



新潤興業股份有限公司

股票代碼：6186

查詢本年報之網址：

公開資訊觀測站：

<http://mops.twse.com.tw>

本公司網址：

<http://www.shinruenn.com>

107

— 年度年報 —



中華民國108年5月31日 刊印

一、發言人、代理發言人姓名

發言人：賴嘉鴻

職稱：協理

電話：(02) 2545-0899

電子郵件信箱：philiplai@shinruenn.com

代理發言人：張淑貞

職稱：財會部經理

電話：(02) 2545-0899

電子郵件信箱：catherine@shinruenn.com

二、總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：台北市松山區民生東路三段109號8樓

電話：(02) 2545-0899

三、股票過戶機構

名稱：兆豐證券股份有限公司 股務代理部

地址：台北市中正區忠孝東路二段95號1樓

網址：<http://www.emega.com.tw>

電話：(02) 3393-0898

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會計師姓名：賴宗義、王照明

會計師事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

網址：<http://www.pwc.tw>

電話：(02) 2729-6666

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.shinruenn.com>

目 錄

頁次

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	3
二、公司沿革	3
參、公司治理報告	
一、組織系統	5
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	7
三、公司治理運作情形	16
四、會計師公費資訊	35
五、更換會計師資訊	36
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	37
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分 之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	38
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊	39
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉 投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	39
肆、募資情形	
一、資本及股份	40
二、公司債辦理情形	45
三、特別股辦理情形	46
四、海外存託憑證辦理情形	46
五、員工認股權憑證辦理情形	46
六、限制員工權利新股辦理情形	46
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	46
八、資金運用計畫執行情形	46
伍、營運概況	
一、業務內容	49
二、市場及產銷概況	56
三、從業員工資訊	62
四、環保支出資訊	63
五、勞資關係	63
六、重要契約	66

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表及會計師查核意見	67
二、最近五年度財務分析	69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書	71
四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益 表、權益變動表、現金流量表及附註或附表	74
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	127
六、公司及關係企業如發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響	127

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況	128
二、財務績效	128
三、現金流量	129
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	129
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資 計畫	130
六、風險事項分析評估	130
七、其他重要事項	131

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	132
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	132
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	132
四、其他必要補充說明事項	132
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款 所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	132

壹、致股東報告書

各位股東大家好：

一、107 年度營業結果

新潤興業 107 年度營業收入計 1,341,725 仟元，主要係由本公司中壢明日禾禾及新北市淡水「峰采-陽光區」、「峰采-海灣區」建案認列之營建收入。中壢市青昇段「新潤 A18」及新北市板橋永翠特區「翠峰」、鶯歌鳳鳴段「幸福莊園 2」及三重福德南段「橋峰 168」，依預期進度進行銷售與興建。在此營運期間，本公司 107 年度稅後淨損計 33,907 仟元，每股虧損為 0.36 元。

單位：新台幣仟元

項目	一〇七年度		一〇六年度		增(減)情形	
	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入	1,341,725	100	1,129,875	100	211,850	19
營業毛利	177,285	13	130,061	12	47,224	36
營業淨(損)利	2,859	-	(26,767)	(2)	29,626	111
稅後淨(損)利	(33,907)	(3)	5,754	1	(39,661)	(689)

二、108 年度營業計劃概要

108 年央行維持低利率政策，政府陸續推出各種措施，包含房屋稅降低、降公告土地現值、老屋重建容積獎勵等，市場存有查稅條款致資金回流、新台幣升值等利多環境，除自住剛性需求增加外，投資置產的需求也逐步回升，房市交易量可望有正向成長。

108 年營運重心放在新北市板橋永翠特區「翠峰」、中壢市青昇段「新潤 A18」建案完工交屋。鶯歌鳳鳴段「幸福莊園 2」、三重福德南段「橋峰 168」、桃園善捷段「鉅麗」等建案，已取得建照今年進行銷售與興建，以上建案將為公司創造更多業績與利潤。

108 年仍持續進行土地開發、合建案、老屋重建…等一般自用住宅業務，未來將尋求商辦大樓…等多元化發展，追求長期穩定的營業收入，目前市場以首購自用為主，在土地開發上朝著市區及成熟商圈附近合建案為主，在規劃新個案方向也朝著此方向進行，產品設計以中小坪數為主，價格亦具競爭力，並且搭配「挺青年-成家優惠方案」供年輕首購族群做選擇，以期激勵買氣。目標將是讓公司每年的營運能穩定獲利與成長，並為全體股東創造更大的利潤。

最後，敬祝各位

身體健康 萬事如意、闔家平安

董事長：黃文辰



經理人：黃文興



會計主管：張淑貞



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 87 年 3 月 30 日。

二、公司沿革

年度	沿革
93年11月	大尺寸TFT LCD驅動IC (Gate IC)小量出貨。
93年12月	數位無線電視盒IC及軟體出貨。
94年04月	32吋液晶電視量產出貨。
94年07月	結束記憶體部門相關業務。
94年07月	大尺寸TFT LCD驅動IC(Gate IC)開始量產出貨。
94年08月	辦理私募現金增資發行普通股10,000仟股，辦理可轉換公司債及員工認股權憑證轉換股份75,000股，實收資本額增為59,316,063元整。
94年11月	處分子公司持有之華亞微電子剩餘股權，獲利192,780仟元。
95年03月	辦理可轉換公司債及員工認股權憑證轉換股份5,349,765股，實收資本額增為646,658,280元整。
95年05月	完成大尺寸TFT LCD驅動 IC(Source IC)設計及認證程序。
96年03月	大尺寸TFT LCD驅動IC(Source IC)開始量產出貨。
96年04月	辦理可轉換公司債及員工認股權憑證轉換股份3,750,792股，實收資本額增為696,471,490元整。
97年01月	辦理可轉換公司債及員工認股權憑證轉換股份1,755,682股，實收資本額增為714,028,310元整。
97年09月	提前終止LCM事業所設立於深圳代表處營業申請。
97年10月	變更公司地址所在地，遷至臺北市敦化南路二段76號6樓。
97年12月	停止美國子公司Smart ASIC Inc.繼續經營業務。
98年01月	董事長關恆君辭職，並由董事翁謙涵擔任本公司董事長及兼任總經理。
98年02月	變更公司地址所在地，遷至臺北市復興南路一段36-9號7樓。
98年06月	變更公司名稱，由晶磊半導體股份有限公司變更為晶磊興業股份有限公司。
98年09月	彌補虧損辦理減資51,889,558股，實收資本額減為201,792,730元整。
99年01月	董事長翁謙涵辭職，改由廖伊麗擔任本公司董事長並由舒逸豪擔任總經理。
99年07月	董事長廖伊麗辭職，改由莊育士擔任本公司董事長及兼任總經理。
99年08月	辦理私募現金增資發行普通股1,000仟股，募集金額為20,000仟元，實收資本額增為211,792,730元。
99年11月	董事長莊育士辭職，改由慶啟本擔任本公司董事長及兼任總經理。
100年02月	辦理私募現金增資發行普通股9,000仟股，募集金額為123,300仟元，實收資本額增為301,792,730元整。
100年06月	1. 股東會董監事改選引進新經營團隊。 2. 改選董事長，新任董事長黃文辰先生。
100年07月	1. 辦理私募現金增資發行普通股20,000仟股，募集金額為232,000仟元，實收資本額增為501,792,730元整。 2. 變更公司名稱，由晶磊興業股份有限公司變更為新潤興業股份有限公司。 3. 變更公司地址所在地，遷至臺北市松山區基隆路一段8號13樓。
101年03月	推出內湖『新潤城峰』建案。
101年04月	辦理私募現金增資發行普通股7,000仟股，募集金額為96,600仟元，實收資本額增為571,792,730元整。

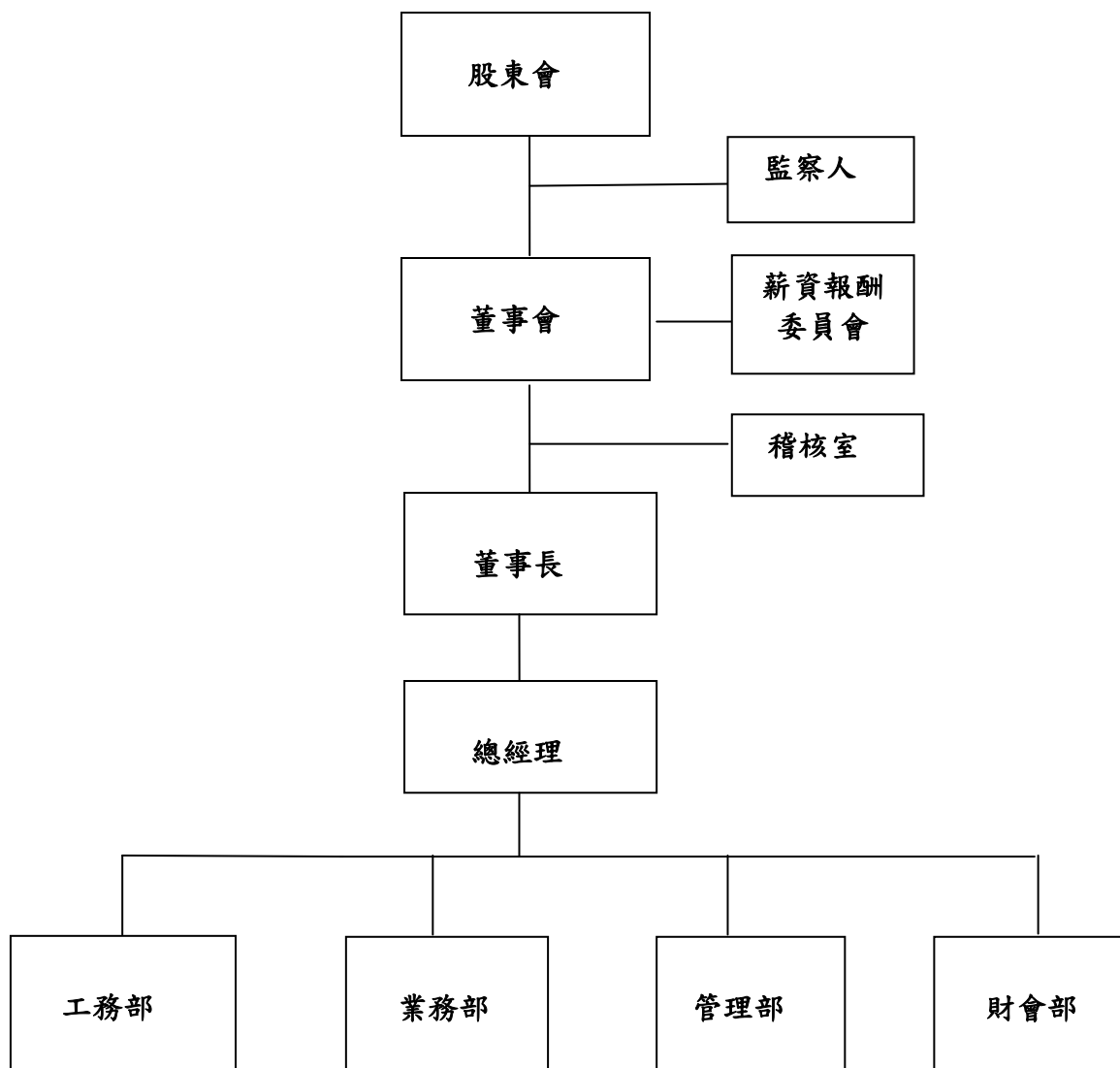
年度	沿革
102年03月	推出中壢『國品苑』建案。
102年07月	推出中壢『國庭苑』建案。
102年08月	推出新莊『都峰苑II』建案。
102年09月	辦理現金增資發行普通股8,000仟股，募集金額為216,000仟元，實收資本額增為651,792,730元整。
103年06月	推出淡水『峰采-陽光區』、『峰采-海灣區』建案。
104年11月	辦理盈餘轉增資發行普通股 3,176,164 股，實收資本額增為 683,554,370 元整。
105年10月	辦理盈餘轉增資發行普通股 3,334,971 股，實收資本額增為 716,904,080 元整。
106年09月	推出中壢『明日禾禾』建案。
106年11月	推出板橋『翠峰』建案。
106年12月	辦理註銷庫藏股 1,656,000 股，實收資本額為 700,344,080 元整。
107年02月	推出三重『橋峰 168』建案。
107年02月	變更公司地址所在地，遷至臺北市松山區民生東路三段109號7樓。
107年03月	辦理現金增資發行普通股30,000仟股，募集金額為375,000仟元，實收資本額增為1,000,344,080元整。
107年05月	推出中壢『新潤 A18』建案。
107年06月	推出鶯歌『幸福莊園 2』建案。
108年04月	推出桃園「鉑麗」建案。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織架構

新潤興業股份有限公司組織圖



(二)各主要部門所營業務

部門	工作職掌
業務部	負責土地開發、市場評估、產品規劃、廣告公司之遴選、行銷企劃、預售執行、客戶簽約收款、交屋過戶作業、客戶諮詢與服務等。
工務部	負責各項工程評估、施工監控、材料驗收、工程發包成本控制、工期控制、品質控制、客戶變更處理及售後保固服務等。
管理部	負責人事行政、教育訓練、資產管理、採購業務、員工福利及保險作業、總務作業、資訊系統規劃等。
財會部	負責會計制度之推動與執行、財務與會計帳務作業處理、稅務管理、財務規劃、資金管理、預算編製、各項股務作業等
稽核室	內部稽核制度之建立、修訂及檢討、內部控制制度設計之評估及執行狀況稽核等。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事及監察人資料

