
未來一年內	\$ 856,681	718,883
未來一年以後	359,377	516,027
	\$ 1,216,058	1,234,910

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(十六)。

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。

(廿三)員工及董事、監察人酬勞

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%為董監事酬勞。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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額皆為零元，董事及監察人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、監察人前之金額乘上本公司章程所訂之員工及董事及監察人分派成數為計算基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業成本或營業費用。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢，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。

民國一〇七年度實際分派情形則與本公司民國一〇七年度財務報告估列金額相同。

(廿四)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		
銀行存款	\$ 1,622	1,511
其他利息收入	237	24
租金收入	25,284	18,583
股利收入	1,568	3,000
	\$ 28,711	23,118

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 63	322
處分無形資產利益	52	-
外幣兌換損失	(434)	(95)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	419	(472)
其他收入	65,735	100,721
其他支出	<u>(4,573)</u>	<u>(3,312)</u>
	<u>\$ 61,262</u>	<u>97,164</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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 47,893	48,803
其他	<u>480</u>	<u>4,862</u>
	<u>\$ 48,373</u>	<u>53,665</u>

(廿五)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。本公司於民國一〇八年與一〇七年十二月三十一日日之應收款項餘額分別計96%及89%係由其中2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)。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	一年以內	1-3年	超過3年
108年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 1,248,554	1,262,549	1,099,460	163,089	-
應付票據及帳款	2,753,060	2,753,060	1,791,944	920,005	41,111
其他應付款	90,942	90,942	90,942	-	-
租賃負債	48,502	49,099	27,555	21,526	18
其他流動負債－工程存入保證金	160,896	160,896	160,896	-	-
存入保證金－非流動	3,571	3,571	-	1,762	1,809
	<u>\$ 4,305,525</u>	<u>4,320,117</u>	<u>3,170,797</u>	<u>1,106,382</u>	<u>42,938</u>
107年12月31日					
非衍生金融負債					
擔保銀行借款	\$ 2,161,465	2,220,744	924,705	1,296,039	-
應付短期票券	30,000	30,000	30,000	-	-
應付票據及帳款	3,044,710	3,044,710	1,882,836	955,128	206,746
其他應付款	101,075	101,075	101,075	-	-
與待出售非動資產直接相關之負債	326,678	330,450	330,450	-	-
其他流動負債－工程存入保證金	120,876	120,876	120,876	-	-
存入保證金－非流動	588	588	-	-	588
	<u>\$ 5,785,392</u>	<u>5,848,443</u>	<u>3,389,942</u>	<u>2,251,167</u>	<u>207,334</u>

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

3. 匯率風險：

(1) 匯率風險之暴險：

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金：新台幣	\$ 1,001	29.980	30,015	1,001	30.715	30,742

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金等，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，民國一〇八年及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少240千元及246千元。兩期分析係採用相同基礎。

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇八年度及一〇七年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為434千元及95千元。

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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將增加或減少2,497千元及4,323千元，主因係本公司之變動利率借款。

1. 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：

<u>報導日證券價格</u>	<u>108年度</u>		<u>107年度</u>	
	<u>其他綜合損 益稅後金額</u>	<u>稅後損益</u>	<u>其他綜合損 益稅後金額</u>	<u>稅後損益</u>
上漲10%	\$ <u>138</u>	<u>159</u>	<u>9,914</u>	<u>207</u>
下跌10%	\$ <u>(138)</u>	<u>(159)</u>	<u>(9,914)</u>	<u>(207)</u>

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(備供出售金融資產)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:

	108.12.31				
	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					
基金投資	\$ 1,991	1,991	-	-	1,991
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
小計	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	\$ 1,061,803	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	168,104	-	-	-	-
其他應收款	121,838	-	-	-	-
存出保證金	87,247	-	-	-	-
受限制資產	1,583,694	-	-	-	-
小計	3,022,686	-	-	-	-
合計	\$ 3,026,404	1,991	-	1,727	3,718
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,248,554	-	-	-	-
應付票據及帳款	2,753,060	-	-	-	-
其他應付款	90,942	-	-	-	-
租賃負債	48,502	-	-	-	-
其他流動負債—存入保證金	160,896	-	-	-	-
存入保證金—非流動	3,571	-	-	-	-
合計	\$ 4,305,525	-	-	-	-

