

新潤興業股份有限公司
財務報告暨會計師查核報告
民國 107 年度及 106 年度
(股票代碼 6186)

公司地址：台北市松山區民生東路三段 109 號 7 樓
電 話：(02)2545-0899

新潤興業股份有限公司
民國 107 年度及 106 年度財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 8
四、	資產負債表	9 ~ 10
五、	綜合損益表	11
六、	權益變動表	12
七、	現金流量表	13 ~ 14
八、	財務報表附註	15 ~ 56
	(一) 公司沿革	15
	(二) 通過財務報告之日期及程序	15
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	19 ~ 25
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
	(六) 重要會計項目之說明	26 ~ 42
	(七) 關係人交易	42 ~ 43
	(八) 質押之資產	43
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43 ~ 44

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	44	
(十一)	重大之期後事項	44	
(十二)	其他	44 ~ 53	
(十三)	附註揭露事項	54	
(十四)	部門資訊	54 ~ 56	
九、	重要會計項目明細表	57 ~ 69	

新潤興業股份有限公司 公鑒：

查核意見

新潤興業股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(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，上開財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達新潤興業股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 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」及中華民國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財務報表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中華民國會計師職業道德規範，與新潤興業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，對新潤興業股份有限公司民國 107 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表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。

新潤興業股份有限公司民國 107 年度財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之截止

事項說明

有關營業收入認列之會計政策，請詳財務報表附註四(二十四)；其會計項目說明，請詳財務報表附註六(十七)。

新潤興業股份有限公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及不動產買賣，因房地銷售對象眾多，且管理階層係依房地過戶資訊予以彙總入帳並認列收入。由於前述收入認列涉及多項人工作業，易致房地銷售收入認列時點不適當，故本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序彙列如下：

1. 瞭解房地銷售及過戶流程，並評估與測試房地銷售收入相關之內部控制，包括抽查收入報表過戶日期、銷售合約及核對房地所有權狀之登記日期，以佐證收入已適當入帳。
2. 針對財務報導日前後一定期間執行截止測試，包括檢查帳載收入認列時點與房地所有權狀過戶資訊一致、抽查期末未過戶房地之所有權，以確認房地銷售收入認列時點之正確性。

存貨評價

事項說明

有關存貨評價之會計政策，請詳財務報表附註四(十)；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳財務報表附註五(二)；其會計項目說明，請詳財務報表附註六(五)。

新潤興業股份有限公司存貨評價係按成本與淨變現價值孰低者衡量，截至民國 107 年 12 月 31 日之存貨餘額為新台幣 3,845,713 仟元，占資產總額 66%。因不動產價格受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素產生波動，可能影響存貨評價之淨變現價值估計結果，且存貨評價所採用之淨變現價值涉及管理階層主觀判斷，故本會計師將存貨評價列為本年度查核最為重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序彙列如下：

1. 依對公司營運及產業性質之瞭解，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 針對素地存貨採用外部專家評價者，評估外部專家之適任性及鑑價報告中所採用之評價方法、比較資料及價格調整之合理性。
3. 除素地以外之其他存貨，抽核個案近期銷售合約或相似資產之近期成交價格，或檢視各案別之預估損益表，評估及核算存貨淨變現價值金額之合理性。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估新潤興業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潤興業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。

新潤興業股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表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，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表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財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國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. 辨認並評估財務報表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，惟其目的非對新潤興業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，以及使新潤興業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財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，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潤興業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

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中華民國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，決定對新潤興業股份有限公司民國 107 年度財務報表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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

賴宗義

賴宗義



會計師

王照明

王照明



前行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准簽證文號：金管證六字第 0960038033 號
前財政部證券管理委員會
核准簽證文號：(85)台財證(六)第 65945 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 0 日



新潤興業股份有限公司
資產負債表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	107年12月31日		106年12月31日			
			金	額	金	額		
				%		%		
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	751,374	13	\$	335,379	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)						
	融資產—流動			7,177	-		12,314	-
1150	應收票據淨額	六(四)		25,139	-		8,770	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		46,722	1		64,029	1
1200	其他應收款			831	-		19	-
1220	本期所得稅資產			56	-		-	-
130X	存貨	五、六(五)(二十)及八		3,845,713	66		3,743,143	79
1410	預付款項			43,139	1		36,084	1
1476	其他金融資產—流動	八		415,430	7		44,256	1
1479	其他流動資產—其他			185,629	3		22,700	1
11XX	流動資產合計			<u>5,321,210</u>	<u>91</u>		<u>4,266,694</u>	<u>90</u>
非流動資產								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(三)		60,000	1		-	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動			-	-		60,000	1
1600	不動產、廠房及設備	六(六)		11,167	-		2,382	-
1780	無形資產			160	-		-	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)		3,133	-		2,629	-
1920	存出保證金			162,131	3		4,085	-
1980	其他金融資產—非流動	八		302,993	5		405,063	9
15XX	非流動資產合計			<u>539,584</u>	<u>9</u>		<u>474,159</u>	<u>10</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>5,860,794</u>	<u>100</u>	\$	<u>4,740,853</u>	<u>100</u>

(續次頁)



新晉興業股份有限公司
資產負債表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107年12月31日			106年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(七)及八	\$	150,000	3	\$	149,420	3
2130	合約負債—流動	六(十七)		483,005	8		-	-
2150	應付票據			102,927	2		123,253	3
2170	應付帳款			45,311	1		15,337	-
2200	其他應付款			24,249	-		21,373	1
2230	本期所得稅負債			-	-		8,268	-
2250	負債準備—流動	六(八)		7,501	-		12,677	-
2310	預收款項			-	-		80,164	2
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(九)及八		2,447,534	42		1,993,768	42
2399	其他流動負債—其他	六(十)		132,320	2		60,150	1
21XX	流動負債合計			<u>3,392,847</u>	<u>58</u>		<u>2,464,410</u>	<u>52</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十一)及八		1,000,000	17		1,000,000	21
25XX	非流動負債合計			<u>1,000,000</u>	<u>17</u>		<u>1,000,000</u>	<u>21</u>
2XXX	負債總計			<u>4,392,847</u>	<u>75</u>		<u>3,464,410</u>	<u>73</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)		1,000,344	17		700,344	15
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)		309,672	5		234,209	5
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十六)		120,268	2		119,693	2
3350	未分配盈餘			37,663	1		222,197	5
3500	庫藏股票	六(十四)		-	-		-	-
3XXX	權益總計			<u>1,467,947</u>	<u>25</u>		<u>1,276,443</u>	<u>27</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
重大之期後事項								
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>5,860,794</u>	<u>100</u>	\$	<u>4,740,853</u>	<u>100</u>

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：黃文辰



經理人：黃文興



會計主管：張淑貞





新 潤 興 股 份 有 限 公 司
 綜 合 損 益 表
 民 國 107 年 及 106 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
 (除每股(虧損)盈餘為新台幣元外)