(1) 董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

108年4月30日；單位：股；%

職稱	國籍 或註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期 (年)	初次 選任 日期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二 親等以內關 係之其他主 管、董事或監 察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓 名	關 係
董事長	中 華 民 國	柏永開發投資 (股)公司					2,205,000	3.08%	9,813,284	9.81%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
董事長之法 人代表人	中 華 民 國	黃文辰	男	106.06.13	3年	100.6.28	—	—	0	0	0	0	0	0	國立臺灣科大EMBA 現任- 臺北市不動產開發商業同業公會 理事 新北市不動產開發商業同業公會 常務理事	辰興開發投資股份有限公司董事長 賜潤開發投資股份有限公司董事長 柏永開發投資股份有限公司董事長	董事長兼副 總經理	黃文興	二親等
副董事長	中 華 民 國	郭長庚	男	106.06.13	3年	100.6.28	0	0	0	0	55,961	0.06%	0	0	東海大學建築研究所 郭長庚建築師事務所主持建築師	長奇投資股份有限公司監察人 展欣投資有限公司董事長 柏永開發投資股份有限公司董事	監察人之 法人指 派人	廖靜奇	配偶
董事	中 華 民 國	游敏仁	男	106.06.13	3年	100.6.28	0	0	0	0	0	0	0	0	華潤建設股份有限公司董事長 啓辰開發投資股份有限公司董事長 柏永開發投資股份有限公司董事	無	無	無	無
董事	中 華 民 國	辰興開發投 資(股)有限 公司		106.06.13	3年	101.6.6	7,386,750	10.30%	10,903,105	10.90%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
董事之法人 代表人	中 華 民 國	賴嘉鴻	男			101.6.6	—	—	55,125	0.06%	0	0	0	0	國立中興大學	新潤興業股份有限公司協理	無	無	無
董事	中 華 民 國	黃文興	男	106.06.13	3年	100.6.28	69,850	0.10%	93,786	0.09%	0	0	0	0	國立政治大學 企業家經營管理研習班	新潤興業股份有限公司副總經理 辰興開發投資股份有限公司董事長 賜潤開發投資股份有限公司董事 圓潤開發投資股份有限公司總經理	董事長兼 總經理	黃文辰	二親等

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
獨立董事	中華民國	李嘉惠	男	106.06.13	3年	100.6.28	0	0	0	0	0	0	0	0	政大會計研究所 眾信聯合會計師事務所合夥會計師	喬鳴電子股份有限公司監察人	無	無
獨立董事	中華民國	侯瑞甫	男	106.06.13	3年	100.6.28	0	0	0	0	0	0	0	0	交大管理科學研究所 華瑞會計師事務所會計師	華嶽鑫科技股份有限公司獨立董事 普安科技股份有限公司獨立董事	無	無
監察人	中華民國	啟辰開發投資(股)公司				101.6.6	4,046,175	5.64%	5,432,753	5.43%	0	0	0	0	無	無	無	無
監察人之法人代表人	中華民國	廖靜奇	女			100.6.28	—	—	55,961	0.06%	0	0	0	0	長奇投資股份有限公司董事長 展欣投資有限公司董事 柏永開發投資股份有限公司監察人	長奇投資股份有限公司董事長 展欣投資有限公司董事 柏永開發投資股份有限公司監察人	副董事長	郭長庚
監察人	中華民國	金德強	男	106.06.13	3年	106.6.13	1,948,000	2.72%	2,015,000	2.01%	0	0	0	0	交通大學土木工程營建管理研究所	揚潤營造股份有限公司董事長	無	無
監察人	中華民國	楊博閔	男	106.06.13	3年	106.6.13	0	0	0	0	0	0	0	0	美國西雅圖華盛頓大學企管碩士	海德博資本股份有限公司董事長 信大水泥財務副總	無	無

(2)法人股東之主要股東

108年4月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比率%
柏永開發投資股份有限公司	黃文辰	99.82
	黃文興	0.18
辰興開發投資股份有限公司	黃文辰	98.00
	黃文興	2.00
啟辰開發投資股份有限公司	游啟仁	98.00
	游志祺	2.00

(3)法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：無。

(4)董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

108年4月30日

條 件 姓 名	是否具有五年以上工作 經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註 1）										兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數
	商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
柏永開發投資(股)公司 代表人：黃文辰			✓			✓			✓	✓		✓		無
郭長庚			✓	✓		✓			✓	✓		✓		無
游啟仁			✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		無
辰興開發投資(股)有限公司 代表人：賴嘉鴻			✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓		無
黃文興			✓			✓			✓	✓		✓	✓	無
李嘉惠		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
侯瑞甫		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
啟辰開發投資(股)公司 指派人：廖靜奇			✓	✓		✓			✓	✓		✓	✓	無
金德強			✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	無
楊博閔			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、公司直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108年4月30日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		經理人取得工認股權憑證情形
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	
總經理	黃文辰 (註1)	男	中華民國	107.11.12	0	0	0	0	0	0	國立臺灣科大EMBA 現任- 臺北市不動產開發商業公會理事 新北市不動產開發商業公會常務理事	辰興開發股份有限公司董事長 賜潤開發股份有限公司董事長 柏永開發股份有限公司董事長	副總經理	黃文興	二親等
副總經理	黃文興 (註2)	男	中華民國	107.11.12	93,786	0.09%	0	0	0	0	國立政治大學 企業家經營管理研究班	辰興開發股份有限公司董事長 賜潤開發股份有限公司董事長 圓潤開發股份有限公司總經理	總經理	黃文辰	二親等
協理	賴嘉鴻	男	中華民國	100.11.1	55,125	0.06%	0	0	0	0	國立中興大學	無	無	無	無
財務經理	張淑貞	女	中華民國	101.2.7	4,061	0.00%	0	0	0	0	靜宜大學會計系 新潤興業(股)公司稽核 經理	無	無	無	無
稽核副理	郭美惠	女	中華民國	101.3.1	12,496	0.01%	0	0	0	0	國立高雄應用科大 宇環科技(股)公司稽核 主管	無	無	無	無

註1：於107年11月12日就任總經理。

註2：於107年11月12日原總經理改任管理部副總經理。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

107 年度；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例（%）		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益之比例（%）				有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金				
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額		現金金額	股票金額		
董事長	柏永開發投資股份有限公司 代表人：黃文辰	0	0	0	0	0	0	80	0	(0.24)	0	3,049	0	0	0	0	0	(9.23)	0	無
副董事長	郭長庚	0	0	0	0	0	0	80	0	(0.24)	0	0	0	0	0	0	0	(0.24)	0	無
董事	游啟仁	0	0	0	0	0	0	50	0	(0.15)	0	0	0	0	0	0	0	(0.15)	0	無
董事	辰興開發投資股份有限公司 代表人：賴嘉鴻	0	0	0	0	0	0	80	0	(0.24)	0	3,748	0	0	0	0	0	(11.29)	0	無
董事	黃文興	0	0	0	0	0	0	80	0	(0.24)	0	2,569	0	0	0	0	0	(7.81)	0	無
獨立董事	李嘉惠	384	0	0	0	0	0	70	0	(1.34)	0	216	0	0	0	0	0	(1.98)	0	無
獨立董事	侯瑞甫	384	0	0	0	0	0	80	0	(1.37)	0	216	0	0	0	0	0	(2.00)	0	無

註1：107年度稅後淨損為33,907仟元。

註2：本公司並無子公司。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	柏永開發投資股份有限公司(代表人：黃文辰)、郭長庚、游啟仁)、辰興開發投資股份有限公司(代表人：賴嘉鴻)、黃文興、李嘉惠、侯瑞甫。	無	郭長庚、游啟仁、李嘉惠、侯瑞甫。	無
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	無	無	柏永開發投資股份有限公司(代表人：黃文辰)、辰興開發投資股份有限公司(代表人：賴嘉鴻)、黃文興。	無
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無	無	無
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	7 人	無	7 人	無

(2)監察人之酬金

107 年度；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	啟辰開發投資股份有限公司 代表人：廖靜奇	0	0	0	0	70	0	(0.21)	0	0
監察人	金德強	0	0	0	0	80	0	(0.23)	0	0
監察人	楊博閔	0	0	0	0	60	0	(0.18)	0	0

註1：107年度稅後淨損為33,907仟元。

註2：本公司並無子公司。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	啟辰開發投資股份有限公司(代表人：廖靜奇)、金德強、楊博閔、	
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	無	無
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3人	無

(3)總經理及副總經理之酬金

107年度：單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	黃文辰(註3)	1,839	0	0	0	730	0	0	0	0	0	(7.58)	0	無
副總經理	黃文興(註4)													

註1：107年度稅後淨損為33,907仟元。

註2：本公司並無子公司。

註3：於107年11月12日就任。

註4：於107年11月12日原總經理改任管理部副總經理。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報表內所有公司
低於 2,000,000 元	黃文辰	無
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	黃文興	無
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	2 人	無

(4)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

107年12月31日；單位：新台幣仟元；%

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	黃文辰	0	0	0	0
	副總經理	黃文興				
	協理	賴嘉鴻				
	財會經理	張淑貞				
	稽核副理	郭美惠				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)本公司及合併報表所有公司支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比率之分析

單位：%

項目	107年度	106年度
董事	(32.70%)	154.50%
監察人	(0.62%)	4.52%
總經理及副總經理	(7.58%)	37.07%

(2)給付酬金之政策、標準及組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

①本公司目前對於董事及監察人之報酬給付除章程規定之董監外，僅依出席與否給予車馬費及獨立董事每月酬勞。

公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益)，應提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於5%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。

前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。

- ② 對於經理人之酬勞係支付服務期間之薪津，該部分報酬已依公司既定之程序支給。
- ③ 本公司支付給董事、監察人及經理人之酬勞，經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付，與公司的經營績效及未來風險存有正相關，給付之酬勞尚在合理範圍內對未來風險不高。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

本公司最近年度(107 年度)及年報刊印日止，董事會開會 9 次(A)，董事出席情形如下：

董事會運作情形資訊

職稱	姓名(註1)	實際出(列) 席次數 (B)	委託 出席 次數	實際出(列) 席率(%) (B/A)	備註
董事長	柏永開發投資股份有限公司 代表人：黃文辰	9	0	100	無
副董事長	郭長庚	9	0	100	無
董事	游啟仁	7	2	78	無
董事	辰興開發投資股份有限公司 代表人：賴嘉鴻	9	0	100	無
董事	黃文興	9	0	100	無
獨立董事	李嘉惠	9	0	100	無
獨立董事	侯瑞甫	9	0	100	無

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第14條之3所列事項：

107年2月2日第九屆第7次:1.現金增資員工認股案。

107年3月20日第九屆第8次:1.(薪酬委員會提案):(1)董事、監察人及經理人薪資報酬案(2)配發106年度董監事酬勞案(3)配發106年度員工現金酬勞案、2.公司106年度員工及董監酬勞分配案。

107年8月9日第九屆第11次:1.本公司擬發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債案。

107年12月26日第九屆第13次:1.(薪酬委員會提案):(1)董監事及經理人薪酬建議案(2)107年度經理人年終獎金發放案、2.修訂本公司內部控制制度部分表單及條文案。

108年3月20日第九屆第14次:1.(薪酬委員會提案):(1)董事、監察人及經理人薪資報酬案(2)配發107年度董監事酬勞案(3)配發107年度員工現金酬勞案、2.本公司107年度員工及董監酬勞分配案、3.修訂本公司『取得或處分資產處理程序』部分條文案、4.修訂本公司『資金貸與他人作業程序』部分條文案、5.修訂本公司『背書保證作業程序』部分條文案、6.修訂本公司『公司章程』部分條文案。

108年5月6日第九屆第15次:1.擬訂審計委員會組織規程。

職稱	姓名(註1)	實際出(列) 席次數 (B)	委託 出席 次數	實際出(列) 席率(%) (B/A)	備註
以上議案內容獨立董事皆無反對或保留意見。 (二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形： (一)本公司於107年2月2日董事會有利害關係議案迴避情形： 議案內容：第五案：現金增資員工認股案，提請 審議。 說明：1. 本公司106年度現金增資發行30,000仟股業經金管會107年1月23日金管證發字第1060050619號函核准。 2. 配合本公司實際員工獎勵制度，擬修改本公司「現金增資員工認股辦法」，修正條文對照表詳見附件。 3. 本次現金增資案依公司法第267條規定，保留發行普通股總數之10%，計3,000仟股供本公司員工認購，依本公司修訂之「現金增資員工認股辦法」擬定本公司員工認股清單。 4. 本案業經薪資報酬委員會審議通過。提案報告詳如附件。 5. 提請 討論。 決議：因本案涉及董事兼總經理黃文興、董事兼業務協理賴嘉鴻及經理人之利益，於討論時黃文興總經理、董事兼業務協理賴嘉鴻及經理人已先行離席，經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。 (二)本公司於107年11月12日董事會有利害關係議案迴避情形： 議案內容：第三案：總經理異動案，提請 核議。 說明：因應公司營運所需，擬聘任董事長黃文辰擔任總經理，原總經理黃文興改任管理部副總經理。 決議：因本案涉及董事長黃文辰、董事黃文興之權益，於討論時黃文辰董事長、黃文興董事暫時離席迴避表決，經主席指定由郭長庚副董事長代理主席，徵詢其餘出席董事，本案無異議照案通過。 (三)本公司於108年3月20日董事會有利害關係議案迴避情形： 議案內容：第十一案：本公司民國108年提名獨立董事候選人名單，提請 討論。 說明：1. 依公司法第一九二條之一、公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法等規定辦理。 2. 提名獨立董事候選人名單請參閱附件十。 決議：經主席徵詢全體出席董事，本案除李嘉惠董事暫時離席迴避表決外，本案無異議照案通過。 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估： 確實執行本公司訂定之董事會議事辦法，並加強提昇董事會資訊之透明度，使其董事會職能發揮至最大，董事會議後於公司網站上揭露董事會決議事項及完整之董事會議事錄事錄。本公司已成立薪酬委員會，由二位獨立董事及一位外部專業人士組成，負責執行定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。					