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	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					
基金投資	\$ 2,592	2,592	-	-	2,592
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市櫃股票	\$ 122,200	122,200	-	-	122,200
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	1,727	-	-	1,727	1,727
小計	123,927	122,200	-	1,727	123,927
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,321,221	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	1,022,866	-	-	-	-
其他應收款	51,418	-	-	-	-
存出保證金	94,852	-	-	-	-
受限制資產	1,321,783	-	-	-	-
小計	3,812,140	-	-	-	-
合計	\$ 3,938,659	124,792	-	1,727	126,519
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,161,465	-	-	-	-
應付短期票券	30,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	3,044,710	-	-	-	-
其他應付款	101,075	-	-	-	-
與待出售非動資產直接相關之負債	326,678	-	-	-	-
其他流動負債－存入保證金	120,876	-	-	-	-
存入保證金－非流動	588	-	-	-	-
合計	\$ 5,785,392	-	-	-	-

(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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度並無任何衡量金融工具之公允價值移轉之情形。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)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。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司提供之背書保證皆為零元。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

(廿七)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 5,199,084	6,738,380
減：現金及約當現金	<u>(1,061,803)</u>	<u>(1,321,221)</u>
淨負債	4,137,281	5,417,159
權益總額	<u>2,456,676</u>	<u>2,407,718</u>
調整後資本	<u>\$ 6,593,957</u>	<u>7,824,877</u>
負債資本比率	<u>62.74 %</u>	<u>69.23 %</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。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
新亞科技開發(股)公司	子公司
南通新悅健康管理有限公司	"
南通新晴餐飲管理有限公司	"
合發土地開發(股)公司	關聯企業
東丕營造(股)公司	聯合協議下之聯合營運個體
泰誠開發營造(股)公司	"

(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：

		108年度			
	性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入
關聯企業	工程承攬	\$ 3,255,969	2,970,249	841,301	841,301

		107年度			
	性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入
關聯企業	工程承攬	\$ 2,924,343	2,128,948	1,251,777	1,251,777

(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)於民國一〇八年度及一〇七年度，本公司承攬非關係人發包之工程毛利率分別約為(12.42)%~2.69%及(20.91)%~17.37%，關係人毛利率分別約為1.14%及0%。

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	108.12.31	107.12.31
合約資產	關聯企業	\$ 136,807	107,428
應收帳款	關聯企業	\$ 2,586	226,349
其他應收款	關聯企業	\$ -	53
"	聯合協議下之聯合營運個體	2,287	3,039
	—東丕營造(股)公司		
"	聯合協議下之聯合營運個體	231	417
	—泰誠開發營造(股)公司		
		\$ 2,518	3,509
其他應付款	聯合協議下之聯合營運個體	\$ 268	1,953
	—泰誠開發營造(股)公司		

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他

本公司截至民國一〇八年及一〇七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288,980千元及297,710千元。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
短期員工福利	\$ 26,429	27,804
退職後福利	397	432
	<u>\$ 26,826</u>	<u>28,236</u>

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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
待出售非流動資產(淨額)	短期借款	\$ -	157,271
其他金融資產－流動(質押定存及備償帳戶)	短期借款、工程履約、保固款、保留款、預付款、工程保證擔保及購料保證	1,583,694	1,136,285
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	"	-	122,200
不動產、廠房及設備淨額	短期借款、購料保證及工程保證	328,674	330,487
投資性不動產淨額	短期借款	488,341	491,233
採用權益法之投資	"	196,412	1,154,667
		<u>\$ 2,597,121</u>	<u>3,392,143</u>

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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
已簽訂之合約價款(未稅)	\$ <u>36,603,807</u>	<u>38,586,557</u>
已收取之金額	\$ <u>17,950,864</u>	<u>16,455,839</u>

(二)本公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，為購料已開立而未使用之信用狀餘額分別為93,061千元及57,185千元。

(三)本公司民國一〇八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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
合約總價(未稅)	\$ <u>1,781,389</u>	<u>1,471,865</u>
已依合約支付金額(帳列預付款項)	\$ <u>175,529</u>	<u>147,186</u>

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	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	412,592	60,722	473,314	405,274	59,754	465,028
勞健保費用	40,666	4,134	44,800	38,811	4,251	43,062
退休金費用	23,121	2,204	25,325	24,891	2,391	27,282
董事酬金	-	3,553	3,553	-	3,220	3,220
其他員工福利費用	2,264	4,098	6,362	1,247	3,845	5,092
折舊費用	22,617	15,118	37,735	9,935	11,590	21,525
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度帳列營業外收入及支出項下其他利益及損失之折舊分別為3,208千元及3,312千元。

