

新潤興業股份有限公司  
財務報告暨會計師查核報告  
民國 110 年度及 109 年度  
(股票代碼 6186)

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

新潤興業股份有限公司

民國 110 年度及 109 年度財務報告暨會計師查核報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面		1
二、	目錄		2 ~ 3
三、	會計師查核報告		4 ~ 8
四、	資產負債表		9 ~ 10
五、	綜合損益表		11
六、	權益變動表		12
七、	現金流量表		13 ~ 14
八、	財務報表附註		15 ~ 51
	(一) 公司沿革		15
	(二) 通過財務報告之日期及程序		15
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用		15 ~ 16
	(四) 重大會計政策之彙總說明		16 ~ 23
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		23
	(六) 重要會計項目之說明		23 ~ 42
	(七) 關係人交易		42
	(八) 質押之資產		43
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		43

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
(十)	重大之災害損失	43	
(十一)	重大之期後事項	44	
(十二)	其他	44 ~ 49	
(十三)	附註揭露事項	49	
(十四)	部門資訊	50 ~ 51	
九、	重要會計項目明細表	52 ~ 63	

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 110 年及 109 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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(二十五)；其會計項目說明，請詳財務報表附註六(十九)。

新潤興業股份有限公司屬不動產建設開發業，建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。因房地銷售對象眾多，且管理階層須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常需涉及多項人工作業，以確定房地銷售收入認列時點之正確性，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所敘明之特定層面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，以佐證房地銷售收入已適當入帳。
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暨抽查期末未過戶房地之所有權，以佐證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以成本與淨變現價值孰低者衡量，截至民國 110 年 12 月 31 日之存貨餘額為新台幣 13,055,582 仟元，占資產總額 84%。因不動產淨變現價值受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素之影響，且存貨評價所採用之淨變現價值涉及管理階層主觀判斷或估計，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所敘明之特定層面已執行之主要因應程序彙列如下：

1. 瞭解公司營運及產業性質，以評估存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得存貨淨變現價值評估資料，包括外部專家鑑價報告，抽查並檢視資料來源、假設或方法、相似資產之近期成交價格及近期銷售合約價款等文件，以評估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(含審計委員會)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、不實聲明或逾越內部控制，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 110 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 1 1 年 3 月 1 4 日





新潤興業股份有限公司  
資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日		109年12月31日	
			金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 582,015	4	\$ 350,503	2
1150	應收票據淨額	六(四)	25,905	-	28,704	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	82,198	-	156,110	1
1200	其他應收款		14	-	228	-
130X	存貨	五、六(五)及八	13,055,582	84	13,522,608	87
1410	預付款項		66,454	-	50,640	-
1476	其他金融資產－流動	八	827,927	5	337,646	2
1479	其他流動資產－其他	六(五)	402,301	3	269,102	2
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>15,042,396</u>	<u>96</u>	<u>14,715,541</u>	<u>94</u>
<b>非流動資產</b>						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產－非流動	六(三)	-	-	62,034	-
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	7,612	-	9,840	-
1755	使用權資產	六(七)	5,425	-	10,340	-
1780	無形資產		110	-	238	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十六)	5,746	-	21,782	-
1920	存出保證金		51,082	1	92,258	1
1980	其他金融資產－非流動	八	506,750	3	749,114	5
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>576,725</u>	<u>4</u>	<u>945,606</u>	<u>6</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 15,619,121</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,661,147</u>	<u>100</u>

(續次頁)