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

- (1)審計委員會運作情形：本公司無設置審計委員會，故不適用。
 (2)監察人參與董事會運作情形：

本公司最近年度(107 年度)及年報刊印日止，董事會開會 9 次(A)，監察人出席情形如下：

監察人參與董事會運作情形

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人之法人代表人	啟辰開發投資股份有限公司 代表人：廖靜奇	8	89	無
監察人	金德強	9	100	無
監察人	楊博閔	7	78	無
其他應記載事項：				
一、監察人之組成及職責：				
(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：監察人得適時行使監察權，必要時可適時與本公司員工及股東溝通，監察人得查閱內部稽核報告，追蹤公司內部控制與內部稽核之執行情形。				
(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：稽核主管定期呈送稽核報告予監察人，會計師與監察人溝通管道暢通，監察人亦不定期審查公司財務業務執行情形，並得請求董事會或經理人提出說明。				
二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。				

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		V	與守則之精神無重大差異，未來將適時予以訂定。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司已設有發言人制度、由發言人及代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛等相關事宜。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司對董事、監察人、經理人及大股東之股權變動隨時注意掌握，並依規定申報主管機關指定之網站。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 依本公司訂定內部控制制度及相關法令規定執行。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有「防範內線交易管理辦法」，以保障投資人及維護公司權益。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司董事會成員有營建產業領域及財務會計領域等專業人士所組成，目前成員包含二位獨立董事及一位女性監察人。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二) 本公司已設置薪資報酬委員會，未來將視實際營運需求評估設置其他功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V		(三) 本公司由薪酬委員會訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司於簽約前評估簽證會計師獨立性及適任性，本公司聘任之簽證會計師為資誠聯合會計師事務所，對於其直接或間接利害關係已予迴避，並無欠缺獨立性之情事。

無重大差異。

無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		董事會為最高公司治理單位，本公司由財會部負責公司治理相關事務，包括：提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	V		公司網站已設置利害關係人專區，提供聯絡方式以維持良好溝通，並建置公司財務業務、公司治理相關資訊，以維護利害關係人其權益。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務?	V		本公司已委任股務代理機構「兆豐證券股份有限公司股務代理部」處理相關事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊? (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	V V		(一) 本公司已架設公司網站 http://www.shinruenn.com ，並揭露公司財務業務及公司治理等相關資訊。 (二) 依規定建立發言人制度並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露，依規定定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項財務業務資訊。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	V		(一) 員工權益及僱員關懷：本公司設立職工福利委員會、透過福利委員會運作，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例提撥退休金。 (二) 投資者關係：本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會，亦給與股東充分發問及提案之機會，並設有發言人處理股東建議、疑義及糾紛事項。本公司亦依據主管機關之規定辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決	無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明
			策之資訊。 (三)供應商關係：注重採購價格之合理性，就單價、付款條件、服務品質等充分比較後決定之；本公司並與供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利、共同追求永續雙贏成長。 (四)利害關係人之權利：本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有發言人以回答投資人問題，提供投資人及利害關係人高度透明的財務業務資訊。 (五)董事及監察人進修之情形：公司不定期為董事及監察人提供適當之進修課程訊息，相關資訊已揭露於公開資訊觀測站。 (六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」等各項管理程序，以作為本公司執行單位與稽核單位執行上開業務時之風險控管依據及風險衡量之標準。 (七)客戶政策之執行情形：為客戶全方位之服務及保障，設置專人服務及0800免付費專線，提供完善售後服務。 (八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)：本公司公司治理運作符合法令相關規定，最近年度公司治理評鑑主要包含提案票決、董事及監察人選舉全面採候選人提名制及各項英文版資訊揭露等事項，未來擬配合主管機關推行事項優先加強。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

本公司薪酬委員會成立於100年12月28日，委員會共有三名成員，由二位獨立董事及一位外部專業人士組成，任期與每屆董監任期相同，其主要履行下列職權：

1、訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

2、定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬，並將所提建議提交董事會討論。

本公司薪資報酬委員會運作均依薪資報酬委員會組織規程執行，107年度之薪酬委員會已於107年2月2日、107年3月20日及107年12月26日召開3次，108年度截至年報刊印日止已於108年3月20日召開1次。

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開發 行公司薪 酬委員會 成員家數	備註
		商務、法律、會計或與公司業務相關之專業知識	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務或需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	姓名		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	李嘉惠		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
其他	侯瑞甫		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
	周志賢		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身分別請填列為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非為公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母子公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。

(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發股份總額百分之十以上或持股前十名之自然人股東。

(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5) 非直接持有公司已發股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7) 非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、合夥人、合夥主、合夥人（監事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2) 本屆委員任期：106 年 8 月 8 日至 109 年 6 月 12 日，最近年度及截至年報刊印日止薪資報酬委員會開會 4 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	李嘉惠	4	0	100	無
委員	侯瑞甫	4	0	100	無
委員	周志賢	4	0	100	無

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3. 薪資報酬委員會重要決議內容

日期	重要決議內容
107 年 2 月 2 日	1. 現金增資員工認股案
107 年 3 月 20 日	1. 董事、監察人及經理人薪資報酬之建議案 2. 不配發 106 年度董監事酬勞案 3. 配發 106 年度員工酬勞案
107 年 12 月 26 日	1. 董事、監察人及經理人薪資報酬之建議案 2. 107 年度經理人年終獎金發放案
108 年 3 月 20 日	1. 董事、監察人及經理人薪資報酬之建議案 2. 不配發 107 年度員工酬勞及董監酬勞案

(五)履行社會責任情形

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V V V V	V	(一)本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度，依訂定之管理規章持續實踐企業社會責任。 (二)本公司定期辦理內部教育訓練及宣導活動。 (三)目前由管理單位負責推動企業社會責任，持續相關事宜之進行。 (四)公司具完整的薪資報酬政策、員工績效考核制度及有效的獎勵與懲戒制度。	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意溫室氣體變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V V V		(一)公司對於可回收資源皆要求充分利用，進行垃圾分類及資源回收作業，更新資訊系統，降低辦公室紙張之使用。 (二)公司係委託營造廠商承包，工地施工之空氣污染防治、水污染防治、廢棄物清理、周遭環境之清潔維護專責環保、安全及衛生相關業務推動與執行由承包商承辦，由本公司工務部負責監督之責，注意工地安全措施，維護環境整潔，以維護工地環境安全及清潔。 (三)公司依政府節能減碳政策均充分配合，向員工宣導辦公室空調溫度設定，下班時務必關電腦、隨時省水、省電觀念；各項建築以實踐綠建築為目標，推行綠建築以符合綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、污水垃	與守則之精神無重大差異，未來將適時予以訂定。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
			報改善。
三、維護社會公益			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司遵守相關勞動法規，辦理員工之勞、健保，提撥勞工退休金，透過職工福利委員會運作，辦理各項福利事項，採事先充分宣導與溝通方式進行，以確保員工權益。
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二)本公司採取隨時溝通的機制，並定期召開勞資會議，加強溝通交流。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)門禁安全：辦公室設置嚴密門禁及監視系統，不論夜間及假日皆有保全公司安全系統設定以維護安全。 定期健康檢查：本公司依職業安全衛生法規定，對在職員工施行定期健康檢查，提供員工更多保障。 工作環境衛生：配合辦公大樓定期消防檢查及定期清潔消毒工作場所，確保員工健康及安全工作環境。
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合	V		教育訓練：定期召開勞資會議加強溝通交流，以達勞資健康教育之宣導。 災害防制措施及應變：依職業安全衛生法規範，若發生重大事件如天災、意外事故等異常事件，應提出改善之因應措施，以確保員工之安全。 發包予營建廠商的建築營造合約中，要求承包廠商於施工期間指派合格安全衛生管理人員，依主管機關頒布之職業安全衛生法規，負責工地安全及維護措施。 (四)本公司定期召開勞資會議，加強溝通交流，且無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？			公司若有重大營運事項由公告方式即時告知員工。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司依據各部門任務、工作目標及人才培育計畫，不定期舉辦教育訓練課程。	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)本公司設有0800 免付費專線及電子客戶服務信箱，處理有關售後服務相關事宜。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)本公司產品與服務之行銷及標示，均遵循相關法令規定簽訂合約。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司慎選優良及合格廠商，與供應商協同合作及交流，維持良好關係，確保成本及品質穩定，致力提升企業社會責任。	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本公司除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠商如涉及違反企業社會責任，得依契約進行時終止或解除契約。	
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		(一)本公司於年報中揭露履行社會責任之相關資訊。善盡善良管理人之職責經營公司，將企業資源的利用情形和結果完全公開和實的告知股東，並遵循法令規定即時申報資訊於公開資訊觀測站，確保提供真實正確的財務資料予投資大眾，以保障投資者基本權利。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚未訂定企業社會責任實務守則，未來將視情況考量訂定。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：				
(一) 環保:各項建築以實踐綠建築為目標，以達到有效利用資源、節約能源及減少二氧化碳排放。				

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任 實務守則差異情形及原因
	是	否	
(二) 社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益： 基於「企業取之社會，當思回饋社會」之理念，參與社區發展及慈善公益團體相關活動，107年度相關活動如下： 捐贈財團法人桃園市真善美社會福利基金會(捐款金額:40,000);財團法人桃園市美好社會福利基金會(捐款金額:100,000);財團法人桃園市真善美社會福利基金會附設希望家園(捐款金額:50,000);社團法人台北市自閉症家長協會(捐款金額:50,000);財團法人桃園市私立方舟啟智教養院(捐款金額:65,000);財團法人台北市失親兒福利基金會(捐款金額:15,000);財團法人台北市蘋果日報社會福利慈善基金會-青春不輟教育助學計劃(捐款金額:100,000);台灣綠色方舟全人關懷協會-將新鞋帶進偏鄉部落讓孩子重新翱翔(捐款金額:100,000);社團法人中華民國國準提慈善協會-關懷弱勢家庭活動(捐款金額:50,000);台北市立松山高級中學-台北市松山盃國際城市高中男子籃球邀請賽(贊助金額:100,000);花蓮市民眾服務社-1070206花蓮震災(捐款金額:350,000)。 (三) 消費者權益:本公司設有0800免付費專線及電子客戶服務信箱，處理有關售後服務相關事宜。 (四) 人權、安全衛生:本公司已成立職工福利委員會確保員工之權利，依法提供勞健保及提撥勞工退休金，定期舉辦員工健康檢查等。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司依上市上櫃相關規章、法令以落實誠信經營之基礎，並訂定「道德行為準則」，以公平與透明之方式進行商業活動，避免從事違反誠信經營之行為。	與守則之精神無重大差異，未來將適時予以訂定。
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二)本公司訂有相關管理規章，並透過會議中宣導以落實執行並防範不誠信行為。	
(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(三)公司訂有內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為，並定期稽查各項制度執行情形。	
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一)於建立商業關係前先行評估該往來對象之合法性，以及是否曾有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平、透明，防止要求、提供或收受賄行為。	無重大差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(二)目前由管理單位負責推動企業誠信經營，持續相關事宜之進行。	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當管道，並落實執行？	V		(三)本公司「道德行為準則」明訂防止利益衝突政策，有違反情事可向監察人、經理人、內部稽核主管及其他適當人員呈報。	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(四)本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員定期查核並向董事會報告。	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司訂有「道德行為準則」及相關管理規章，並透過會議中宣導及派員參加外部教育訓練，以落實執行並防範不誠信行為。	

評 估 項 目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(一) 本公司建立檢舉管道，對被檢舉對象指派專責人員處理，依相關辦法及規章懲處。 (二) 本公司已訂定申訴事項受理方式、受理途徑、申訴案件之處理人員及保密方式等標準作業程序及保密機制。 (三) 本公司對檢舉人及檢舉內容絕對保密並妥善處理以保護檢舉人的安全。	無重大差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一) 本公司確保以完整、允當、正確、即時且可理解方式向主管機關或對公眾揭露資訊，可參考公開資訊觀測及本公司網站。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚未訂定誠信經營守則，未來將視情況考量訂定。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)： (一) 本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 (二) 本公司「道德行為準則」，明訂防止利益衝突、避免圖私利之機會、公平交易等制度。 (三) 本公司「董事會議事規範」，明訂董事之利益迴避制度，董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時亦應予以迴避，並不得代理其他董事行使表決權。 (四) 本公司「防範內線交易管理辦法」，明訂內部重大資訊保密作業程序，董事、監察人、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人。不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。 (五) 為確保誠信經營之落實，本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員定期查核制度遵循情形。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司如有訂公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司尚未訂定公司治理實務守則，另有訂定公司治理其他相關規章可於公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>):「公司治理」項下之「訂定公司治理之相關規程規則」或本公司網址(<http://www.shinruenn.com>):「股東專區」項下「公司治理」查詢下載。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1、107 年度內部控制聲明書

新潤興業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：108 年 3 月 20 日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年3月20日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新潤興業股份有限公司



董事長：黃文辰



簽章

總經理：黃文辰



簽章

2、委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年度刊印日止，股東會及董事會之重要決議

(1)股東會

股東會日期	決議內容	執行情形
107年06月26日 股東常會	1. 106年度營業報告書及財務報表案	無異議照案通過。
	2. 106年度盈餘分派案	現金股利每股配發1.5元，已於民國107年9月19日發放。

(2)董事會

董事會 日期/期別	重要決議內容
107年2月2日 第九屆第7次	1. 追認土銀桃園分行承辦桃園市龜山區善捷段16、17地號中期購地擔保放款案
	2. 追認土銀桃園分行承辦桃園市龜山區善捷段19地號中期購地擔保放款案
	3. 追認兆豐桃興分行承辦新北市三重區福德南段中期建築融資案
	4. 本公司現金增資發行新股之發行價格
	5. 現金增資員工認股案
	6. 公司搬遷案
	7. 本公司擬與豐和國際(股)及希華建設(股)簽署合建協議案
107年3月20日 第九屆第8次	1. (薪酬委員會提案):(1)董事、監察人及經理人薪資報酬案 (2)配發106年度董監事酬勞案 (3)配發106年度員工現金酬勞案
	2. 公司106年度員工及董監酬勞分配案
	3. 本公司106年度營業報告書及財務報表案
	4. 召開本公司107年股東常會案
	5. 擬通過本公司106年度『內部控制制度聲明書』案
	6. 通過臺灣土地銀行忠孝分行承作建築融貸-板橋永翠段中期建築融資案
107年5月8日 第九屆第9次	1. 本公司106年度盈餘分派案
	2. 擬與桃園市中壢區青昇段460.461地號之兩方法人地主公司簽訂土地合建分售合約書案
107年5月31日 第九屆第10次	1. 本公司為營運週轉需要，擬向合作金庫票券金融股份有限公司申請委任發行商業本票保證額度:新台幣肆億柒仟萬元案
	2. 通過全國農業金庫承作建築融貸-中壢青昇段中期建築融資案