項目	附註	107 年 度	106 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十七)	\$ 1,341,725 100	\$ 1,129,875 100
5000 營業成本	六(五)	(1,164,440) (87)	(999,814) (88)
5900 營業毛利		177,285 13	130,061 12
營業費用	六(二十一)(十二)		
6100 推銷費用		(142,780) (11)	(127,208) (11)
6200 管理費用		(31,646) (2)	(29,620) (3)
6000 營業費用合計		(174,426) (13)	(156,828) (14)
6900 營業利益(損失)		2,859 -	(26,767) (2)
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(十八)	1,543 -	76,629 7
7020 其他利益及損失	六(十九)	(1,372) -	3,059 -
7050 財務成本	六(二十)	(35,948) (3)	(21,793) (2)
7000 營業外收入及支出合計		(35,777) (3)	57,895 5
7900 稅前(淨損)淨利		(32,918) (3)	31,128 3
7950 所得稅費用	六(二十三)	(989) -	(25,374) (2)
8200 本期(淨損)淨利		(\$ 33,907) (3)	\$ 5,754 1
8500 本期綜合損益總額		(\$ 33,907) (3)	\$ 5,754 1
基本每股(虧損)盈餘	六(二十四)		
9750 本期淨(損)利		(\$ 0.36)	\$ 0.08
稀釋每股(虧損)盈餘	六(二十四)		
9850 本期淨(損)利		(\$ 0.36)	\$ 0.08

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：黃文辰



經理人：黃文興



會計主管：張淑貞





新潤興業股份有限公司
權益變動表
民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	保 留 盈 餘					合 計
		資 本 公 積 一	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	庫 藏 股 票		
	普 通 股 股 本	發 行 溢 價					
<u>106 年</u>							
106 年 1 月 1 日餘額		\$ 716,905	\$ 239,746	\$ 94,916	\$ 405,905	(\$ 46,714)	\$ 1,410,758
本期淨利		-	-	-	5,754	-	5,754
本期其他綜合損益		-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額		-	-	-	5,754	-	5,754
105 年度盈餘指撥及分配	六(十六)						
提列法定盈餘公積		-	-	24,777	(24,777)	-	-
現金股利		-	-	-	(140,069)	-	(140,069)
註銷庫藏股		(16,561)	(5,537)	-	(24,616)	46,714	-
106 年 12 月 31 日餘額		\$ 700,344	\$ 234,209	\$ 119,693	\$ 222,197	\$ -	\$ 1,276,443
<u>107 年</u>							
107 年 1 月 1 日餘額		\$ 700,344	\$ 234,209	\$ 119,693	\$ 222,197	\$ -	\$ 1,276,443
本期淨損		-	-	-	(33,907)	-	(33,907)
本期其他綜合損益		-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額		-	-	-	(33,907)	-	(33,907)
民國 106 年度盈餘指撥及分配	六(十六)						
提列法定盈餘公積		-	-	575	(575)	-	-
現金股利		-	-	-	(150,052)	-	(150,052)
現金增資	六(十四)	300,000	75,000	-	-	-	375,000
股份基礎給付之酬勞成本	六(十三)	-	463	-	-	-	463
107 年 12 月 31 日餘額		\$ 1,000,344	\$ 309,672	\$ 120,268	\$ 37,663	\$ -	\$ 1,467,947

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：黃文辰



經理人：黃文興



會計主管：張淑貞





新潤興業股份有限公司
現金流量表
民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	107 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	106 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
營業活動之現金流量		
本期稅前(淨損)淨利	(\$ 32,918)	\$ 31,128
調整項目		
收益費損項目		
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損 失(利益)	六(二) 1,137 (	2,603)
折舊費用	六(六) 1,010	789
攤銷費用	96	-
利息費用	六(二十) 35,948	21,793
利息收入	六(十八) (775 ) (	353)
股份基礎給付酬勞成本	六(十三) 463	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資 產	4,000	6,000
應收票據淨額	(16,369 ) (	5,033)
應收帳款淨額	17,307 (	35,483)
其他應收款	(812 ) (	19)
存貨	(55,411)	74,445
預付款項	(7,055)	8,523
其他流動資產－其他	(162,929)	87,428
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債－流動	402,841	-
應付票據	(20,326)	28,650
應付帳款	29,974 (	49,357)
其他應付款	1,436 (	41,246)
負債準備－流動	(5,176 ) (	17,304)
預收款項	-	(86,834)
其他流動負債－其他	72,170	(85,200)
營運產生之現金流入(流出)	264,611 (	64,676)
收取之利息	775	353
支付之利息	(81,667 ) (	64,702)
支付之所得稅	(9,817 ) (	25,720)
營業活動之淨現金流入(流出)	173,902	(154,745)

(續次頁)



新潤興業股份有限公司
現金流量表
民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	107 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	106 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
投資活動之現金流量		
取得不動產、廠房及設備	六(六) (\$ 9,795)	(\$ 635)
取得無形資產	(256)	-
存出保證金(增加)減少	(158,046)	27,188
其他金融資產-流動增加	(193,283)	(34,734)
其他金融資產-非流動增加	(75,821)	(227,250)
投資活動之淨現金流出	(437,201)	(235,431)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(二十五) 580	149,420
應付短期票券減少	-	(114,455)
舉借一年或一營業週期內到期長期借款	六(二十五) 782,034	1,140,000
償還一年或一營業週期內到期長期借款	六(二十五) (828,268)	(983,632)
發行公司債	六(十一)(二十五) 500,000	500,000
償還長期借款	-	(48,404)
現金增資	六(十四) 375,000	-
發放現金股利	六(十六) (150,052)	(140,069)
籌資活動之淨現金流入	679,294	502,860
本期現金及約當現金增加數	415,995	112,684
期初現金及約當現金餘額	335,379	222,695
期末現金及約當現金餘額	\$ 751,374	\$ 335,379

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：黃文辰



經理人：黃文興



會計主管：張淑貞




新潤興業股份有限公司
財 務 報 表 附 註
民國 107 年 及 106 年 度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

本公司民國 87 年 3 月 30 日於中華民國設立，原名為「晶磊興業股份有限公司」，於民國 100 年 6 月 28 日經股東常會決議更名為「新潤興業股份有限公司」，並於民國 100 年 7 月 25 日完成變更登記。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業及不動產租賃業等。本公司股票於民國 91 年 8 月 2 日起奉准於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國 108 年 3 月 20 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(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 107 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第2號之修正「 <u>股份基礎給付交易之分類及衡量</u> 」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「 <u>於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用</u> 」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「 <u>金融工具</u> 」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「 <u>客戶合約之收入</u> 」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「 <u>國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋</u> 」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「 <u>揭露倡議</u> 」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「 <u>未實現損失之遞延所得稅資產之認列</u> 」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「 <u>投資性不動產之轉列</u> 」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「 <u>外幣交易與預收(付)對價</u> 」	民國107年1月1日

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
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產；金融資產權益工具分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，除非企業作不可撤銷之選擇將非交易目的之權益工具的公允價值認列於其他綜合損益。
- (2) 金融資產債務工具之減損評估應採預期信用損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以適用12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計)；或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。
- (3) 本公司對於國際財務報導準則第9號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二(四)說明。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

- (1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟 1：辨認客戶合約。

步驟 2：辨認合約中之履約義務。

步驟 3：決定交易價格。

步驟 4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟 5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

- (2) 本公司於初次適用國際財務報導準則第 15 號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，將初次適用之累積影響數認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘(以下簡稱「修正式追溯」)，關於採修正式追溯過渡作法對民國 107 年 1 月 1 日之重大影響彙總如下：

A. 長期預收貨款之會計處理

本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用，原收入準則並無此規定。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

本公司經評估個別預售屋合約中未存在重大財務組成部分，故對本公司並未有重大影響。

B. 合約負債之表達

依據 IFRS 15 之規定，認列與銷售預售屋之合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，其於民國 107 年 1 月 1 日餘額為\$80,164。