新潤興業股份有限公司  
資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(八)	\$	162,000	1	\$	300,000	2
2110	應付短期票券	六(九)及八		895,279	6		613,453	4
2130	合約負債－流動	六(十九)		1,456,496	9		1,085,422	7
2150	應付票據			195,229	1		103,471	1
2170	應付帳款			96,487	1		98,094	1
2200	其他應付款			130,837	1		173,778	1
2230	本期所得稅負債			15,704	-		98,442	1
2250	負債準備－流動	六(十)		24,862	-		44,531	-
2280	租賃負債－流動			5,012	-		5,099	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)及八		8,056,479	52		8,344,909	53
2399	其他流動負債－其他	六(十二)		107,486	1		74,754	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>11,145,871</u>	<u>72</u>		<u>10,941,953</u>	<u>70</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十三)及八		1,600,000	10		2,100,000	13
2580	租賃負債－非流動			-	-		5,012	-
2600	其他非流動負債			128	-		213	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>1,600,128</u>	<u>10</u>		<u>2,105,225</u>	<u>13</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>12,745,999</u>	<u>82</u>		<u>13,047,178</u>	<u>83</u>
<b>權益</b>								
股本								
3110	普通股股本	六(十六)		1,365,361	9		1,300,344	9
資本公積								
3200	資本公積	六(十七)		651,452	4		651,452	4
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十八)		200,499	1		162,362	1
3350	未分配盈餘			655,810	4		497,777	3
其他權益								
3400	其他權益	六(三)		-	-		2,034	-
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>2,873,122</u>	<u>18</u>		<u>2,613,969</u>	<u>17</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
重大之期後事項 十一								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		\$	<u>15,619,121</u>	<u>100</u>	\$	<u>15,661,147</u>	<u>100</u>

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：郭長庚



經理人：郭長庚



會計主管：張淑貞





新 潤 興 業 股 份 有 限 公 司  
綜 合 損 益 表  
民 國 110 年 及 109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度		109 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十九)	\$ 3,975,007	100	\$ 2,855,814	100
5000 營業成本	六(五)	( 3,154,102)	( 79)	( 2,050,262)	( 72)
5900 營業毛利		820,905	21	805,552	28
營業費用	六(二十四) (二十五)				
6100 推銷費用		( 173,673)	( 5)	( 230,506)	( 8)
6200 管理費用		( 89,979)	( 2)	( 91,891)	( 3)
6450 預期信用減損利益	十二(二)	-	-	592	-
6000 營業費用合計		( 263,652)	( 7)	( 321,805)	( 11)
6900 營業利益		557,253	14	483,747	17
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十)	787	-	742	-
7010 其他收入	六(二十一)	4,287	-	5,199	-
7020 其他利益及損失	六(二十二)	( 9)	-	1,774	-
7050 財務成本	六(二十三)	( 3,785)	-	( 7,794)	-
7000 營業外收入及支出合計		1,280	-	( 79)	-
7900 稅前淨利		558,533	14	483,668	17
7950 所得稅費用	六(二十六)	( 138,212)	( 3)	( 102,295)	( 4)
8200 本期淨利		\$ 420,321	11	\$ 381,373	13
其他綜合損益					
不重分類至損益之項目					
8316 透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資未實現評 價損益	六(三)	\$ 1,375	-	\$ 2,034	-
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 1,375	-	\$ 2,034	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 421,696	11	\$ 383,407	13
基本每股盈餘	六(二十七)				
9750 本期淨利		\$ 3.08		\$ 3.28	
稀釋每股盈餘	六(二十七)				
9850 本期淨利		\$ 3.05		\$ 3.25	

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：郭長庚



經理人：郭長庚



會計主管：張淑貞





新 潤 興 業 股 份 有 限 公 司  
 權 益 變 動 表  
 民 國 110 年 及 109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附 註	保 留 盈 餘				透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 評 價 ( 損 ) 益		計
	普 通 股 本	資 本 公 積 一 溢 價	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘			
民 國 109 年 度							
109 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,000,344	\$ 209,637	\$ 120,268	\$ 458,601	\$ -	\$ 1,788,850	
本期淨利	-	-	-	381,373	-	381,373	
本期其他綜合損益	六(三)	-	-	-	2,034	2,034	
本期綜合損益總額	-	-	-	381,373	2,034	383,407	
民國 108 年度盈餘指撥及分配							
提列法定盈餘公積	六(十八)	-	42,094	( 42,094)	-	-	
發放現金股利	六(十八)	-	-	( 300,103)	-	( 300,103)	
現金增資	六(十六)	300,000	435,000	-	-	735,000	
股份基礎給付之酬勞成本	六(十五)	-	6,815	-	-	6,815	
109 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,300,344	\$ 651,452	\$ 162,362	\$ 497,777	\$ 2,034	\$ 2,613,969	
民 國 110 年 度							
110 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,300,344	\$ 651,452	\$ 162,362	\$ 497,777	\$ 2,034	\$ 2,613,969	
本期淨利	-	-	-	420,321	-	420,321	
本期其他綜合損益	六(三)	-	-	-	1,375	1,375	
本期綜合損益總額	-	-	-	420,321	1,375	421,696	
民國 109 年度盈餘指撥及分配							
提列法定盈餘公積	六(十八)	-	38,137	( 38,137)	-	-	
發放現金股利	六(十八)	-	-	( 162,543)	-	( 162,543)	
股票股利	六(十八)	65,017	-	( 65,017)	-	-	
處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	六(三)	-	-	3,409	( 3,409)	-	
110 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,365,361	\$ 651,452	\$ 200,499	\$ 655,810	\$ -	\$ 2,873,122	