董事會 日期/期別	重要決議內容
107年8月9日 第九屆第11次	1. 訂定本公司107年除息基準日相關事宜
	2. 兆豐商業銀行桃興分行承辦新增短期融資-現金股利發放案
	3. 本公司擬向臺灣中小企業銀行股份有限公司申請公司債保證額度新臺幣504,600仟元為上限
	4. 本公司擬發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債案
	5. 追認通過全國農業金庫承作-中壢青昇段中期建築融資案
	6. 擬與桃園市龜山區善捷段18地號之自然人地主簽訂土地合建分屋合約書案
	7. 擬變更本公司107年現金增資發行新股增資計畫內容
107年11月12日 第九屆第12次	1. 追認向星展(台灣)商業銀行股份有限公司申請土地及建物融資案
	2. 擬與新北市鶯歌區鳳鳴段002地號之自然人地主簽訂土地合建分售合約書案
	3. 總經理異動案
107年12月26日 第九屆第13次	1. 擬通過本公司108年度預算案
	2. 民國108年稽核計畫
	3. (薪酬委員會提案):1. 董監事及經理人薪酬建議案 2. 107年度經理人年終獎金發放案
	4. 修訂本公司內部控制制度部分表單及條文案
108年3月20日 第九屆第14次	1. (薪酬委員會提案):1. 董事、監察人及經理人薪資報酬案 2. 配發107年度董監事酬勞案 3. 配發107年度員工現金酬勞案
	2. 本公司107年度員工及董監酬勞分配案
	3. 本公司107年度營業報告書及財務報表案
	4. 修訂本公司『取得或處分資產處理程序』部分條文案
	5. 修訂本公司『資金貸與他人作業程序』部分條文案
	6. 修訂本公司『背書保證作業程序』部分條文案
	7. 全面改選董事案
	8. 修訂本公司『公司章程』部分條文案
	9. 本公司民國108年股東常會之解除本公司新任董事競業禁止案
	10. 召開本公司108年股東常會案
	11. 本公司民國108年提名獨立董事候選人名單
	12. 擬通過本公司107年度『內部控制制度聲明書』案
	13. 追認通過臺灣土地銀行桃園分行承作建築融貸-龜山善捷段中期建築融資案

董事會	重要決議內容
日期/期別	
108 年 5 月 6 日 第九屆第 15 次	1. 本公司 107 年度盈虧撥補案
	2. 本公司辦理資本公積發放現金股利案
	3. 召開本公司 108 年股東常會案-(新增議案)
	4. 通過臺灣土地銀行新莊分行承作土地融資-新北市土城區明德段 208 地號等 6 筆土地-中期擔保放款案
	5. 擬訂審計委員會組織規程
	6. 擬請授權予建案銷售管理之經理級以上業務承辦主管，得具名於其銷售管理之房地買賣契約書為公司代表人案
	7. 擬請通過追認林口 A7 鉑麗案工程預算及決選營造廠

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	黃文興	100.04.08	107.11.12	改任管理部副總經理

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
資誠聯合會計師事務所	賴宗義	王照明	107.01.01~107.12.31	無

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	-	-	-
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	2,000	0	2,000
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	-	-	-
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	-	-	-
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	-	-	-
6	10,000 千元（含）以上	-	-	-

- （一）給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備 註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小 計		
資誠聯合會計師事務所	賴宗義	2,000	0	0	0	60	2,060	107.01.01 ~ 107.12.31	107.06現增及 107.11SB覆核意見
	王照明								

- （二）更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。
- （三）審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	106.3.14		
更 換 原 因 及 說 明	因該所內部組織之調整		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人		會計師
	情 況		委任人
	主動終止委任		不適用
	不再接受(繼續)委任		不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用		

(二)關於繼任會計師

事 務 所 名 稱	資誠聯合會計師事務所
會 計 師 姓 名	賴宗義、王照明
委 任 之 日 期	107.01.01~107.12.31
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三)前任會計師對本準則第10條第6款第1目及第2目之3事項之復函:不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，應揭露該相對人之姓名、與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得或質押股數。

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

稱	姓名	107年度		108年度截至4月30日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	柏永開發投資股份有限公司	6,162,284	—	1,446,000	—
董事 (董事長)	柏永開發投資股份有限公司 代表人：黃文辰	—	—	—	—
董事 (副董事長)	郭長庚	—	—	—	—
董事	游啟仁	—	—	—	—
董事/大股東(註1)	辰興開發投資股份有限公司	2,531,355	—	985,000	—
董事 (協理)	辰興開發投資股份有限公司 代表人：賴嘉鴻	—	—	—	—
董事 (副總經理)	黃文興	23,936	—	—	—
獨立董事	李嘉惠	—	—	—	—
獨立董事	侯瑞甫	—	—	—	—
監察人	啟辰開發投資股份有限公司	1,386,578	—	—	—
監察人	啟辰開發投資股份有限公司 代表人：廖靜奇	14,282	—	—	—
監察人	金德強	200,000	—	—	—
監察人	楊博閔	—	—	—	—
財會經理	張淑貞	1,036	—	—	—
稽核副理	郭美惠	—	—	—	—

註1:於108年2月20日新任大股東。

(二)股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

108 年 4 月 30 日；單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或姓名)	關係	
辰興開發投資股份有限公司 代表人：黃文興	10,903,105	10.90%	0	0	0	0	無	無	無
	93,786	0.09%	0	0	0	0	暘潤開發投資股份有限公司 柏永開發投資股份有限公司	董事長之二親等	無
柏永開發投資股份有限公司 代表人：黃文辰	9,813,284	9.81%	0	0	0	0	暘潤開發投資股份有限公司	董事長同一人	無
	0	0	0	0	0	0	辰興開發投資股份有限公司	董事長之二親等	無
暘潤開發投資股份有限公司 代表人：黃文辰	8,022,172	8.02%	0	0	0	0	柏永開發投資股份有限公司	董事長同一人	無
	0	0	0	0	0	0	辰興開發投資股份有限公司	董事長之二親等	無
啟辰開發投資股份有限公司 代表人：游啟仁	5,432,753	5.43%	0	0	0	0	無	無	無
	0	0	0	0	0	0	無	無	無
長奇投資股份有限公司 代表人：廖靜奇	5,176,004	5.17%	0	0	0	0	無	無	無
	55,961	0.06%	0	0	0	0	展欣投資有限公司	董事長之配偶	無
展欣投資有限公司 代表人：郭長庚	3,714,862	3.71%	0	0	0	0	無	無	無
	0	0	55,961	0.06%	0	0	長奇投資股份有限公司	董事長之配偶	無
豐和國際投資股份有限公司 代表人：陳蕙芬	2,970,254	2.97%	0	0	0	0	無	無	無
	0	0	0	0	0	0	無	無	無
金德強	2,015,000	2.01%	0	0	0	0	無	無	無
海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	1,908,000	1.91%	0	0	0	0	無	無	無
	0	0	0	0	0	0	無	無	無
劉毅剛	1,242,000	1.24%	0	0	0	0	無	無	無

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數並合併計算綜合持股比例：無。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新台幣仟元；仟股

年月	發行 價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (千股)	金 額 (仟元)	股 數 (千股)	金 額 (仟元)	股本來源	以現金以外財 產充抵股款者	其他
87.03	10	100	1,000	100	1,000	創立資本	無	-
87.11	10	780	7,800	780	7,800	現金增資 6,800 仟元	無	民國 87 年 11 月 4 日經 (087)商字第 087135087 號
88.02	10	13,580	135,800	13,580	135,800	現金增資 128,000 仟元	無	民國 88 年 2 月 5 日經 (088)商字第 088104802 號
88.05	10	19,580	195,800	15,080	150,800	現金增資 15,000 仟元	無	民國 88 年 5 月 10 日經 (088)商字第 088116133 號
88.11	10	32,080	320,800	32,080	320,800	現金增資 170,000 仟元	無	民國 88 年 11 月 25 日經 (088)商字第 088142649 號
89.06	10	39,000	390,000	33,924.4	339,244	盈餘轉增資 16,040 仟元 員工紅利轉增資 2,404 仟元	無	民國 89 年 5 月 30 日(89) 台財證(一)第 46524 號
89.10	62	39,000	390,000	36,924.4	369,244	現金增資 30,000 仟元	無	民國 89 年 6 月 29 日(89) 台財證(一)第 56340 號
90.07	10	50,000	500,000	47,483.1	474,831	盈餘轉增資 62,016,680 元 員工紅利轉增資 7,090,000 元 資本公積轉增資 36,480,400 元	無	民國 90 年 5 月 16 日(90) 台財證(一)第 129758 號
92.09	10	69,000	690,000	49,685.1	496,851	資本公積轉增資 22,019,550 元	無	民國 92 年 7 月 9 日(92) 台財證(一)字第 0920130749 號
93.05	10	69,000	690,000	49,241.1	492,411	庫藏股註銷 4,440,000 元	無	民國 93 年 5 月 5 日(93) 府建商字第 09308707400 號
94.08	7.5	88,000	880,000	59,241	592,411	私募增資 100,000,000 元	無	民國 94 年 8 月 23 日經授 商字第 09401162250 號
94.12	10	88,000	880,000	59,316	593,161	員工認股權憑證 轉換 750,000 元	無	民國 94 年 10 月 26 日經授 商字第 09401213780 號
95.3	10	88,000	880,000	64,666	646,658	可轉換公司債及 員工認股權憑證 轉換 53,497 仟元	無	民國 95 年 4 月 27 日經授 商字第 09501072210 號
95.9	10	88,000	880,000	65,896	658,963	可轉換公司債及 員工認股權憑證 轉換 12,305 仟元	無	民國 95 年 9 月 15 日經授 商字第 09501207860 號
96.4	10	88,000	880,000	69,647	696,471	可轉換公司債及 員工認股權憑證 轉換 37,508 仟元	無	民國 96 年 4 月 16 日經授 商字第 09601075030 號
97.1	10	120,000	1,200,000	71,402	714,028	可轉換公司債及 員工認股權憑證 轉換 17,557 仟元	無	民國 97 年 1 月 9 日經授商 字第 09701004520 號

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (千股)	金額 (仟元)	股數 (千股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外財產充抵股款者	其他
97.7	10	120,000	1,200,000	72,068	720,688	可轉換公司債及員工認股權憑證轉換 6,660 仟元	無	民國 97 年 7 月 11 日經授商字第 09701171020 號
98.9	-	120,000	1,200,000	20,179	201,793	減資 518,895 仟元	無	民國 98 年 9 月 2 日經管證發字第 0980042948 號
99.8	20	120,000	1,200,000	21,179	211,793	私募普通股增資 10,000 仟元	無	民國 99 年 8 月 11 日府產業商字第 09986001010 號
100.2	13.7	120,000	1,200,000	30,179	301,793	私募普通股增資 90,000 仟元	無	民國 100 年 2 月 23 日府產業商字第 10080984620 號
100.7	11.6	120,000	1,200,000	50,179	501,793	私募普通股增資 200,000 仟元	無	民國 100 年 7 月 25 日經授商字第 10001166290 號
101.4	13.8	120,000	1,200,000	57,179	571,793	私募普通股增資 70,000 仟元	無	民國 101 年 4 月 25 日經授商字第 10101074990 號
102.9	27	120,000	1,200,000	65,179	651,793	現金增資 80,000 仟元	無	民國 102 年 9 月 11 日經授商字第 10201185500 號
104.11	10	120,000	1,200,000	68,355	683,555	盈餘轉增資 31,762 仟元	無	民國 104 年 11 月 12 日經授商字第 10401239790 號
105.10	10	120,000	1,200,000	71,690	716,904	盈餘轉增資 33,350 仟元	無	民國 105 年 10 月 18 日經授商字第 10501243020 號
106.12	10	120,000	1,200,000	70,034	700,344	庫藏股註銷 16,560 仟元	無	民國 106 年 12 月 15 日經授商字第 10601168650 號
107.3	10	120,000	1,200,000	100,034	1,000,344	現金增資 300,000 仟元	無	民國 107 年 3 月 31 日經授商字第 10701029870 號

108 年 4 月 30 日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	100,034,408	19,965,592	120,000,000	上櫃股票

總括申報制度相關訊息：不適用

(二)股東結構

108 年 4 月 30 日；單位：人；股

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人 數	0	1	130	10,284	10	10,425
持有股數	0	487	53,811,214	45,748,557	474,150	100,034,408
持股比例	0.00%	0.00%	53.79%	45.73%	0.48%	100.00%

(三)股權分散情形

108年4月30日；單位：人；股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 至 999	6,688	681,107	0.68%
1,000 至 5,000	2,547	5,393,249	5.39%
5,001 至 10,000	498	3,751,272	3.75%
10,001 至 15,000	198	2,436,339	2.44%
15,001 至 20,000	107	1,934,224	1.93%
20,001 至 30,000	144	3,585,749	3.58%
30,001 至 40,000	41	1,438,705	1.44%
40,001 至 50,000	36	1,650,175	1.65%
50,001 至 100,000	75	5,346,108	5.34%
100,001 至 200,000	41	5,768,029	5.77%
200,001 至 400,000	22	6,262,654	6.26%
400,001 至 600,000	9	4,100,475	4.10%
600,001 至 800,000	7	4,589,888	4.59%
800,001 至 1,000,000	2	1,899,000	1.90%
1,000,001 至 999,999,999	10	51,197,434	51.18%
合 計	10,425	100,034,408	100.00%