- (3) 有關初次適用 IFRS 15 之其他揭露請詳附註十二(五)說明。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第 16 號處理，惟採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」），對於民國 108 年 1 月 1 日可能分別調增使用權資產及租賃負債 \$19,375 及 \$19,375。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本財務報告係按歷史成本編製：

(1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2) 按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。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 本公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正正式追溯，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二(四)及(五)說明。

(三)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

(4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1) 預期將於正常營業週期中清償者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

3. 因建屋出售營業週期通常長於一年，故與營建工程相關之資產與負債，按營業週期作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以一年為劃分標準。

(四) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬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。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(五) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：
 - (1) 在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 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。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(六) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1) 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。
 - (2) 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。

2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

(七) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(八) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成或部份之應收帳款，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(九) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十) 存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，並將在建房地期間有關之利息資本化，存貨按成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至可供銷售尚須投入之估計成本及相關變動銷售費用後之餘額。

(十一) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。

4. 本公司於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

運輸設備	5年
租賃改良	5年
辦公設備	2~5年

(十二) 營業租賃

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十三) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限2年攤銷。

(十四) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(十六) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(十七) 應付普通公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(十八) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(十九) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

(二十) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益商品之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益商品之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

(二十一) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

（二十二）股本

1. 普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。
2. 本公司買回已發行股票時，將所支付之對價包括任何可直接歸屬之增額成本以稅後淨額認列為股東權益之減項。買回之股票後續再發行時，所收取之對價扣除任何可直接歸屬之增額成本及所得稅影響後與帳面價值之差額認列為股東權益之調整。

（二十三）股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(二十四) 收入認列

1. 房地銷售

本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶，即完成過戶及實際交屋時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。

2. 財務組成部份

本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用，惟評估個別合約財務組成部份不重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設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風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於市場快速變遷，本公司係依歷史經驗及對市場未來預期作估計基礎，若本公司評估資產負債表日存貨之淨變現價值低於成本，則將存貨成本沖減至淨變現價值。

民國 107 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 \$3,845,713。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 470	\$ 439
支票存款	55,030	113,214
活期存款	695,874	221,726
合計	<u>\$ 751,374</u>	<u>\$ 335,379</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司因銀行借款而將現金及約當現金提供擔保質押及在建房地建案與銀行簽訂信託契約所開立之信託專戶及收款專戶餘額，帳列「其他金融資產-流動」項下，請詳附註八。
3. 本公司因發行有擔保普通公司債而將現金及約當現金提供擔保質押，帳列「其他金融資產-流動」及「其他金融資產-非流動」項下，請詳附註八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	107年12月31日
流動項目：	
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
受益憑證	\$ 10,000
評價調整	(2,823)
合計	<u>\$ 7,177</u>

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	107年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
受益憑證	<u>(\$ 1,002)</u>

2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押擔保之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。
4. 民國 106 年 12 月 31 日之透過損益按公允價值衡量之金融資產資訊請詳附註十二(四)說明。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	107年12月31日
非流動項目：	
權益工具	
非上市櫃公司股票	\$ 60,000
評價調整	-
合計	<u>\$ 60,000</u>

1. 本公司選擇將屬策略性投資之非上市櫃公司股票投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 107 年 12 月 31 日之公允價值為\$60,000。
2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，於民國 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為\$60,000。
3. 本公司未有將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形。
4. 相關透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。
5. 民國 106 年 12 月 31 日之以成本衡量之金融資產資訊請詳附註十二(四)說明。

(四) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 25,139	\$ 8,770
應收帳款	46,722	64,029
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 71,861</u>	<u>\$ 72,799</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	107年12月31日	
	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 45,675	\$ 25,139
90天內	-	-
91-180天	-	-
180天以上	1,047	-
	<u>\$ 46,722</u>	<u>\$ 25,139</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為\$25,139；最能代表本公司應收帳款於民國 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為\$46,722。

3. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
在建房地-土地	\$ 2,559,565	\$ 2,372,043
在建房地-工程	824,340	405,433
待售房地	393,224	834,094
預付土地款	-	74,821
容積土地	<u>68,584</u>	<u>56,752</u>
	<u>\$ 3,845,713</u>	<u>\$ 3,743,143</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
已出售存貨成本	<u>\$ 1,164,440</u>	<u>\$ 999,814</u>

2. 截至民國 107 年 12 月 31 日止，已簽訂之不動產買賣契約書如下：

(1) 本公司於民國 106 年 2 月 14 日簽訂不動產買賣契約書，購買中壢市青芝段 96 地號之土地(中壢青芝段)，並於民國 106 年 7 月 25 日簽訂土地增補合約，價款分別為\$328,118 及\$27,809。

(2) 本公司於民國 106 年 11 月 24 日簽訂土地買賣契約書，購買淡水新市段 131 號土地之剩餘持分 30%，價款總計\$169,571。

(3) 本公司於民國 106 年 10 月 31 日、11 月 24 日及 12 月 15 日簽訂不動產買賣契約書，購買桃園善捷段 16、17 及 19 地號之土地，價款總計\$542,300。

3. 本公司在建房地明細如下：

107年12月31日					
工案名稱	在 建 房 地		合 計	投資興 建方式	預計完 工年度
	在建土地	在建工程			
鶯歌鳳鳴段	\$ 652,304	\$ 176,510	\$ 828,814	合建	109年度
淡水新市段	296,366	29,487	325,853	自地自建	110年度
板橋永翠段	896,563	369,721	1,266,284	共同興建	108年度
土城明德段	170,882	7,638	178,520	規劃中	規劃中
三重福德南段	-	87,493	87,493	合建	109年度
桃園善捷段	543,450	33,880	577,330	合建	109年度
桃園青昇段	-	119,611	119,611	合建	108年度
	<u>\$2,559,565</u>	<u>\$ 824,340</u>	<u>\$3,383,905</u>		

106年12月31日					
工案名稱	在 建 房 地		合 計	投資興 建方式	預計完 工年度
	在建土地	在建工程			
鶯歌鳳鳴段	\$ 652,304	\$ 163,390	\$ 815,694	合建	規劃中
淡水新市段	296,366	21,290	317,656	規劃中	規劃中
板橋永翠段	896,563	116,514	1,013,077	共同興建	108年度
土城明德段	170,882	4,320	175,202	規劃中	規劃中
三重福德南段	-	11,723	11,723	合建	規劃中
中壢青芝段	355,928	88,156	444,084	自地自建	107年度
桃園善捷段	-	40	40	規劃中	規劃中
	<u>\$2,372,043</u>	<u>\$ 405,433</u>	<u>\$2,777,476</u>		

4. 本公司預付土地款明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
桃園善捷段	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,821</u>

5. 本公司待售房地明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
內湖城峰案	\$ 22,630	\$ 22,630
中壢國庭苑案	43,233	43,233
新莊都峰苑II	21,979	21,979
淡水峰采-海灣區	8,329	29,450
淡水峰采-陽光區	45,940	716,802
中壢明日禾	251,113	-
	<u>\$ 393,224</u>	<u>\$ 834,094</u>

6. 本公司容積土地明細如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
龜山區大崗段988地號	\$ 39,958	\$ -
龜山區興華段819地號	21,600	-
土城區土城段433地號等	7,026	7,026
三重二重段637地號等	-	49,726
	<u>\$ 68,584</u>	<u>\$ 56,752</u>