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	<u>585</u>	<u>619</u>
未兼任員工之董事人數	<u>10</u>	<u>9</u>
平均員工福利費用	\$ <u>956</u>	\$ <u>886</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>823</u>	\$ <u>762</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>8.01 %</u>	

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：無。
2. 為他人背書保證：無。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	持股比例	公允價值	
本公司	基金-群益全球策略收益金融債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	1,991	- %	1,991	-
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	1,617,982	1,727	11.28 %	1,727	-

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註1)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額(註2)	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	合發土地開發股份有限公司	關聯企業	銷貨	841,301	11.50 %		-		139,393	6.24 %	

註1：係指本期計價金額。

註2：係包含帳列合約資產數。

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(註)	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		
本公司	合發土地開發(股)公司	本公司之關聯企業	139,393	3.56	-		3,129	-

註：係包含對關係人之合約資產。

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：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 %	724,861	4,707	4,707	-
"	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	378,320	1,248,320	37,832	10.00 %	408,642	182,838	18,284	部分設質擔保短期借款

註：透過第三地區再投資大陸公司。

新亞建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元/美金千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					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	179,880 (USD6,000)	註	179,880 (USD6,000)	-	-	179,880 (USD6,000)	(7,675) (USD(256))	100.00%	(7,675) (USD(256))	153,198 (USD5,110)	-
南通新晴餐飲 管理有限公司	經營飲管理 及餐飲服務	20,664 (CNY4,800)	註	-	-	-	-	(6,109) (CNY(1,419))	90.00%	(5,498) (CNY(1,277))	13,875 (CNY(3,223))	-

註：透過第三地區再投資大陸公司。

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
179,880 (USD6,000)	436,959 (USD14,575)	1,478,253

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。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

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(一)。

應收票據及帳款明細表

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
交通部鐵道局南部工程處	工程計價款	\$ 119,015	
國立台灣師範大學	"	42,768	
其他		<u>3,735</u>	各戶金額未達本科目餘額5%
合 計		165,518	
備抵呆帳		<u>-</u>	
淨額		<u>\$ 165,518</u>	

新亞建設開發股份有限公司

合約資產明細表

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

工程別	工程名稱	業主名稱	性質	合約資產	合約負債
A134	幸福站施工處	日勝生活科技股份有限公司	估計工程款及工程保留款	\$ 503,083	-
A141	桃園機場施工處	桃園國際機場股份有限公司	估計工程款及工程保留款	100,791	-
A142	公館施工處	國立台灣師範大學	估計工程款及工程保留款	75,321	-
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	96,347	-
A145	前鎮施工處	經濟部加工出口區管理處高雄分處	估計工程款及工程保留款	-	459,438
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	30,215	-
A147	興隆E施工處	台北市政府都市發展局	估計工程款及工程保留款	4,373	-
C272	高雄施工處	交通部鐵路總局南部工程處	估計工程款及工程保留款	25,887	-
C288	中仁施工處	交通部公路總局蘇花公路改善工程處	工程保留款	175,833	-
C289	大成施工處	交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處	工程保留款	120,750	-
C290	合發施工處	合發土地開發股份有限公司	估計工程款及工程保留款	141,792	-
C291	永興施工處	交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處	估計工程款及工程保留款	211,638	-
C292	安坑施工處	新北市府捷運工程局	估計工程款及工程保留款	375,369	-
C294	潭子施工處	交通部高速公路第二新建工程處	工程保留款	87,932	-
C295	台南施工處	交通部鐵路總局第一工程處	估計工程款及工程保留款	22,932	-
C287	中和施工處	台北市政府捷運工程局	工程保留款	-	35,153
C296	岡山施工處-路竹	高雄市政府捷運工程局	估計工程款及工程保留款	-	172,095
其他				91,963	-
				<u>\$ 2,064,226</u>	<u>666,686</u>

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

民國一〇八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 無
	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	\$ 740,188	-	4,707	-	20,034	10,500	724,861	69.03	724,861	
合發土地開發(股)公司	124,832	1,309,585	-	18,284	87,000	919,227	37,832	408,642	10.80	408,642	有
		\$ 2,049,773		22,991		939,261		1,133,503			

註1：本期增加係採權益法認列投資利益22,991千元。

註2：本期減少係認列國外營運機構財務報表換算之兌換差額20,034千元、收取現金股利49,227千元及現金減資870,000千元。

不動產、廠房及設備變動明細表

相關資訊請參閱附註六(九)。

新亞建設開發股份有限公司
投資性不動產變動明細表
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(十一)。