(四)主要股東名單

本公司持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之主要股東名稱、持股數額及比例

108年4月30日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
辰興開發投資股份有限公司		10,903,105	10.90%
柏永開發投資股份有限公司		9,813,284	9.81%
暘潤開發投資股份有限公司		8,022,172	8.02%
啟辰開發投資股份有限公司		5,432,753	5.43%
長奇投資股份有限公司		5,176,004	5.17%
展欣投資有限公司		3,714,862	3.71%
豐和國際投資股份有限公司		2,970,254	2.97%
金德強		2,015,000	2.01%
海悅國際開發股份有限公司		1,908,000	1.91%
劉毅剛		1,242,000	1.24%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；仟股

項 目 \ 年 度		106 年	107 年	108 年第一季
每股市價	最 高	24.85	19.2	20.5
	最 低	14.8	12.75	16.9
	平 均	22.08	15.78	18.8
每股淨值	分 配 前	18.23	14.67	14.68
	分 配 後	16.73	尚未分配	尚未分配
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		70,034	100,034
	每 股 盈 餘	追溯調整前	0.08	(0.36)
		追溯調整後	0.08	尚未分配
每股股利	現 金 股 利		1.5	—
	無償配股	盈餘配股	—	—
		資本公積配股	—	1
	累積未付股利		—	—
投資報酬分析	本益比		276	—
	本利比		14.72	尚未分配
	現金股利殖利率		6.79%	尚未分配

註：本公司 107 年度盈虧撥補案業經 108 年 5 月 6 日董事會決議通過，擬提 108 年股東常會決議。

(六) 公司股利政策及執行狀況

(1) 公司股利政策

公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，依法提列 10%為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

(2) 本次擬(已)議股利分派之情形：

本公司於 108 年 5 月 6 日董事會討論通過資本公積發放現金股利案，決議分配股東現金股利新台幣 100,034,408 元(每股 1 元)，惟尚未經股東會決議通過。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司擬於 108 年度股東常會通過資本公積發放現金股利案中，提撥現金股利新台幣 100,034,408 元(每股 1 元)，係以現金發放，該配股對公司營業績效及每股盈餘尚無重大影響。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

(1) 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益)，應提撥不低於 0.1%為員工酬勞及不高於 5%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。

前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。

- (2) 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司員工及董監酬勞金額，係依公司章程規定之提撥成數計算估列，並認為當年度之費用及負債，如期後實際分派金額與估列數有差異時，則按會計估計變動處理。本公司 108 年 3 月 20 日董事會決議不配發員工酬勞及董監酬勞，故不適用。

- (3) 董事會通過分派酬勞情形

1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司 108 年 3 月 20 日董事會討論通過 107 年度員工及董監酬勞案，決議不配發員工酬勞及董事、監察人酬勞，與 107 年度財務報告認列員工酬勞及董監酬勞無差異。

2. 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司 108 年 3 月 20 日董事會決議不配發員工酬勞，故不適用。

- (4) 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

本公司 106 年度實際配發員工酬勞 633,865 元及董事、監察人酬勞 0 元，與認列費用年度估列金額並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類		105 年度第一次有擔保普通公司債	106 年度第一次有擔保普通公司債	107 年度第一次有擔保普通公司債
信用評等結果 附其他權利	發行（辦理）日期	105/07/12	106/10/16	107/09/18
	面 額	壹佰萬元	壹佰萬元	壹佰萬元
	發行及交易地點	臺灣	臺灣	臺灣
	發行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
	總 額	新台幣伍億元整	新台幣伍億元整	新台幣伍億元整
	利 率	固定利率 1.05%	固定利率 0.97%	固定利率 0.92%
	期 限	3 年期 到期日：108/7/12	5 年期 到期日：111/10/16	5 年期 到期日：112/09/18
	保 證 機 構	合作金庫商業銀行(股)公司	全國農業金庫(股)公司	臺灣中小企業銀行(股)公司
	受 託 人	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司
	承 銷 機 構	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對現有股東權益影響 交換標的委託保管機構名稱	簽 證 律 師	翰辰法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	台灣通商法律事務所 楊美玲律師
	簽 證 會 計 師	資誠聯合會計師事務所 李秀玲、周筱姿會計師	資誠聯合會計師事務所 賴宗義、王照明會計師	資誠聯合會計師事務所 賴宗義、王照明會計師
	償 還 方 法	本公司債自發行日起 屆滿三年到期以現金一次還本	本公司債自發行日起 屆滿五年到期以現金一次還本	本公司債自發行日起 屆滿五年到期以現金一次還本
	未 償 還 本 金	新台幣伍億元整	新台幣伍億元整	新台幣伍億元整
	贖回或提前清償之條款	無	無	無
	限制條款	無	無	無
	信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用
	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對現有股東權益影響	不適用	不適用	不適用
	交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用	不適用

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

截至本年報刊印日之前一季止，本公司前各次發行有價證券已完成者計有 107 年 3 月募集完成之現金增資案，惟該次現金增資原計畫用以支用於三重福德南路建案因工程進度較原預計進度落後且截至 107 年 7 月份尚未開工，本公司考量資金使用效率，於 107 年 8 月 9 日董事會決議變更為償還中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資。以下茲就該現金增資案執行情形說明如下：

(一)變更前計畫內容及預計效益

1. 本次計畫所需資金總額：新台幣 559,256 仟元。

2. 資金來源：

現金增資發行普通股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，每股發行價格為新台幣 12.5 元整，募集資金新台幣 375,000 仟元，不足部分將以自有資金或銀行借款支應。

3. 計畫項目及預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度							
			107 年度				108 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中壢青芝段「明日禾禾」建案工程款	107 年第四季	182,296	20,000	50,000	50,000	62,296	-	-	-	-
三重福德南段建案工程款	108 年第四季	376,960	20,000	80,000	80,000	70,000	30,000	30,000	30,000	36,960
合計		559,256	40,000	130,000	130,000	132,296	30,000	30,000	30,000	36,960

4. 預計可能產生之效益

(1)中壢青芝段「明日禾禾」建案

中壢青芝段「明日禾禾」建案預計於 107 年 11 月完工，全案 80 戶，截至 106 年 11 月底已簽約銷售戶數為 20 戶，銷售比率為 25%，總合約金額為 166,210 仟元，該案位鄰近桃園捷運 A19 站、青埔 19,000 餘坪假日人氣公園-青塘園及預計於 111 年完工占地 9.8 公頃美術館，皆有利於本案之銷售，本案如全數銷售，則本公司營收可增加 926,831 仟元、營業毛利可增加 244,855 仟元、營業利益可增加 174,343 仟元。

(2)三重福德南段建案

三重福德南段建案目前尚屬委託泰國璋建築師事務所進行設計規劃階段，該案預計於 107 年第一季底推案，預計 108 年第四季完工取得使用執照，該案基地位置位於新北市三重區重新路上，距離台北橋捷運站約不到 500 公尺，並且距離台北市只有一橋之隔，又近三重天台商圈及三合夜市，生活機能與交通尚屬健全，本案如全數銷售，則本公司營收認列可增加 663,134 仟元、營業毛利可增加 211,024 仟元，營業利益可增加 149,552 仟元。

(二)變更後計畫內容及預計效益

1.所需資金總額：新台幣 402,296 仟元

2.計畫資金來源

現金增資發行普通股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，每股發行價格為新台幣 12.5 元整，募集資金新台幣 375,000 仟元，不足部分將以自有資金或銀行借款支應。

3.計畫項目、預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			107 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
中壢青芝段「明日禾禾」建案工程款	107 年第四季	182,296	29,885	56,780	83,677	11,954
償還中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資	107 年第四季	220,000	-	-	-	220,000
合 計		402,296	29,885	56,780	83,677	231,954

4.預計可能產生效益

(1)中壢青芝段「明日禾禾」建案

中壢青芝段「明日禾禾」建案預計於 107 年 11 月完工，全案 80 戶，截至 107 年 6 月底已簽約銷售戶數為 34 戶，銷售比率為 42.5%，總銷售合約金額為 308,180 仟元，該案位鄰近桃園捷運 A19 站、青埔 19,000 餘坪假日人氣公園-青塘園及預計於 111 年完工占地 9.8 公頃美術館，皆有利於本案之銷售，本案如全數銷售，則該公司營收可增加 926,831 仟元、營業毛利可增加 244,855 仟元、營業利益可增加 174,343 仟元。

(2)償還中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資

預計於 107 年第四季償還中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資，可減少該公司再融資成本，以中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資借款利率 2.5%設算，107 年度約可節省利息實際支出 458 仟元，以後每年約可節省利息支出 5,500 仟元。

(三)目前執行狀況

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	截至 107 年第四季止之執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
中壢青芝段「明日禾禾」建案工程款	支用金額	預定	182,296	不適用
		實際	182,296	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
償還中壢青芝段「明日禾禾」建案土地融資	支用金額	預定	220,000	
		實際	220,000	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
合計	支用金額	預定	402,296	
		實際	402,296	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

(四)效益說明

中壢青芝段「明日禾禾」建案共計 80 戶，截至目前已簽約銷售共計 66 戶，銷售率已達 82.5%，而截至 107 年底已過戶 54 戶，認列營收 572,476 仟元，已對本公司營收產生挹注。另本公司已於 107 年 12 月 11 日償還中壢青芝段「明日禾禾」建案向星展銀行申請之土地融資借款新台幣 220,000 仟元，以節省利息支出。

伍、營運概況

一、業務內容

1. 業務範圍

(1) 所營業務之主要內容

- ① 不動產買賣業。
- ② 不動產租賃業。
- ③ 住宅及大樓開發租售業。
- ④ 資訊軟體零售業。
- ⑤ 電子材料零售業。
- ⑥ 電信器材零售業。
- ⑦ 電子材料批發業。
- ⑧ 電信器材批發業。
- ⑨ 電子零組件製造業。
- ⑩ 資訊軟體服務業。
- ⑪ 產品設計業。
- ⑫ 電腦及其週邊設備製造業。
- ⑬ 無線通信機械器材製造業。
- ⑭ 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2) 營業比重

單位：新台幣仟元；%

年度 產品或服務 類別	107年度		106年度	
	營業收入	營業 比重(%)	營業收入	營業 比重(%)
營建收入	1,341,725	100.00	1,129,875	100.00

(3) 公司目前之商品（服務）項目及計劃開發之新商品（服務）如下：

公司目前以委託營造廠商興建大樓、住宅及不動產買賣業務為主。產品類型因應各客戶層改善辦公及居住品質之要求。另為延伸企業觸角，擴展經營層面，將採多角化經營策略，進行垂直整合，以分散經營風險。

2. 產業概況：

(1) 產業現況與發展

營建業的定義係承攬房屋建築物、公共工程及銷售房屋或土地為主的產業。而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力與物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成。因此，產品與一般商品之特性有很大的不同。建設業常被稱為火車頭產業，因為可帶動相關產業的發展，包括鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融、仲介及代銷等關聯性較大的上下游產業。同時亦是資本密集產業（即從土地取得至房屋興建完成，需費大量資金），每一銷售單位建物總價數額頗大，且具區域性的獨特性（因其建物座落區域地段具有不同價格或使用型態）。又房地產供需彈性小，主要原因係土地有限取得亦困難，土地與建物供給量或需求量均無法於短期間作出調整。房地產的供給及價格易受外在因素影響，例如貨幣供給額變動、金融政策、國內外政經及物價漲跌等，其中尤其以總體經濟情勢對建設業影響最為重大。

① 國內不動產住宅建造及使用執照核發戶數概況

住宅建造執照核發

住宅建造 執照核發	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
103	7,168	22,891	13,674	19,841	12,190	14,686	123,999
104	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
105	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
106	5,781	15,455	15,398	15,436	8,400	7,066	91,981
107	10,561	20,215	13,315	22,138	10,177	15,120	121,689
106 vs 107	82.7%	30.8%	(13.5)%	43.4%	21.2%	114.0%	32.3%

資料來源：內政統計月報、信義不動產評論

住宅使用執照核發

住宅使用 執照核發	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
103	5,200	13,953	16,337	15,521	6,218	11,705	91,872
104	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,101	99,429
105	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
106	4,951	21,664	11,686	12,264	8,553	6,911	88,636
107	5,511	22,742	12,132	13,278	9,648	11,858	98,953
106 vs 107	11.3%	5.0%	3.8%	8.3%	12.8%	71.6%	11.6%

資料來源：內政統計月報、信義不動產評論

②建物所有權移轉變化

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017 Q3	6,053	13,288	9,194	9,844	4,994	8,636	67,920
2017 Q4	6,296	13,179	9,598	10,406	5,305	8,427	69,056
2018 Q1	6,573	12,522	7,657	9,272	5,226	8,029	66,060
2018 Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	70,070
2018 Q3	6,853	14,918	9,065	9,355	5,076	8,041	69,702
2018 Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	72,135
對上一季	-1.1%	-4.4%	-1.0%	22.4%	1.8%	10.0%	3.5%
對去年同期	7.7%	8.2%	-6.5%	10.1%	-2.6%	5.0%	4.5%

建物所有權 第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017 Q3	872	6,145	4,512	3,564	2,517	2,467	27,936
2017 Q4	1,333	5,983	3,423	4,473	3,177	2,213	29,584
2018 Q1	2,280	9,102	2,396	3,188	2,768	2,706	31,884
2018 Q2	1,815	2,930	3,065	2,859	1,998	2,230	22,515
2018 Q3	2,302	5,116	3,759	4,030	2,906	3,152	29,163
2018 Q4	1,449	7,692	4,145	5,334	2,519	3,539	33,027
對上一季	-37.1%	50.4%	10.3%	32.4%	-13.3%	12.3%	13.2%
對去年同期	8.7%	28.6%	21.1%	19.2%	-20.7%	59.9%	11.6%

資料來源：內政統計月報、信義不動產評論

107年全國住宅建照核發戶數為121,689戶，年增32.3%，全國住宅使用執照核發戶數為98,953戶，年增11.6%。在房地產市場方面，雖受到年底地方選舉干擾，但107Q4全台買賣移轉棟數仍季增3.5個百分點，來到72,135棟，六都中台中及高雄表現相對亮眼，分別季增22.4%及10%，台南亦較前一季增加1.8個百分點，而北北桃均較前一季減少，分別季減1.1%、4.4%及1.0%；總計107年移轉棟數為27.8萬棟，年增4.5%，其中台北、新北、台中及台南均呈現擴增，分別年增14.4%、9.0%、1.2%及7.8%，至於桃園及高雄均較去年縮減，分別年減2.9%及2.1%。