7. 本公司存貨利息資本化金額及利率區間如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
資本化金額	\$ 47,160	\$ 44,364
資本化利率區間	2.15%~2.75%	2.22%~3.20%

8. 本公司之在建房地各案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國 107 年 12 月 31 日止，已簽訂信託契約各案及信託類型彙總如下：

<u>工案名稱</u>	<u>信託類型</u>	<u>信託銀行</u>
鶯歌鳳鳴段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
板橋永翠段	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
土城明德段	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
三重福德南段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
桃園青昇段	不動產開發信託	全國農業金庫(股)公司

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 107 年 12 月 31 日止，本公司在建房地各案與地主簽訂合建契約情形如下：

- (1) 「板橋永翠段」—本公司於民國 105 年 10 月 18 日與亞昕國際針對新北市板橋區永翠段 33 及 34 地號土地簽訂共同投資興建契約，本公司與亞昕國際出資比例分別為 60%及 40%，由雙方共同投資興建。
- (2) 「三重福德南段」—本公司於民國 105 年 12 月 29 日簽訂合建契約書，此案係由地主提供新北市三重區福德南段 400 地號等 20 筆土地，本公司提供興建資金並與各地主依約定比例分配房屋。
- (3) 「桃園青昇段」—本公司於民國 107 年 5 月 21 日簽訂合建契約書，此案係由地主提供土地，本公司提供興建資金並與各地主依約定比例分配房屋。

(4)「桃園善捷段」—本公司於民國 107 年 11 月 1 日簽訂合建契約書，此案係由地主提供桃園市龜山區善捷段 18 地號之土地，及本公司之桃園市龜山區善捷段 16、17 及 19 地號等土地，並提供興建資金與地主依約定比例分配房屋。

(六) 不動產、廠房及設備

	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>合計</u>
107年1月1日					
成本	\$ 573	\$ 3,057	\$ 1,305	\$ 1,422	\$ 6,357
累計折舊	(573)	(3,057)	(345)	-	(3,975)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 2,382</u>
107年					
1月1日	\$ -	\$ -	\$ 960	\$ 1,422	\$ 2,382
增添	1,672	8,123	-	-	9,795
折舊費用	(116)	(677)	(217)	-	(1,010)
12月31日	<u>\$ 1,556</u>	<u>\$ 7,446</u>	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 11,167</u>
107年12月31日					
成本	\$ 2,245	\$ 11,180	\$ 1,305	\$ 1,422	\$ 16,152
累計折舊	(689)	(3,734)	(562)	-	(4,985)
	<u>\$ 1,556</u>	<u>\$ 7,446</u>	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 11,167</u>
106年1月1日					
成本	\$ 573	\$ 3,057	\$ 1,305	\$ 787	\$ 5,722
累計折舊	(573)	(2,486)	(127)	-	(3,186)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 571</u>	<u>\$ 1,178</u>	<u>\$ 787</u>	<u>\$ 2,536</u>
106年					
1月1日	\$ -	\$ 571	\$ 1,178	\$ 787	\$ 2,536
增添	-	-	-	635	635
折舊費用	-	(571)	(218)	-	(789)
12月31日	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 2,382</u>
106年12月31日					
成本	\$ 573	\$ 3,057	\$ 1,305	\$ 1,422	\$ 6,357
累計折舊	(573)	(3,057)	(345)	-	(3,975)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 2,382</u>

(七) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
信用借款	\$ 150,000	1.89%~2.30%	無

<u>借款性質</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
擔保借款	\$ 149,420	2.30%~2.75%	銀行存款及 待售房地

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(八) 負債準備

保固負債

	<u>107年</u>	<u>106年</u>
1月1日餘額	\$ 12,677	\$ 29,981
本期新增之負債準備	7,500	4,500
本期使用之負債準備	(12,676)	(21,804)
12月31日餘額	\$ 7,501	\$ 12,677

本公司之保固負債準備主係與房地開發相關，保固負債準備係依據工程承攬之歷史保固資料估計。

(九) 一年或一營業週期內到期長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>107年12月31日</u>
擔保借款	自102年9月17日至112年4月23日，並按月付息。	1.05% ~2.75%	銀行存款及 在建房地	\$ 2,447,534

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>106年12月31日</u>
擔保借款	自102年9月17日至110年12月8日，並按月付息。	2.22% ~3.20%	在建土地	\$ 1,993,768

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十) 其他流動負債-其他

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
代收款	\$ 131,201	\$ 56,282
暫收款	1,119	3,868
	\$ 132,320	\$ 60,150

本公司代收款主係中壢國庭苑、淡水峰采-海灣區及新潤 A18 等建案與地主簽訂合建契約書，依合約約定代地主收取之預售土地款項。

(十一) 應付公司債

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ 1,000,000
減：一年或一營業週期內到期公司債	(500,000)	-
	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 1,000,000</u>

1. 本公司於民國 105 年 7 月 12 日發行民國 105 年度第 1 次有擔保普通公司債，發行總額計\$500,000，主要發行條款如下：

- (1) 發行價格：按票面金額發行，每張\$1,000。
- (2) 發行期間：3 年，自民國 105 年 7 月 12 日至民國 108 年 7 月 12 日到期。
- (3) 票面利率：固定年利率 1.05%。
- (4) 付息及償還方式：自發行日起依票面利率每年單利計、付息乙次。到期一次還本。
- (5) 擔保方式：由合作金庫商業銀行股份有限公司保證。
- (6) 受託銀行：日盛國際商業銀行股份有限公司。

2. 本公司於民國 106 年 10 月 16 日發行民國 106 年度第 1 次有擔保普通公司債，發行總額計\$500,000，主要發行條款如下：

- (1) 發行價格：按票面金額發行，每張\$1,000。
- (2) 發行期間：5 年，自民國 106 年 10 月 16 日至民國 111 年 10 月 16 日到期。
- (3) 票面利率：固定年利率 0.97%。
- (4) 付息及償還方式：自發行日起依票面利率每年單利計、付息乙次。到期一次還本。
- (5) 擔保方式：由全國農業金庫股份有限公司保證。
- (6) 受託銀行：日盛國際商業銀行股份有限公司。

3. 本公司於民國 107 年 9 月 18 日發行民國 107 年度第 1 次有擔保普通公司債，發行總額計\$500,000，主要發行條款如下：

- (1) 發行價格：按票面金額發行，每張\$1,000。
- (2) 發行期間：5 年，自民國 107 年 9 月 18 日至民國 112 年 9 月 18 日到期。
- (3) 票面利率：固定年利率 0.92%。

(4)付息及償還方式：自發行日起依票面利率每年單利計、付息乙次。到期一次還本。

(5)擔保方式：由臺灣中小企業銀行股份有限公司保證。

(6)受託銀行：日盛國際商業銀行股份有限公司。

4.有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十二)退休金

1.自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

2.民國 107 年及 106 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$1,458 及\$1,222。

(十三)股份基礎給付

1.民國 107 年 12 月 31 日，本公司之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量(仟股)	既得條件
現金增資保留員工認購	107.2.7	197	立即既得

2.本公司民國 107 年 2 月 7 日給與之股份基礎給付交易使用給與日股價估計認股選擇權之公允價值。

3.股份基礎給付交易產生之費用如下：

	107年度	106年度
權益交割	\$ 463	\$ -

上述金額帳列薪資費用及存貨(在建房地)科目。

(十四)股本

1.民國 107 年 12 月 31 日，本公司額定資本額為\$1,200,000，實收資本額為\$1,000,344，每股面額 10 元，分為 100,034 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初與期末流通在外股數(單位：仟股)調節如下：