其他金融資產明細表
民國一〇八年十二月三十一日

相關資訊詳參閱附註六(十二)。

新亞建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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	抵押借款	\$ 478,017	108.5.20~109.6.23	1.590%	520,000	建築物
B	抵押借款	180,000	104.11.20~109.11.20	2.390%	600,000	採權益法之投資之股票
C	抵押借款	37,137	108.8.29~109.2.10	1.970%	500,000	活存、建築物
D	抵押借款	220,000	108.9.9~109.3.6	1.623%	1,032,000	定存、投資性不動產
E	抵押借款	160,000	108.2.25~111.2.25	1.670%	200,000	建築物
F	抵押借款	80,000	108.11.6~109.2.4	1.710%	200,000	建築物
G	抵押借款	73,400	108.7.24~109.7.24	1.520%	110,000	活存
H	抵押借款	20,000	108.11.28~109.2.25	1.634%	30,000	活存
		<u>\$ 1,248,554</u>				

應付票據及帳款明細表

廠商名稱	摘要	金額	備註
A公司	工程及保留款	\$ 55,307	
B公司	"	33,341	
C公司	"	26,526	
D公司	"	25,957	
E公司	"	22,620	
F公司	"	22,066	
其他	"	2,567,243	各戶金額未達本科目餘額1%
合計		<u>\$ 2,753,060</u>	

新亞建設開發股份有限公司

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
營建工程收入	A126	\$ 6,366
	A140	3,053
	A141	182,953
	A142	279,380
	A143	430,904
	A145	295,932
	A146	99,790
	A147	61,201
	C272	155,774
	C277	7,297
	C287	165,323
	C288	672,195
	C289	787,425
	C290	841,301
	C291	685,694
	C292	1,354,245
	C293	3,082
	C294	794,024
	C295	345,792
	C296	140,182
	其他	1,836
減：銷貨折讓		-
淨額		<u>\$ 7,313,749</u>

新亞建設開發股份有限公司

營業成本明細表

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
營建工程成本	A133	\$ (19,097)
	A141	154,378
	A142	273,907
	A143	422,875
	A145	292,384
	A146	98,136
	A147	60,575
	C272	155,750
	C278	(30,938)
	C285	(16,963)
	C286	(24,733)
	C287	249,588
	C288	661,832
	C289	723,759
	C290	807,349
	C291	604,666
	C292	1,463,000
	C294	838,728
	C295	344,078
	C296	159,344
	其他	(23,768)
合 計		<u>\$ 7,194,850</u>

新亞建設開發股份有限公司

管理費用明細表

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	摘 要	金 額
薪資支出		\$ 61,106
租金支出		969
文具用品		80
旅費		1,249
郵電費		1,438
修繕費		6,605
廣告費		577
水電瓦斯費		708
保險費		5,634
交際費		12,315
稅捐		4,014
捐贈		310
各項折舊		15,118
零星設備		487
退休金		2,204
職工福利		3,959
職業訓練費		139
勞務費		11,863
油料		487
團體會費		404
印刷費		889
書報雜誌		53
其他費用		19,560
合計		\$ <u>150,168</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 1090037 號

會員姓名：(1) 陳宗哲
(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) 北市會證字第三三二八號
(2) 北市會證字第三五三〇號

委託人統一編號：11762504

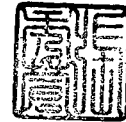
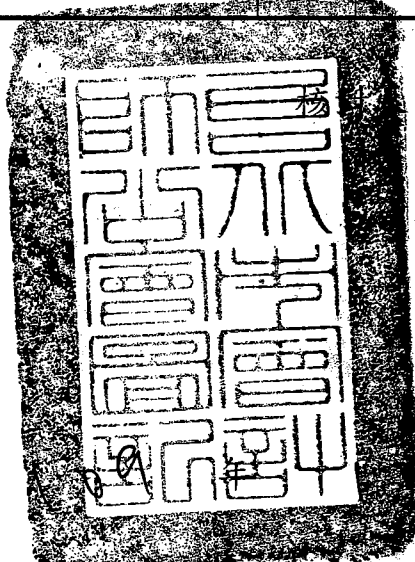
印鑑證明書用途：辦理 新亞建設開發股份有限公司

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)	陳宗哲	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	池世欽	存會印鑑(二)	

理事長



中華民國

月 8 日

裝訂線