(2)產業上、中、下游產業之關聯性

整體建材營造業中，建設業居於協調整合及管理地位，與各產業間具有相輔相成、相互依存的關係，建設公司自土地所有者取得土地，委託建築師規劃及營造公司施工興建，及透過代銷公司銷售予購屋者，涵蓋範圍廣泛，對經濟發展有相當重要之指標意義。建築建案開發之成功與否首先取決於土地，土地之供給來源包含私有透過出售或合建釋出、國有非公用土地透過標售方式處分以及透過都市更新程序重新開發老舊地區土地。在土地開發過程中則須與代書、金融業配合進行土地移轉登記及融資等作業。規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行

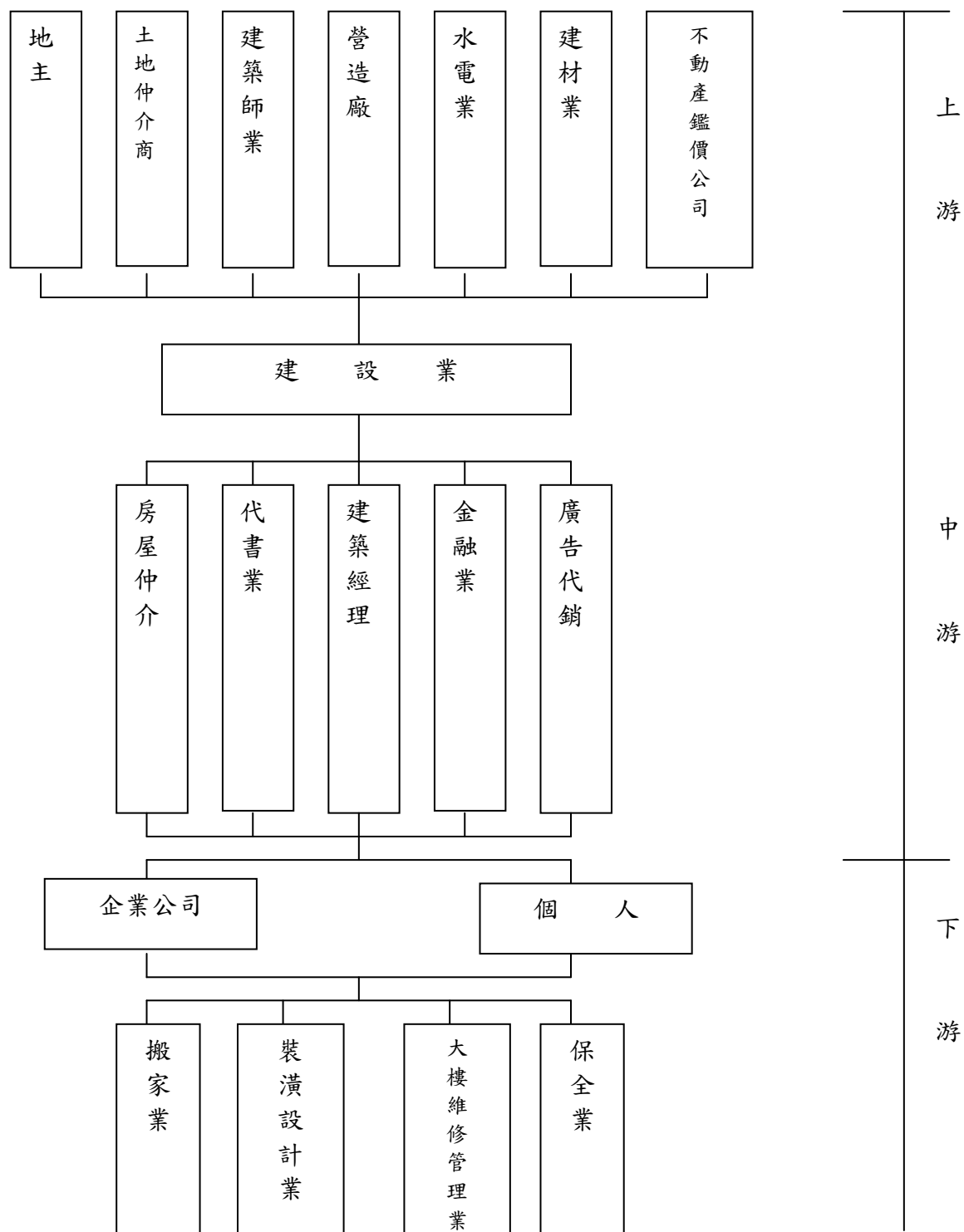
建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。

上游部分為營建階段，由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備等，涉及的對象包含地主、土地仲介商、建築師業、營造廠、水電廠、建材業、不動產鑑價公司等。建材方面材料如沙石、鋼料因資源有限或產量不敷易造成供需失衡，惟隨著科技的進步將可由其他建材替代。

下游部分則為銷售階段，代銷公司或房屋仲介及廣告公司執行銷售業務，而裝潢業進行銷售中心及樣品屋的裝潢設計施工，以及多種媒體進行宣傳。以往建築投資業與代銷商常有業務合作，惟近來仲介業因具有店頭通路優勢亦開始切入，建案銷售業務之選擇性日趨多元化。

銷售階段完成後進到完工交屋階段，此階段由物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動傢俱、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



(3)產品之各種發展趨勢

①產品設計多元化：節能綠建築化、住宅光纖化、樂活休閒化、鄉村郊區化

節能綠建築化、住宅光纖化、樂活休閒化、鄉村郊區化等主題為短期內住宅產品發展趨勢之主流。綠建築近年隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動下蔚為風潮，其理念的實踐亦於近年逐漸走向法治化。內政部建研所於 87 年訂定「綠建築與居住環境科技計畫」及 88 年制定「綠建築解說與評估手冊」並在 89 年建立「綠建築標章制度」提出九大評估指標作為綠建築評量工具，包括「基地綠化」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「污水垃圾改善」、「生物多樣性」及「室內環境」等，而後行政院於 90 年核定「綠建築推動方案」，於 91 年「挑戰 2008 年—國家重點發展計畫」中將綠建築政策列為其中一環，93 年 3 月內政部營建署於建築技術規則闢設綠建築專章，使綠建築技術之實踐進入法制化規範階段，另地方政府亦自民國 92 年 7 月 1 日起所新建之公有建築物，其工程總造價在新台幣五仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照。

住宅光纖化則建構於 3G 時代，政府持續推動光纖到府等基礎建設，未來住宅中的家電設備、保全、照護系統都易於管控。樂活休閒化部分則是由不動產開發商在住宅推案上融入溫泉化、休閒化及健康化等設計。消費者對住宅的品質、空間及其環境的要求逐趨嚴格，因此開發景觀住宅或以整體休閒規劃之社區為訴求之住宅產品，將逐漸成為房市未來的趨勢之一。在新建或預售不動產市場中，新建社區講究生活機能完整性，休閒公設如社區圖書館、游泳池、中庭花園及健身設備等設施已是常見的規劃。

鄉村郊區化係源於都會區土地資源有限，開發日趨困難而發展出之趨勢，復加政府為平衡城鄉地區發展，始規劃新市鎮、重劃區，以舒緩都會區域居住壓力，並推動各項重大交通建設以帶動郊區住宅興建，進而帶動生活圈的擴大。由於民眾對於居住生活品質日益重視，郊區住宅有容積率低、人口密度低、綠化程度高等優勢，將吸引建商轉往郊區發展。舉例而言：目前於高鐵沿線車站包括桃園青埔、新竹六家、台中烏日、嘉義太保、台南沙崙和高雄左營等地，隨著高鐵的通車，將陸續帶動新的建設新市鎮熱潮；大臺北地區亦會隨機場捷運線及環狀捷運線的陸續通車，提供建商開發機會，進而提供購屋者新的住宅選擇機會。

②房市景氣走緩，不動產開發業須強調品牌策略，營造品牌附加價值

過去幾年房市景氣已呈現走緩態勢，業界將更為強調品牌策略以創造品牌的附加價值，建案開發之成功與否除取決於土地開發外，產品定位亦會是

不動產開發商成敗的關鍵。此外，土地開發的發展至今，房地產業競爭日益激烈，開發商須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位以更有效吸引特定客群。

③ 智慧化居住建案

智慧化居住方式意指建築物導入永續環保概念與智慧化等技術來建構智慧型居住空間。目前因建築智慧型化仍局限於高級住宅之應用，因客製化程度仍高，尚未達成經濟規模，也並非目前市面上建案之標準配備。惟未來隨著居家寬頻連結、住宅自動化等設備或工具陸續研發，輔以政府在政策中透過補助方式讓民眾接受智慧型化居住之概念，未來仍可預見智慧化住宅的普及。

(4) 競爭情形

國內房地產市場之地區分布廣泛，各公司主要推案地區不同、銷售價格及銷售策略亦不盡相同，取決於客戶之喜好程度，因產品之地段與特色各有差異性，業者彼此間較無直接之競爭關係。

3. 技術及研發概況：

本公司以從事委託營造廠商興建大樓、住宅及不動產買賣為主要業務，而建設業與一般製造業較需要進行新技術之研發與設計不同，並無研究發展部門及人員，故亦無相關研發費用、成果及重要專利等相關事項。

4. 長、短期業務發展計畫：

(1) 短期業務發展計劃

① 加強與客戶直接互動，強化資訊的直接溝通

以公司網路的方式來宣傳各建案產品資訊，設置 0800 專線及網頁快速留言功能。並於個案興建期間定時召開「施工說明會」，加強與購屋者直接的溝通。

② 提升市場占有率

為提高本公司於業界之知名度及購屋客源潛意識的認知，除了一般的媒體報導之外，積極參加公益活動，無形中為公司提高知名度，並間接提高市場的佔有率。

③ 樹立獨特品牌

堅持建築應有的態度，拒絕複製路線，只為賦予每棟作品無可取代的歷史價值。依據城市演進、地段特質、階段定位等趨勢來調整規劃路線。

在建材遴選與工法上，亦以更嚴苛的標準自律，尊重環境，力求環保永續，這不僅是新潤興業日後努力的方向，更是建築家應有的社會責任。

(2) 中、長期業務發展計劃

①逐年開發持續穩健成長—建立土地資料庫，依年度需求推案，穩健經營。

②發展成全國之建設公司—除了穩健經營大臺北地區之外，並擴大版圖至其他地區，如桃園、新竹等，已發展成全國性之建設公司目標。

二、市場及產銷概況

1. 市場分析

(1) 主要產品（服務）之銷售（提供）地區

本公司主要建案集中於北部地區，未來將積極開發尋找適合標的進行開發或銷售，並不限於北部地區。

(2) 市場佔有率

根據政治大學台灣房地產研究中心資料顯示，107 年度全國推案金額為 10,282 億元，而臺北市所占金額為 2,424 億元，新北市所占金額為 2,791 億元，桃竹地區所占金額為 1,679 億元，台中市所占金額為 1,510 億元，台南市所占金額為 490 億元，高雄市所占金額為 1,386 億元，本公司目前推案以臺北市、新北市、桃園地區為主。

(3) 市場未來之供需狀況與成長性

① 供需狀況

按國泰建設與政治大學台灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示(詳下表)，107年度全國推案金額為10,282億元，較106年度之6,668億元上升54.20%，就推案戶數來看，107年度可銷戶數為73,047戶，較106年度之45,729戶上升59.74%。從107年全年國泰房地產指數各地區表現觀察，全國房市成交價略漲、推案量及成交量明顯增加，呈現價穩量增格局。

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

105年度、106年度、107年度各季推案狀況

項目	105年度					106年度					107年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	135	142	155	168	600	152	155	173	186	666	170	234	215	216	835
總可銷戶數(戶)	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679	7,946	12,505	11,071	14,207	45,729	13,152	22,736	21,461	15,698	73,047
總可銷金額(新臺幣億元)	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920	1,348	2,043	1,492	1,785	6,668	1,710	2,803	3,603	2,166	10,282

資料來源：105~106 年度及 107 年各季國泰房地產指數新聞稿

② 市場未來成長性

107年底之全國總戶口為8,734仟戶，以全國人口約23,589仟人來看，每戶人口約2.70人，國內都會化聚集效果顯著，家庭結構小型化趨勢更形明顯，近年人口成長速度雖逐漸趨緩，惟在每戶人口減少的趨勢下，家庭戶數仍呈現持續成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求，並以都會區中小坪數產品為市場購屋主流。

購屋貸款利率目前仍維持2%以下低利率水準，惟不動產市場受到房屋及市場上買賣雙方對價格認知仍有差距影響，復加房屋持有稅持續調漲的因素，未來房市需求走向以自住為主，房地產市場受低利率及央行解除信用管制及房屋稅等政策皆已走向確定，市場長期累積的壓力緩慢釋放有助於房地產市場回歸良性而正面的發展。

臺灣98年底至107年底戶數與人口數

年度	戶數(戶)	年戶數增加率(%)	人口數(人)	年人口增加率(%)	戶量(人/戶)
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103 年底	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104 年底	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105 年底	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
106 年底	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73
107 年底	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70

資料來源：內政部統計處。

(4)競爭利基

- ① 本公司因應市場變化，轉型為建設業，適當調整公司組織架構以加快決策速度並提升效率。
- ② 本公司為中小型團隊，在公司營運目標方面較易達成共識，因此在工作及組織上皆具有相當靈活度以應付市場快速變遷。
- ③ 增加瞭解房地產行業員工，強調相關成本等措施，藉此活絡企業人才，強化公司內部體質，滿足顧客需求。

(5)發展遠景之有利，不利因素與因應對策

① 有利因素

受到臺北市政府為加速推動老舊住宅都市更新，通過老舊住宅參與都市更新，容積獎勵提高到 2 倍影響，更加速不動產市場新推個案及價格明顯上漲趨勢，建商普遍對未來的市場景氣更具信心，而從銷售率不減反增的結果，也表示這些拉高開價的舉措得到市場支持。其他有利因素詳述如下：