	107年	106年
1月1日	70,034	70,034
現金增資	30,000	-
12月31日	100,034	70,034

2. 本公司於民國 106 年 12 月 5 日經董事會決議通過擬辦理現金增資，增資發行股數為 30,000 仟股，每股面額 10 元，發行價格為每股 12.5 元，發行金額合計 \$375,000，增資基準日為民國 107 年 3 月 9 日。

3. 庫藏股

(1) 股份收回原因及其數量：

民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日：無此情形。

(2) 庫藏股票數量變動情形如下(單位：仟股)：

	107年	106年
1月1日	-	1,656
本期增加	-	-
本期減少	-	(1,656)
12月31日	-	-

(3) 證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。

(4) 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。

(5) 依證券交易法規定，因供轉讓股份予員工所買回之股份，應於買回之日起三年內將其轉讓，逾期未轉讓者，視為公司未發行股份，並應辦理變更登記銷除股份。

(6) 本公司於民國 106 年 12 月 5 日辦理變更登記註銷股份，業已於民國 106 年 12 月 15 日核准註銷。

(十五) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額 10% 為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十六) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提列 10% 為法定盈餘公積及依法令或主管機關規定提存特別盈餘公積，餘由董事會併同期初未分配盈餘，擬定盈餘分配議案提請股東會決議分配之。
2. 股利政策：
 - (1) 本公司股利分派政策在考量整體環境及產業成長性，並配合公司長期財務規劃、以求永續經營、穩定經營發展，股利政策係依據本公司未來之資本預算規劃來衡量年度之資金需求，然後先以保留盈餘融通所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票或現金股利之方式分派之。
 - (2) 分派比率依公司盈餘、財務結構與未來營運計畫之資金需求決定分派比率。
 - (3) 本公司目前處於企業成長階段，未來數年均均有擴充業務及人員之計畫需求，在考量資本累積及平衡股利政策下，預計未來現金股利發放比率不低於股利總額 10%。每年股東常會仍得視產業狀況，以公司利益及發展為最高原則，決定最適時適切之股利發放方式。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額 25% 之部分為限。
4. (1) 本公司於民國 107 年 6 月 26 日及 106 年 6 月 13 日經股東會決議通過民國 106 年及 105 年度盈餘分配案如下：

	106年度		105年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 575		\$ 24,777	
現金股利	150,052	\$ 1.50	140,069	\$ 2.00
- (2) 本公司民國 107 年度虧損撥補案，截至民國 108 年 3 月 20 日止，尚未經董事會討論。
5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。

(十七) 營業收入

	107年度
客戶合約之收入	\$ 1,341,725

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供某一時點移轉之商品，收入均為台灣房地銷售之外部客戶合約收入。

2. 合約負債

(1) 本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	107年12月31日
合約負債—房地銷售	\$ 483,005

(2) 期初合約負債本期認列收入

	107年度
合約負債期初餘額本期認列收入	
房地銷售	\$ 38,986

(3) 本公司與客戶所簽訂之預售房地合約價款與待售房地合約價款之相關揭露請詳附註九(三)及(四)。

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請詳附註十二(五)。

(十八) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入：		
銀行存款利息	\$ 752	\$ 345
其他利息收入	23	8
其他收入—其他	768	76,276
	\$ 1,543	\$ 76,629

本公司與地主合建之「都峰苑II」、「國庭苑」及「國品苑」三建案於民國 106 年度已大致完銷，地主同意就本公司於前述建案銷售及興建期間額外投入之行銷人力管理成本補貼本公司，並於民國 106 年第四季認列補貼收入\$59,871。

(十九) 其他利益及損失

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產(損失)利益	(\$ 1,002)	\$ 2,603
什項支出	(369)	-
外幣兌換損失	(1)	(11)
處分投資利益	-	467
	(\$ 1,372)	\$ 3,059

(二十) 財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 56,493	\$ 49,667
普通公司債	11,433	6,274
手續費支出	15,182	10,216
減：符合要件之資產 資本化金額	(47,160)	(44,364)
財務成本	<u>\$ 35,948</u>	<u>\$ 21,793</u>

(二十一) 費用性質之額外資訊

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
員工福利費用	\$ 41,564	\$ 32,941
折舊費用	1,010	789
攤銷費用	96	-
營業租賃租金	7,304	5,573
廣告費用	24,413	8,041
銷售服務費用	21,607	66,266
其他費用	78,432	43,218
	<u>\$ 174,426</u>	<u>\$ 156,828</u>

(二十二) 員工福利費用

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
薪資費用	\$ 33,780	\$ 26,667
員工認股權	439	-
勞健保費用	2,536	2,337
退休金費用	1,309	1,059
其他用人費用	3,500	2,878
	<u>\$ 41,564</u>	<u>\$ 32,941</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 0.1%，董事及監察人酬勞不高於 5%。
2. 本公司民國 107 年及 106 年度員工酬勞估列金額分別為 \$0 及 \$634；董監酬勞估列金額均為 \$0，前述金額帳列薪資費用及存貨(在建房地)科目。

經董事會決議之民國 106 年度員工酬勞及董監酬勞與民國 106 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站

查詢。

(二十三)所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅：		
未分配盈餘加徵	\$ -	\$ 8,292
土地增值稅計入當期所得稅	<u>1,493</u>	<u>10,433</u>
當期所得稅總額	<u>1,493</u>	<u>18,725</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之產生及迴轉	(38)	6,649
稅率改變之影響	<u>(466)</u>	<u>-</u>
遞延所得稅總額	<u>(504)</u>	<u>6,649</u>
所得稅費用	<u>\$ 989</u>	<u>\$ 25,374</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨(損)利按法定稅率計算所得稅 (\$	6,583)	\$ 5,292
按稅法規定應剔除之費用	3,515	1,993
按稅法規定免課稅之所得	(6,164)	(15,482)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	9,194	14,846
未分配盈餘加徵	-	8,292
稅率改變之影響	(466)	-
出售土地之土地增值稅	<u>1,493</u>	<u>10,433</u>
所得稅費用	<u>\$ 989</u>	<u>\$ 25,374</u>

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	<u>107年</u>		
	<u>1月1日</u>	<u>認列於損益</u>	<u>12月31日</u>
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
工程保固準備	\$ 2,155	(\$ 655)	\$ 1,500
未實現費用	-	983	983
利息費用	187	(102)	85
金融資產評價損失	286	279	565
未實現兌換損失	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 2,629</u>	<u>\$ 504</u>	<u>\$ 3,133</u>

	106年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
工程保固準備	\$ 5,097	(\$ 2,942)	\$ 2,155
利息費用	38	149	187
金融資產評價損失	729	(443)	286
未實現兌換損失	-	1	1
課稅損失	3,418	(3,418)	-
小計	<u>\$ 9,282</u>	<u>(\$ 6,653)</u>	<u>\$ 2,629</u>
遞延所得稅負債：			
-暫時性差異：			
未實現兌換利益	(4)	4	-
小計	<u>(\$ 4)</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ -</u>
合計	<u>\$ 9,278</u>	<u>(\$ 6,649)</u>	<u>\$ 2,629</u>