A. 擴大內需方案帶動地區繁榮

政府積極推動各項公共工程建設以擴大國內投資，其中愛台 12 建設計畫總經費約為 3.99 兆元，涵蓋交通運輸、產業發展、城鄉發展以及環境保育等不同產業及領域，由整體社會建設發展著手，因此各項建設方案均會帶動當地房地產市場，有助於整體建設業景氣提升。

B. 政府獎勵推動都市更新

根據主計處統計資料顯示，台灣住宅自有率已達 79%，但其中有超過 70%為二十年以上的中古屋，無論使用空間、建材設備及建築結構安全性等均已不符現代屋主要求。因此，政府透過相關措施鼓勵都市更新案，包括持續推動輔導機制、修正都市更新條例、增加獎勵誘因以及協助住戶自力更新推動機制等，以加速營建廠商推動都市更新建案，而成為不動產市場重要的成長因素。

C. 低利率環境刺激房地產投資意願

目前台灣維持低利環境，使得大量資金尋求其他投資出口，導致市場游資充沛，然而股市投資風險高，房地產相對安穩，加上通膨預期下，更增加自住客與投資客置產意願。此外，五大行庫(台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、華南銀行

及第一銀行)房貸利率能持續維持低檔，購屋者的利息負擔壓力低，有利購屋需求。

②不利因素與因應對策

A. 精華土地日漸稀少且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象，另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本的持續升高情形，而對房地產發展產生不利影響。

因應對策：慎選推案地點，注重營造品質

隨著原物料、土地成本持續上揚，透過加強土地開發、慎選推案地點及產品規劃以增進產品的附加價值，提高施工品質，透過多方詢價、議價、比價加強採購能力，慎選建材質料，嚴格規範營造公司的施工過程，以保持良好的公司品牌形象，並同時嚴謹控管內部各項業流程，將成本上揚衝擊降到最低。

B. 房價投機炒作過熱，國稅局查稅動作趨嚴，市場投資意願降低

政府為有效解決房價過高導致民怨現象，紛紛祭出多項打房政策，企圖嚇止房地產價格人為的炒作。同時，財政部亦針對房地產投資客展開追查逃漏稅作業，投資客紛紛繃緊神經暫時退出市場，導致部分地區房市交易轉為清淡。

因應對策：產品多樣化，推出符合消費者需求的產品

政府目前關於房市之相關政策及稅制規劃，主係針對都會精華地段高單價及高總價的豪宅建案，豪宅建案的購屋者大多為擁有高資產的客戶。為因應產業及市場需求結構的變化，本公司針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當的產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另個案亦會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途

產品	重要用途
大樓	供住宅、商業使用
別墅	供住宅使用
透天住宅	供住宅使用
廠辦大樓	供廠房、辦公室、大型展示空間

(2) 主要產品之產製過程



3. 主要原料之供應狀況

土地為本公司主要原料之一，本公司選定開發區域為北部人口密集區及有願景、話題性之重劃區為主，本公司將積極開發尋求適當地區，先行以經營團隊較熟悉的北部地區為發展市場，以北部地區為主要發展核心，並視實際需要與相關企業合作，在供給方面將不虞匱乏。

4. 主要進銷貨客戶名單

(1) 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度				108 年度第一季			
	名稱(註)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	A 君 桃園青埔青芝段土地	355,927	27.64	無	在建工程 暉潤營造	357,454	13.94	無	在建工程 暉潤營造	161,861	52.96	無
2	B 君等二人 淡水新市段 131 土地	169,571	13.17	無	A 君 桃園善捷段 16.17 地號	304,353	11.87	無	在建工程 國原營造	42,256	13.83	無
3	其他	762,329	59.19	無	其他	1,901,730	74.19	無	其他	101,483	33.21	無
	進貨淨額	1,287,827	100.00	-	進貨淨額	2,563,537	100.00	-	進貨淨額	305,600	100.00	-

註：銷售對象為自然人，故以代號表示之。

增減變動原因

本公司 106 年度購入青埔及淡水土地，107 年度購入桃園善捷段土地，因土地位置坪數價格不同有所差異。

(2) 最近二年度主要銷售客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度				108 年度第一季			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	峰采陽光區(註)	458,276	40.56	無	峰采陽光區(註)	740,611	55.20	無	明日禾禾(註)	120,823	79.70	無
2	峰采海灣區(註)	350,097	30.99	無	明日禾禾(註)	572,490	42.67	無	峰采陽光區(註)	30,777	20.30	無
3	國庭苑、都峰苑 II、國品苑客戶(註)	321,502	28.45	無	國庭苑、都峰苑 II、峰采海灣區客戶(註)	28,624	2.13	無	-	-	-	-
	銷貨淨額	1,129,875	100.00	-	銷貨淨額	1,341,725	100.00	-	銷貨淨額	151,600	100.00	-

註：建案之個別銷售客戶占各年度銷貨總額均未達 10% 以上。

增減變動原因

本公司之主要營業項目為開發、銷售辦公大樓及不動產買賣等營建業務，客戶主係不特定之個人或公司行號，重複性不高。107 年度淡水陽光區及明日禾禾等客戶，完成過戶依全部完工認列收入。

5. 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年度 生產量值 主要商品	106 年度			107 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
不動產及營建業務	149 戶	—	999,814	144 戶	—	1,164,440
合 計	149 戶	—	999,814	144 戶	—	1,164,440

6. 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年度 銷售量值 主要商品	106 年度				107 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
不動產及營建業務	149 戶	1,129,875	—	—	144 戶	1,341,725	—	—
合 計	149 戶	1,129,875	—	—	144 戶	1,341,725	—	—

三、最近二年度及截至年報刊印日止本公司從業員工資訊

單位：人

年 度		106年度	107年度	108年度截至 3月 31 日
員工 人數	職員	34	36	36
	技術員	0	0	0
	合 計	34	34	36
平 均 年 歲		38.49	38.77	39.08
平 服 務 年 均 資		3.06	3.36	3.48
學歷 分布 比率	博 士	0	0	0
	碩 士	2.94%	2.78%	2.78%
	大 專	76.47%	75.00%	75.00%
	高 中	17.65%	22.22%	22.22%
	高 中 以 下	2.94%	0	0

四、環保支出資訊

- (一) 107 年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受之損失（包括賠償）及處分之總額：無。
- (二) 未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額：無。

五、勞資關係

- 1. 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施：

- ①本公司所有員工到職日起，即一律參加勞工保險與員工團體壽險，有關生育傷害、殘廢、老年、死亡等各項給付，均依勞工保險條例及與國泰保險契約之規定辦理。
- ②本公司除已成立職工福利委員會外，並依其組織規章於創立時提撥一定比率之福利金，每月並由營業收入提撥固定比率全數存入指定之銀行。
- ③本公司員工的福利事項為：
 - A. 結婚、生育、傷病、喪葬及重大災害補助。
 - B. 短程郊遊、國內外長程旅遊補助措施。
 - C. 春節、端午節、中秋節等贈送禮品或禮金。
 - D. 每年年終尾牙活動大團圓，除聚餐外並舉辦聯歡會大活動。
 - E. 員工在職教育進修補助。
 - F. 定期舉辦員工健康檢查。

(2)員工訓練及進修制度情形

員工進修訓練措施：本公司每年依據部門任務、工作目標及人才培育計畫，評估部門自辦訓練、公司主辦訓練及外派訓練等課程之需求及預算，審核完成後由人事單位彙整訓練計畫、辦理教育訓練活動、並保存訓練相關記錄。

①經理人對公司治理相關進修情形：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
財會主管	張淑貞	107.04.26	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	債券市場宣導說明會	3
		107.04.27	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	法人說明會實務研討	3
		107.05.02	資誠聯合會計師事務所	經濟犯罪調查暨防弊新趨勢研討會	3
		107.08.16	資誠聯合會計師事務所	法令更新宣導了解	3
		107.12.10-107.12.11	財團法人會計研究發展基金會	2018 年會計主管持續進修課程-發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
稽核主管	郭美惠	107.01.25	兆豐證券-股務代理部	107 年股東會法令說明會	2.5
		107.03.13	臺灣證券交易所、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	107 年度公司治理評鑑宣導會	3
		107.10.30	財團法人會計研究發展基金會	內部稽核主管持續進修-最新「公司法」修正 對內稽內控實務之影響與因應	6
		107.11.05	財團法人會計研究發展基金會	內部稽核主管持續進修-企業「成本節約」與「競爭策略」之稽核管控實務	6

②進修及訓練情形：

項目	總人次	總時數
1、新進人員訓練	24	24
2、專業職能訓練	24	767
總 計	48	791

③財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：無。

(3)退休制度與實施情形

本公司依勞基法及勞工退休金條例規定，自九十四年七月一日起，選擇及適用新制之同仁，公司將依法按月提繳勞工退休金 6%至勞工保險局個人專戶中。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司定期召開勞資會議並加強溝通交流，勞資關係良好，目前為止無任何糾紛。

(5)工作環境與員工人身安全的保護措施：

- ①門禁安全：辦公室設置嚴密門禁及監視系統，不論夜間及假日皆有保全公司安全系統設定以維護安全。
- ②定期健康檢查：本公司依職業安全衛生法規定，對在職員工施行定期健康檢查，提供員工更多保障。
- ③工作環境衛生：配合辦公大樓定期消防檢查及定期清潔消毒工作場所，確保員工健康及安全工作環境。
- ④教育訓練：定期召開勞資會議加強溝通交流，以達勞資健康教育之宣導。
- ⑤災害防制措施及應變：依職業安全衛生法規範，若發生重大事件如天災、意外事故等異常事件，應提出改善之因應措施，以確保員工之安全。
- ⑥發包予營建廠商的建案營造合約中，要求承包廠商於施工期間指派合格安全衛生管理人員，依主管機關頒布之職業安全衛生法規定，負責工地安全及維護措施。

2. 列明最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	重大限制條款
授信合約	兆豐銀行	105 年 8 月~108 年 12 月	土建融資借款(鶯歌鳳鳴段)	無
	土地銀行	105 年 10 月~110 年 10 月	土建融資借款(土城明德段)	無
	土地銀行	105 年 10 月~110 年 10 月	土建融資借款(板橋翠峰)	無
	土地銀行	107 年 1 月~112 年 1 月	土建融資借款(善捷段 16.17 地號)	無
	土地銀行	107 年 2 月~112 年 2 月	土建融資借款(善捷 19 地號)	無
	星展銀行	107 年 10 月~111 年 4 月	土建融資借款(淡水 182 地號)	無
	兆豐銀行	106 年 10 月~109 年 5 月	建融資借款(三重福德南段 400 號)	無
	兆豐銀行	107 年 9 月~108 年 9 月	現金股利	無
	合庫忠孝	107 年 7 月~108 年 8 月	公司債	無
	全國農業金庫	106 年 5 月~108 年 6 月	公司債	無
	台企銀	107 年 9 月~112 年 9 月	公司債	無
工程合約	暉潤營造有限公司	106 年 10 月~ 工程驗收保固期滿	營造工程承攬(桃園中壢-明日禾禾)	無
	國原營造股份有限公司	106 年 12 月~ 工程驗收保固期滿	營造工程承攬(板橋-翠峰)	無
	暉潤營造有限公司	107 年 3 月~ 工程驗收保固期滿	營造工程-基礎(橋峰 168)	無
	暉潤營造有限公司	107 年 6 月~ 工程驗收保固期滿	營造工程承攬(新潤 A18)	無
	暉潤營造有限公司	107 年 10 月~ 工程驗收保固期滿	營造工程承攬(幸福莊園 2)	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見

(一)簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月 31日財務 資料(註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		4,673,159	4,826,408	4,208,169	4,266,694	5,321,210	5,399,052
基金及投資		—	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
不動產、廠房 及設備		2,811	2,009	2,536	2,382	11,167	10,637
無形資產		—	—	—	—	160	128
其他資產		34,624	63,274	218,369	411,777	468,257	486,022
資產總額		4,710,594	4,951,691	4,489,074	4,740,853	5,860,794	5,955,839
流動 負債	分配前	3,618,242	3,588,602	2,529,908	2,464,410	3,392,847	3,474,046
	分配後	3,777,050	3,788,700	2,669,977	2,614,462	尚未分配	尚未分配
非流動負債		4	4	548,408	1,000,000	1,000,000	1,000,000
負債 總額	分配前	3,618,246	3,588,606	3,078,316	3,464,410	4,392,847	4,487,556
	分配後	3,777,054	3,788,704	3,218,385	3,614,462	尚未分配	尚未分配
歸屬於母公 司業主之權 益		—	—	—	—	—	—
股本		651,793	683,555	716,905	700,344	1,000,344	1,000,344
資本公積		239,746	239,746	239,746	234,209	309,672	309,672
保留 盈餘	分配前	247,523	486,498	500,821	341,890	157,931	158,267
	分配後	56,953	253,050	360,752	191,838	尚未分配	尚未分配
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		(46,714)	(46,714)	(46,714)	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益 總額	分配前	1,092,348	1,363,085	1,410,758	1,276,443	1,467,947	1,468,283
	分配後	933,540	1,162,987	1,270,689	1,126,391	尚未分配	尚未分配

註1：103-107年度及108年3月31日之財務資料經會計師查核(核閱)簽證。

註2：本公司107年度盈虧撥補案業經108年5月6日董事會擬議通過，惟尚未經108年度股東會決議通過。

(二)簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)					當年度截至 108年3月31 日財務資料 (註)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	1,131,263	1,727,685	2,270,670	1,129,875	1,341,725	151,600
營業毛利	349,785	662,927	498,946	130,061	177,285	29,946
營業損益	234,233	458,714	301,393	(26,767)	2,859	4,945
營業外收入及支出	2,019	995	7,063	57,895	(35,777)	(4,356)
稅前淨利	236,252	459,709	308,456	31,128	(32,918)	589
繼續營業單位 本期淨利	216,836	429,545	247,771	5,754	(33,907)	336
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	216,836	429,545	247,771	5,754	(33,907)	336
本期其他綜合 損益(稅後淨 額)	—	—	—	—	—	—
本期綜合損益 總額	216,836	429,545	247,771	5,754	(33,907)	336
淨利歸屬於母 公司業主	216,836	429,545	247,771	5,754	(33,907)	336
淨利歸屬於非 控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額 歸屬於母公司 業主	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額 歸屬於非控制 權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	3.18	6.13	3.54	0.08	0.36	—

註1：103-107年度及108年3月31日之財務資料經會計師查核(核閱)簽證。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師	查核意見
103	資誠聯合會計師事務所	李秀玲、周筱姿	無保留意見
104	資誠聯合會計師事務所	李秀玲、周筱姿	無保留意見
105	資誠聯合會計師事務所	李秀玲、周筱姿	無保留意見
106	資誠聯合會計師事務所	賴宗義、王照明	無保留意見
107	資誠聯合會計師事務所	賴宗義、王照明	無保留意見

二、最近五年度財務分析

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 108年3月31日 (註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構%	負債占資產比率	76.81	72.47	68.57	73.08	74.95	75.35
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	38,859.91	67,849.13	77,254.18	95,568.56	22,100.36	23,331.70
償債能力%	流動比率	129.16	134.49	166.34	173.13	156.84	155.41
	速動比率	16.04	21.86	15.43	19.78	42.22	38.16
	利息保障倍數	(註2)	162.87	18.77	2.43	0.08	1.06
經營能力	應收款項週轉率(次)	22.62	12.40	16.16	21.5	18.55	4.57
	平均收現日數	16.13	29.43	22.59	16.97	19.67	79.86
	存貨週轉率(次)	0.21	0.26	0.46	0.27	0.31	0.03
	應付款項週轉率(次)	3.23	3.80	8.47	6.71	8.12	1.12
	平均銷貨日數	1,738.09	1,403.84	793.48	1,351.85	1,177.41	12,166.67
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	401.30	716.88	999.19	459.49	198.06	13.91
	總資產週轉率(次)	0.26	0.36	0.48	0.24	0.25	0.03
獲利能力	資產報酬率(%)	5.01	8.94	5.55	0.52	(0.10)	0.13
	權益報酬率(%)	19.62	34.99	17.86	0.43	(2.47)	0.02
	稅前純益占實收資本額比率(%)	36.25	67.25	43.03	4.44	(3.29)	0.06
	純益率(%)	19.17	24.86	10.91	0.51	(2.53)	0.22
	每股盈餘(元)	3.34	6.13	3.54	0.08	(0.36)	0.01
現金流量	現金流量比率(%)	(註3)	0.2	2.53	(註3)	5.13	(3.95)
	現金流量允當比率(%)	(註3)	(註3)	(註3)	(註3)	(註3)	(註3)
	現金再投資比率(%)	(註3)	0.58	(註4)	(註3)	(註3)	(註3)
槓桿度	營運槓桿度	1.00	3.77	1	0.97	(註3)	(註3)
	財務槓桿度	1	1	1.06	0.55	(註3)	(註3)

請說明最近二年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：係因 105 年發行三年期 SB 到期前一年，於 107 年調整至流動負債所致。
2. 流動比率：係因 105 年發行三年期 SB 到期前一年，於 107 年調整至流動負債所致。
3. 速動比率：係因 107 年現金及約當現金(翠峰 A18 三重等建案預售款收入及明日禾完工收入增加所致)。

註1：103-107年度及108年3月31日之財務資料經會計師查核(核閱)簽證。

註2：本期利息支出為0，故不予表達。

註3：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註4：因營業活動之淨現金流量減現金股利為負，故不予表達。

註5：本表財務分析公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

新潤興業股份有限公司

監察人查核報告書

董事會造送本公司 107 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補案；其中財務報表嗣經董事會委任資誠聯合會計師事務所賴宗義暨王照明會計師查核完竣，並出具查核報告。

上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補案經本監察人查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依公司法第二一九條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

新潤興業股份有限公司 108 年股東會

監察人：啟辰開發投資股份有限公司

指派人：廖靜奇



中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 十 日

新潤興業股份有限公司

監察人查核報告書

董事會造送本公司 107 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補案；其中財務報表嗣經董事會委任資誠聯合會計師事務所賴宗義暨王照明會計師查核完竣，並出具查核報告。

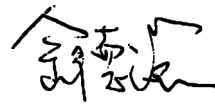
上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補案經本監察人查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依公司法第二一九條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

新潤興業股份有限公司 108 年股東會

監察人：金德強



中 華 民 國 一 ○ 八 年 五 月 十 日

新潤興業股份有限公司

監察人查核報告書

董事會造送本公司 107 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補案；其中財務報表嗣經董事會委任資誠聯合會計師事務所賴宗義暨王照明會計師查核完竣，並出具查核報告。

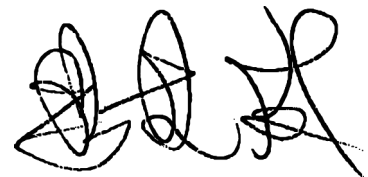
上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補案經本監察人查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依公司法第二一九條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

新潤興業股份有限公司 108 年股東會

監察人：楊博閔



中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 十 日

四、最近年度財務報告：

會計師查核報告

(108)財審報字第 18003753 號

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 有 限 公 司

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

			107 年 12 月 31 日			106 年 12 月 31 日		
資	產	附註	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	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	六(三)						
	衡量之金融資產—非流動			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)

新潤興業股份有限公司

民國107年及108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	六(九)及八				
	負債			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 58</u>	<u>2,464,410 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 17</u>	<u>1,000,000 21</u>	
2XXX	負債總計			<u>4,392,847 75</u>	<u>3,464,410 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 25</u>	<u>1,276,443 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>5,860,794 100</u>	\$	<u>4,740,853 100</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 實 業 有 限 公 司
經 營 報 告
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
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
<u>營業活動之現金流量</u>		
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 六(二)		
失(利益)	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
<u>投資活動之現金流量</u>		
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)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
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



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：

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

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：

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	68,584	56,752
	<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
中壢明日禾禾	251,113	-
	<u>\$ 393,224</u>	<u>\$ 834,094</u>

6. 本公司容積土地明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
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：

	107年度	106年度
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：

工案名稱	信託類型	信託銀行
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>
	<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>
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

借款性質	107年12月31日	利率區間	擔保品
信用借款	\$ 150,000	1.89%~2.30%	無
借款性質	106年12月31日	利率區間	擔保品
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

	107年	106年
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

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	107年12月31日
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
借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	106年12月31日
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

	107年12月31日	106年12月31日
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

	107年12月31日	106年12月31日
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

	107年度	106年度
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

	107年度	106年度
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

	107年度	106年度
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：

	107年度	106年度
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	1,493	10,433
當期所得稅總額	1,493	18,725
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	(466)	-
遞延所得稅總額	(504)	6,649
所得稅費用	\$ 989	\$ 25,374

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	107年度	106年度
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	1,493	10,433
所得稅費用	\$ 989	\$ 25,374

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：

	107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	\$ 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	1	(1)	-
合計	\$ 2,629	\$ 504	\$ 3,133

		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	\$	9,282	(\$ 6,653)	\$ 2,629
遞延所得稅負債：				
-暫時性差異：				
未實現兌換利益	(	4)	4	-
小計	(\$	4)	\$ 4	\$ -
合計	\$	9,278	(\$ 6,649)	\$ 2,629

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

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

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)	2,641,891	3,132,076	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	163,825	95,441	68,384
			<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：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 5,774	\$ 1,734
超過1年但不超過5年	15,251	417
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	<u>\$ 969,666</u>	<u>\$ 479,100</u>

- 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：

<u>107年12月31日</u>	<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：

<u>106年12月31日</u>	<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	第一等級	第二等級	第三等級	合計
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	第一等級	第二等級	第三等級	合計
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	評價技術	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 法	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	<u>\$ 12,314</u>

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：

	107年12月31日		
資產負債表項目	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	<u>(\$ 32,918)</u>	<u>\$ 31,128</u>
	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。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：無。

六、公司及關係企業如發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

會計科目	年度	107 年度	106 年度	差異	
				金額	%
流動資產		5,321,210	4,266,694	1,054,516	24.72
基金及投資		60,000	60,000	0	0.00
固定資產		11,167	2,382	8,785	368.81
其他資產		468,417	411,777	56,640	13.76
資產總額		5,860,794	4,740,853	1,119,941	23.62
流動負債		3,392,847	2,464,410	928,437	37.67
其他負債		1,000,000	1,000,000	0	0.00
負債總計		4,392,847	3,464,410	928,437	26.80
股本		1,000,344	700,344	300,000	42.84
資本公積		309,672	234,209	75,463	32.22
保留盈餘		157,931	341,890	(183,959)	(53.81)
庫藏股票		0	0	0	0.00
股東權益總計		1,467,947	1,276,443	191,504	15.00
變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元之分析說明：					
1. 流動資產/資產總額：主要係因現金約當現金(預收房地款增加)及應收票據與在建房地增加所致。					
2. 流動負債/負債總計：本期增加係105年發行三年到期之SB於107年轉成流動負債項下及翠峰A18等建案預收房地款增加所致。					
3. 保留盈餘：係因107年盈餘分配及損益彌補所致。					

二、財務績效

1. 最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

會計科目	年度	107 年度	106 年度	差異	
				金額	%
營業收入		1,341,725	1,129,875	211,850	18.75
營業成本		(1,164,440)	(999,814)	(164,626)	16.47
營業毛利		177,285	130,061	47,224	36.31
營業費用		(174,426)	(156,828)	(17,598)	11.22
營業淨利(淨損)		2,859	(26,767)	29,626	(110.68)
營業外收入及支出		(35,777)	57,895	(93,672)	(161.80)
繼續營業單位稅前淨利(淨損)		(32,918)	31,128	(64,046)	(205.75)
所得稅費用		(989)	(25,374)	24,385	(96.10)
本期淨利(淨損)		(33,907)	5,754	(39,661)	(689.28)

變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元之分析說明：

說明：

1. 營業毛利/營業淨利:本期增加主係本期主要過戶之建案位於青埔明日禾禾,收益較前期淡水建案高影響所致。
2. 營業外收入及利益/稅前後淨利:主係退戶收入及地主補貼款減少及發行SB費用增加所致。
3. 所得稅費用:本期減少主係本期完工建案明日禾禾無土增稅費用。

2. 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫
本公司未公開 108 年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

三、現金流量

1. 最近(107 年)年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	107 年度	106 年度	差異	
			金額	%
營業活動流入(出)	173,902	(154,745)	328,647	(212.38)
投資活動流入(出)	(437,201)	(235,431)	(201,770)	85.70
籌資活動流入(出)	679,294	502,860	176,434	35.09
淨現金流量	415,995	112,684	303,311	269.17

現金流量變動情形分析：

1. 營業活動：主係 107 年度明日禾禾完工交屋及翠峰 A18 橋峰 168 建案預收款增加所致。
2. 投資活動：主係發行公司債質押存款及 A18 地主合建保證金增加以及建案收款入專案信託所致。
3. 籌資活動：主係 107 年度現金增資所致。

2. 流動性不足之改善計畫：不適用。

3. 未來一年(108 年)現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	全年度來自營 業活動淨現金 流量(2)	全年度其 他活動現 金流量(3)	現金餘額 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足之補救措施	
				投資 計畫	融資 計畫
751,374	(380,310)	300,000	671,064	—	—

最近本年度現金流量變動情形分析：

- 營業活動：主係陸續投入興建建案相關支出與購地及預計完工建案結轉損益所致。
- 融資活動：主係SB發行及償還興建建案融資所致。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

- 1、重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
- 2、預期可能產生收益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

1、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫：

本公司無具有重大影響力或控制能力之轉投資。

2、未來一年投資計畫：無。

六、風險事項分析評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司利息費用雖佔營收比重不高，惟佔營業利益比重高，顯示利率變動將對本公司獲利產生一定影響。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最佳之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

(2) 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司為建設業，服務區域以國內為主，匯率變動對於本公司損益並無重大影響。

(3) 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來通貨膨脹造成原物料價格上漲，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，相對房地產具有保值、抗通膨的特性。本公司充分搜集相關資訊及掌握原物料市價，並嚴控營建成本，故通貨膨脹對公司損益並無重大影響。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司並未從事高風險及高槓桿之投資，且公司已訂有資金貸與他人處理程序、背書保證處理程序及取得或處分資產處理程序，作為處理相關作業之依循。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司主要營收來源為營建收入，屬建設業，故不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司隨時注意國內外重要政策或法律變動資訊，且不定期向法律及財稅相關專業單位諮詢，以即時規劃相關因應措施，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司目前主係以興建大樓及住宅業務創造營收與獲利，為精準掌握產業資訊之脈動，本公司積極經由各種方式獲取產業訊息，目前尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司以「誠信負責、創新價值」的態度，將建築視為專業藝術，結合全球新趨勢，推出具市場指標性品牌建案，創造出永不過時的建築風尚。最近年度及截至年報刊印日止，並無因形象改變而對企業管理產生危機之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司於最近年度及截至年報刊印日止，並無進行併購之情事。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司於最近年度及截至年報刊印日止，並無擴充廠房之情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)進貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司主要進貨為土地與委託營造廠施工，土地購買方式多元，主要以公開市場標購、亦有透過向私人購買或合建方式等，尚無營建土地購置集中之風險。

(2)銷貨集中所面臨之風險因應措施：本公司係以興建住宅出售為主要銷售來源，建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，並未對特定對象銷售，故並無銷貨集中之風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

為落實資訊安全管理，公司於內部控制制度中已制定「資通安全檢查」及「個資安全保護管理準則」之相關作業程序，依據其執行資訊安全作業，建置防火牆及使用權限及記錄，確保電腦網路系統及網路傳輸資料安全，管理個人資料之保護及利用，以控管公司資訊安全風險。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

新潤興業股份有限公司



董事長：黃文辰





Shin Ruean

新潤興業

新潤 A18

華泰名品城旁
捷運高鐵精品宅