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

107年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
97	\$ 123,088	\$ 81,596	\$ 81,596	107
98	73,469	73,469	73,469	108
99	86,967	86,967	86,967	109
101	26,648	26,648	26,648	111
104	22,874	22,874	22,874	114
105	53,475	53,475	53,475	115
106	67,239	67,239	67,239	116
107	45,973	45,973	45,973	117
	<u>\$ 499,733</u>	<u>\$ 458,241</u>	<u>\$ 458,241</u>	

106年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
97	\$ 123,088	\$ 81,596	\$ 81,596	107
98	73,469	73,469	73,469	108
99	86,967	86,967	86,967	109
101	26,648	26,648	26,648	111
104	22,874	22,874	22,874	114
105	53,592	53,592	53,592	115
106	67,239	67,239	67,239	116
	<u>\$ 453,877</u>	<u>\$ 412,385</u>	<u>\$ 412,385</u>	

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度。

6. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十四) 每股(虧損)盈餘

	107年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨損	<u>(\$ 33,907)</u>	<u>94,527</u>	<u>(\$ 0.36)</u>
<u>稀釋每股虧損</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨損	(\$ 33,907)	94,527	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	—	—	
歸屬於普通股股東之本期淨損加 潛在普通股之影響	<u>(\$ 33,907)</u>	<u>94,527</u>	<u>(\$ 0.36)</u>

	106年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 5,754	70,034	\$ 0.08
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 5,754	70,034	
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工分紅	-	95	
歸屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 5,754	70,129	\$ 0.08

(二十五) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	長期借款(含 一年或一營業 週期內到期)	應付公司債	來自籌資活動 之負債總額
107年1月1日	\$ 149,420	\$ 1,993,768	\$ 1,000,000	\$ 3,143,188
籌資現金流量之變動	580	(46,234)	500,000	454,346
一年內到期重分類	-	500,000	(500,000)	-
107年12月31日	\$ 150,000	\$ 2,447,534	\$ 1,000,000	\$ 3,597,534

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
黃文辰	本公司之董事長
郭長庚建築師事務所	本公司之副董事長為該事務所負責人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 勞務委託

本公司於民國 107 年及 106 年度委任郭長庚建築師事務所執行建築設計並支付設計費\$492 及\$4,430。

2. 關係人提供背書保證情形

(1)截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司董事長擔任向金融機構借款之連帶保證人。

(2)截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司董事長擔任有擔保普通公司債之連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
短期員工福利	\$ 11,296	\$ 9,150
總計	<u>\$ 11,296</u>	<u>\$ 9,150</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	107年12月31日	106年12月31日	
其他金融資產-流動 (活期存款及定期存款)	\$ 415,430	\$ 44,256	信託專戶、應付公司債及借款
其他金融資產-非流動 (活期存款及定期存款)	302,993	405,063	應付公司債
存貨 (在建土地及待售房地)	<u>2,641,891</u>	<u>3,132,076</u>	應付公司債及借款
	<u>\$ 3,360,314</u>	<u>\$ 3,581,395</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 截至民國 107 年 12 月 31 日止，本公司為營造工程發包之工程明細如下：

工程名稱	項目	對象	合約總價	已付金額	未付金額
板橋翠峰	營建工程	國原營造(股)公司	\$ 471,938	\$ 224,993	\$ 246,945
新潤橋峰168	營建工程	曄潤營造有限公司	240,509	1,142	239,367
新潤A18	營建工程	曄潤營造有限公司	<u>163,825</u>	<u>95,441</u>	<u>68,384</u>
			<u>\$ 876,272</u>	<u>\$ 321,576</u>	<u>\$ 554,696</u>

(二) 營業租賃協議

本公司租用公務車及辦公室等係不可取消之營業租賃協議。租期介於 1 至 5 年，大部分租賃協議可於租期結束時按市場價格續約。

不可取消營業租賃之未來最低應付租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不超過1年	\$ 5,774	\$ 1,734
超過1年但不超過5年	<u>15,251</u>	<u>417</u>
總計	<u>\$ 21,025</u>	<u>\$ 2,151</u>

(三) 截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款分別為 \$5,070,870 及 \$1,038,620，已依約收取金額分別為 \$463,021 及 \$47,147。

(四)截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司待售房地與客戶簽訂出售房地合約，惟尚未過戶之合約價款分別為\$164,420 及\$183,255，已依約收取金額分別為\$19,984 及\$33,017。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

(一)本公司於民國 108 年 3 月 20 日經董事會通過擬議虧損撥補議案，虧損撥補情形請詳附註六(十六)之說明。

(二)本公司於民國 108 年 3 月 12 日與地主共 9 位自然人、貴族世家企業(股)公司及貴林投資(股)公司等簽訂不動產買賣契約書，購入新北市土城區明德段、柑雲埤段、青雲段及清水段之土地，合約價款分別計\$547,505、\$150,311 及\$12,700。

十二、其他

(一)資本管理

由於本公司須維持適當資本，以支應土地開發及營建工程所需。因此本公司之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來十二個月所需之營運資金、土地開發及營建工程支出、債務償還及股利支出等需求。經定期檢視並衡量相關成本、風險及報酬，確保良好的獲利水準及財務比率，必要時藉由各項籌資方式以平衡整體資本結構。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 7,177	\$ -
持有供交易之金融資產	-	12,314
	<u>\$ 7,177</u>	<u>\$ 12,314</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$ -</u>
備供出售之金融資產		
以成本衡量之金融資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,000</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	751,374	335,379
應收票據	25,139	8,770
應收帳款	46,722	64,029
其他應收款	831	19
存出保證金	162,131	4,085
其他金融資產	718,423	449,319
	<u>\$ 1,704,620</u>	<u>\$ 861,601</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 150,000	\$ 149,420
應付票據	102,927	123,253
應付帳款	45,311	15,337
其他應付款	24,249	21,373
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,500,000	1,000,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,947,534	1,993,768
	<u>\$ 3,770,021</u>	<u>\$ 3,303,151</u>

2. 風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。
- (3) 本公司未有承作衍生工具以規避財務風險之情形。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

價格風險

- A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於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。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散。
- B. 本公司主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 107 年及 106 年度之稅後淨(損)利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$57 及 \$102；對其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失均為增加或減少 \$600。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款、一年或一營業週期內到期長期借款、應付短期票券及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。於民國 107 年及 106 年度，本公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。
- B. 當借款利率上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 107 年及 106 年度之稅後淨(損)利將分別減少或增加 \$288 及 \$181，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 依本公司行業特性，應收帳款主要為買受人按房地產銷售合約時程繳款，包括訂金款、各期工程款及交屋款等，收款時間涉及工程進度、銀行貸款對保手續及土地代書過戶程序等，其中依照建案類型或房屋坪數大小，銀行會給予買受人房地總價約 70%~80%之貸款成數，並將該不動產設定第一擔保。應收款項如經催繳後仍未付款則會視為違約方式處理，本公司針對未收回款項亦設定不動產第二擔保作為保全措施，考量歷史經驗及未來前瞻性，本公司採簡化做法之應收帳款備抵損失金額不重大。

C. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二(五)說明。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要。
- B. 公司將剩餘資金投資於付息之活期存款及有價證券，其所選擇之工具具有適當之到期日或足夠流動性，以因應上述預測並提供充足之調度水位。
- C. 本公司未動用借款額度明細如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
浮動利率		
一年以上到期	\$ 969,666	\$ 479,100

- D. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

107年12月31日	<u>1年內</u>	<u>1至3年內</u>	<u>3年以上</u>
短期借款	\$ 151,424	\$ -	\$ -
應付票據	102,927	-	-
應付帳款	45,311	-	-
其他應付款	24,249	-	-
一年或一營業週期內 到期長期負債	953,964	826,214	798,174
應付公司債	9,450	18,926	1,011,729

非衍生金融負債：

106年12月31日	<u>1年內</u>	<u>1至3年內</u>	<u>3年以上</u>
短期借款	\$ 151,488	\$ -	\$ -
應付票據	123,253	-	-
應付帳款	15,337	-	-
其他應付款	16,037	-	-
一年或一營業週期內 到期長期負債	277,525	1,065,777	773,720
應付公司債	10,100	512,489	508,690

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之受益憑證的公允價值屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 本公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性、風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

107年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
受益憑證	\$ 7,177	\$ -	\$ -	\$ 7,177
透過其他綜合損益按				
公允價值衡量之金融				
權益證券	-	-	60,000	60,000
合計	<u>\$ 7,177</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$ 67,177</u>
106年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
受益憑證	\$ 12,314	\$ -	\$ -	\$ 12,314
合計	<u>\$ 12,314</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,314</u>

(2)本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A.本公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性列示如下：

市場報價	開放型基金 淨值
------	-------------

B.除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。

4.民國107年及106年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.下表列示民國107年及106年度第三等級之變動：

	107年 權益證券	106年 權益證券
1月1日	\$ 60,000	\$ -
認列於其他綜合損益之損益	-	-
12月31日	\$ 60,000	\$ -

6.民國107年及106年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

7.有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	107年12月31日 公允價值	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：				
非上市上櫃公 司股票	60,000	淨資產價值 不適用	不適用	不適用

(四)初次適用國際財務報導準則第9號之影響及民國106年度適用國際會計準則39號之資訊

1.民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

A.係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。

B.本公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

C.於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。後續按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(2) 備供出售金融資產

- A. 係指定為備供出售或未被分類為任何其他類別之非衍生金融資產。
- B. 本公司對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。
- C. 於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於其他綜合損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(3) 放款及應收款

應收帳款

係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(4) 金融資產減損

- A. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項(即「損失事項」)，且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
- B. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (A) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (B) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (C) 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (D) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (E) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (F) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或

(G)權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

C. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

(A)以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(B)以成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係直接自資產之帳面金額調整。

2. 金融資產帳面價值自民國 106 年 12 月 31 日依據 IAS 39 編製轉換至民國 107 年 1 月 1 日依據 IFRS 9 編製之說明如下：

於 IAS 39 分類為「以成本衡量金融資產」之權益工具計 \$60,000，因本公司非以交易目的所持有，因此於初次適用 IFRS 9 時，選擇將其分類為「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(權益工具)」。

3. 民國 106 年 12 月 31 日之重要會計項目之說明如下：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項	目	106年12月31日
流動項目：		
持有供交易之金融資產		
受益憑證		\$ 14,000
評價調整		(1,686)
合計		\$ 12,314

A. 本公司持有供交易之金融資產於民國 106 年度認列之淨利益計 \$2,603。

B. 本公司民國 106 年 12 月 31 日未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押擔保之情形。

(2)以成本衡量之金融資產

項	目	106年12月31日
非流動項目：		
兆富實業(股)公司股票—		
	普通股	\$ 60,000
	特別股	-
	累計減損	-
	合計	<u>\$ 60,000</u>

A. 本公司持有之兆富實業(股)公司股票投資依據投資之意圖應分類為備供出售金融資產，惟因該標的非於活絡市場公開交易，且無法取得足夠之類似公司之產業資訊及被投資公司之相關財務資訊，因此無法合理可靠衡量該些標的之公允價值，因此分類為「以成本衡量之金融資產」。

B. 有關本公司持有之特別股之權利如下：

- a. 特別股股息優先於普通股股息之分派，股息訂為年利率 0.1%。倘兆富實業年度決算無盈餘或盈餘不足分派股息時，其股息不得累積於以後有盈餘年度優先補足。
- b. 特別股股東於普通股股東會無表決權。
- c. 特別股之發行期間為三年。自發行日滿二年之翌日起至到期日前之三個月止，得隨時請求轉換為兆富實業發行之普通股。自特別股到期日前三個月，至到期日前尚未轉換之特別股，兆富實業得強制將特別股全數轉換為普通股。轉換比例為一股特別股換一股普通股。

C. 本公司民國 106 年 12 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 民國 106 年 12 月 31 日之信用風險資訊說明如下：

- (1) 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預收房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

(2) 本公司未逾期且未減損金融資產之信用品質資訊如下：

	106年12月31日	
	群組1	群組2
應收票據	\$ 7,120	\$ 1,650
應收帳款	47,599	16,430
	<u>\$ 54,719</u>	<u>\$ 18,080</u>

群組 1：現有客戶(交易日迄今短於 6 個月)。

群組 2：現有客戶(交易日迄今超過 6 個月)。

(五) 初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

銷貨收入

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際完成所有權移轉(或僅實際交屋)，但相關風險報酬業已移轉者亦認列銷貨收入。

2. 本公司於 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年度
房地銷售收入	<u>\$ 1,129,875</u>

3. 本公司若於 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下：

資產負債表項目	107年12月31日		
	採IFRS 15 認列之餘額	採原會計政策 認列之餘額	會計政策改變 之影響數
合約負債－流動	\$ 483,005	\$ -	\$ 483,005
預收款項	-	483,005	(483,005)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無此情形。
2. 為他人背書保證：無此情形。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表一。
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：無此情形。
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：無此情形。
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：無此情形。
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：無此情形。
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：無此情形。
9. 從事衍生工具交易：無此情形。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無此情形。

(二)轉投資事業相關資訊

無此情形。

(三)大陸投資資訊

無此情形。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司僅經營單一產業，且本公司係以整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

(二)部門資訊之衡量

本公司向主要營運決策者呈報營運部門之稅前淨損益，並根據稅前淨損益評估營運部門的表現。

(三) 部門損益、資產與負債之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	107年度	106年度
	單一部門	單一部門
外部收入	\$ 1,341,725	\$ 1,129,875
內部部門收入	-	-
部門收入	<u>\$ 1,341,725</u>	<u>\$ 1,129,875</u>
部門損益	(\$ 32,918)	\$ 31,128
	107年12月31日	106年12月31日
	單一部門	單一部門
存貨	\$ 3,845,713	\$ 3,743,143
其他資產	2,015,081	997,710
部門資產	<u>\$ 5,860,794</u>	<u>\$ 4,740,853</u>
	107年12月31日	106年12月31日
	單一部門	單一部門
短期借款	\$ 150,000	\$ 149,420
一年或一營業週期內到期		
長期借款	2,447,534	1,993,768
合約負債	483,005	-
預收款項	-	80,164
應付公司債	1,000,000	1,000,000
其他負債	312,308	241,058
部門負債	<u>\$ 4,392,847</u>	<u>\$ 3,464,410</u>

(四) 部門損益、資產與負債之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益、總資產及總負債，與財務報告內之收入、稅後淨利、總資產及總負債採用一致之衡量方式，故無須調節。

(五) 產品別資訊

請詳附註六(十七)。

(六) 地區別資訊

本公司尚無國外地區營運部門，故不適用地區別資訊揭露之相關規定。

(七)重要客戶資訊

本公司民國 107 年及 106 年度來自每一客戶之營業收入均未達綜合損益表營業收入金額之 10%，故不適用。

新潤興業股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及零用金				\$	470
支票存款					55,030
活期存款					695,874
				\$	<u>751,374</u>

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	摘要	單位數 (仟)	面	值	總	額	利率	取得成本	公允價值			歸屬於信用風險變 動之公允價值變動	備註
									淨值(元)	兌換率(USD)	總額		
貝萊德世界礦業基金	國外基金	7	\$	-	\$	-		<u>\$10,000</u>	\$34.09	30.68	<u>\$ 7,177</u>	\$	-

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>金融工具名稱</u>	<u>摘 要</u>	<u>股數(仟)</u>	<u>帳面金額</u>	<u>備 註</u>
兆富實業(股)公司	普通股	6,000	\$ <u>60,000</u>	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
存貨明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價(註)	
在建房地	\$ 3,383,905	\$ 3,383,905	其中帳面價值計\$2,559,565作為借款擔保品。
待售房地	393,224	393,224	其中帳面價值計\$82,326作為借款擔保品。
容積土地	68,584	68,584	
	<u>\$ 3,845,713</u>	<u>\$ 3,845,713</u>	

註：由於建設公司之行業特性，在建房地及待售房地之市價係以成本與淨變現價值孰低者列示。

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
 在建房地變動明細表
 民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少		期末餘額	提供擔保或質押情形
		投入成本	資本化利息	完工轉出			
鶯歌鳳鳴段	\$ 815,694	\$ 3,030	\$ 10,090	\$ -	\$ -	\$ 828,814	已提供作為借款之擔保品。
淡水新市段	317,656	3,961	4,236	-	-	325,853	"
板橋永翠段	1,013,077	237,068	16,139	-	-	1,266,284	"
土城明德段	175,202	138	3,180	-	-	178,520	"
中壢青芝段	444,084	230,285	5,171	(679,540)	-	-	無
三重福德南段	11,723	75,770	-	-	-	87,493	"
桃園善捷段	40	568,946	8,344	-	-	577,330	已提供作為借款之擔保品。
桃園青昇段	-	119,611	-	-	-	119,611	無
	<u>\$ 2,777,476</u>	<u>\$ 1,238,809</u>	<u>\$ 47,160</u>	<u>(\$ 679,540)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,383,905</u>	

新潤興業股份有限公司
預收款項明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	淡水峰采-陽光區	\$ 856	
	明日禾禾	19,128	
	翠峰	244,383	
	幸福莊園2	25,971	
	新潤A18	132,402	
	橋峰168	60,265	
		<u>\$ 483,005</u>	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
一年或一營業週期內到期長期借款明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	摘 要	借款金額	契約期限	利 率	抵押或擔保	備 註
兆豐國際商業銀行(股)公司	抵押借款	\$ 406,600	102.09.17~108.12.31	2.35%	存貨-在建土地	
土地銀行(股)公司	"	136,500	105.10.04~110.10.04	2.33%	"	
"	"	622,400	105.10.18~110.12.08	2.33%	"	
"	"	285,900	107.01.31~112.01.31	2.15%	"	
"	"	147,000	107.02.21~112.02.21	2.15%	"	
"	擔保借款	154,134	107.04.23~112.04.23	2.25%	"	
星展(臺灣)商業銀行(股)公司	抵押借款	195,000	107.10.15~111.04.15	2.35%	"	
一年內到期之應付公司債	擔保借款	<u>500,000</u>	105.07.12~108.07.12	1.05%	銀行存款	
		<u>\$ 2,447,534</u>				

新潤興業股份有限公司
應付公司債明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額				償還辦法	擔保情形	備註	
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價				帳面金額
105年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	105.07.12	自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次	1.05%	\$ 500,000	\$ -	\$500,000	\$ -	\$ 500,000	到期依面額一次償還	有	註1
106年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	106.10.16	自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次	0.97%	\$ 500,000	\$ -	\$500,000	\$ -	500,000	到期依面額一次償還	有	註2
107年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	107.09.18	自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次	0.92%	\$ 500,000	\$ -	\$500,000	\$ -	500,000	到期依面額一次償還	有	註3
減：一年或一營業週期內到期公司債									(500,000)			
									\$ 1,000,000			

註1：本普通公司債委託合作金庫商業銀行(股)公司擔任保證銀行。

註2：本普通公司債委託全國農業金庫(股)公司擔任保證銀行。

註3：本普通公司債委託台灣中小企業銀行(股)公司擔任保證銀行。

新潤興業股份有限公司
營業收入明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額			備 註
		土 地	房 屋	合 計	
營建收入					
銷售房地收入	淡水峰采-海灣區	\$ 11,533	\$ 17,530	\$ 29,063	
"	淡水峰采-陽光區	430,010	314,405	744,415	
"	中壢明日禾禾	293,540	278,950	572,490	
		<u>\$ 735,083</u>	<u>\$ 610,885</u>	1,345,968	
銷貨退回及折讓				(4,243)	
				<u>\$ 1,341,725</u>	

新潤興業股份有限公司
營業成本明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	土	地	房	屋	合	計	備	註
營建成本											
銷售房地成本	新莊都峰苑II	\$	-	\$	295	\$	295				
"	淡水峰采-海灣		6,931		16,424		23,355				
"	淡水峰采-陽光		322,078		385,373		707,451				
"	中壢明日禾禾		224,412		208,927		433,339				
		\$	<u>553,421</u>	\$	<u>611,019</u>	\$	<u>1,164,440</u>				

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
推銷費用明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 21,643	
交際費		13,625	
廣告費		24,401	
行銷費用		21,607	
其他費用	交通費及租金支出等	61,504	
		<u>\$ 142,780</u>	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
管理費用明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 12,576	
租金支出		2,482	
交際費		2,809	
勞務費		5,508	
職工福利		2,037	
其他費用	保險費及郵電費等	6,234	
		<u>\$ 31,646</u>	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司
 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總明細表
 民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	107年度			106年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利費用(註)						
薪資費用	\$ -	\$ 29,450	\$ 29,450	\$ -	\$ 26,667	\$ 26,667
勞健保費用	-	2,498	2,498	-	2,337	2,337
退休金費用	-	1,309	1,309	-	1,059	1,059
董事酬金	-	5,024	5,024	-	-	-
其他員工福利費用	-	3,283	3,283	-	2,878	2,878
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,564</u>	<u>\$ 41,564</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,941</u>	<u>\$ 32,941</u>
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,010</u>	<u>\$ 1,010</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 789</u>	<u>\$ 789</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 96</u>	<u>\$ 96</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

註：截至民國107年及106年12月31日止，本公司員工人數分別為36人及33人，其中未兼任員工之董事人數均為5人。

新潤興業股份有限公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國107年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
					股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比例	公允價值	
新潤興業(股)公司	受益憑證	貝萊德世界礦業基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	7	\$ 7,177	-	\$ 7,177	
新潤興業(股)公司	股票-普通股	兆富實業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,000	\$ 60,000	10.00	\$ 60,000	

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名：
 (1)賴宗義
 (2)王照明

北市財證字第 1080560 號

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：2729-666

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：
 (1)北市會證字第 1886 號
 (2)北市會證字第 1544 號

委託人統一編號：16318881

印鑑證明書用途：辦理 新潤興業股份有限公司

107 年度（自民國 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日）

財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	賴宗義	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	王照明	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人



中華民國



108 年 1 月 18 日

裝訂線

台北市會計師公會