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：郭長庚



經理人：郭長庚



會計主管：張淑貞





新 潤 興 業 股 份 有 限 公 司  
現 金 流 量 表  
民 國 110 年 及 109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	110 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	109 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 558,533	\$ 483,668
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利益	六(二) -	( 1,791 )
折舊費用	六(二十四) 7,495	7,933
攤銷費用	六(二十四) 128	153
利息費用	六(二十三) 3,785	7,794
利息收入	六(二十) ( 787 )	( 742 )
預期信用減損利益	十二(二) -	( 592 )
不動產、廠房及設備轉列費用數	-	344
股份基礎給付酬勞成本	六(十五) -	6,815
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	10,131
應收票據淨額	2,799	10,851
應收帳款淨額	73,912	177,331
其他應收款	214	798
存貨	660,199	( 6,669,448 )
預付款項	( 15,814 )	4,367
其他流動資產—其他	( 133,199 )	( 96,629 )
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債—流動	371,074	261,946
應付票據	91,758	11,179
應付帳款	( 1,607 )	( 248,961 )
其他應付款	( 44,723 )	69,613
負債準備—流動	( 19,669 )	6,072
其他流動負債—其他	32,732	( 400,607 )
營運產生之現金流入(流出)	1,586,830	( 6,359,775 )
收取之利息	787	742
支付之利息	( 195,176 )	( 140,278 )
支付之所得稅	( 204,914 )	( 10,194 )
營業活動之淨現金流入(流出)	1,187,527	( 6,509,505 )

(續次頁)



新潤興業股份有限公司  
現金流量表  
民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>		
取得不動產、廠房及設備	六(六) (\$ 352)	\$ -
取得無形資產	-	( 170)
存出保證金減少	41,176	146,379
其他金融資產增加	( 247,917)	( 205,398)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	六(三) 63,409	-
投資活動之淨現金流出	( 143,684)	( 59,189)
<b>籌資活動之現金流量</b>		
短期借款(減少)增加	( 138,000)	140,000
應付短期票券增加	281,826	613,453
舉借一年或一營運週期內到期長期借款	856,682	8,570,055
償還一年或一營運週期內到期長期借款	( 1,645,112)	( 3,834,922)
租賃本金償還	( 5,099)	( 5,181)
存入保證金(減少)增加	( 85)	213
現金增資	六(十六) -	735,000
發放現金股利	六(十八) ( 162,543)	( 300,103)
籌資活動之淨現金(流出)流入	( 812,331)	5,918,515
本期現金及約當現金增加(減少)數	231,512	( 650,179)
期初現金及約當現金餘額	350,503	1,000,682
期末現金及約當現金餘額	\$ 582,015	\$ 350,503

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：郭長庚



經理人：郭長庚



會計主管：張淑貞



新潤興業股份有限公司  
財 務 報 表 附 註  
民國 110 年及 109 年度



單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

## 一、公司沿革

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

## 二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國 111 年 3 月 14 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 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

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。

(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 111 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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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。

(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112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112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，本合併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。

## (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，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) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付為固定給付，減除可收取之任何租賃誘因。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本為租賃負債之原始衡量金額。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額之差額認列於損益中。

### (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 2~3 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

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。

### (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) 負債準備

負債準備為保固負債，係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計值。

## (二十) 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. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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。

## (二十一) 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工具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。權益工具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。

## (二十二) 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。

#### （二十三）股本

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。

#### （二十四）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。

#### （二十五）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。

### 3. 取得合約成本

本公司為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分發生時認列為資產(表列其他流動資產-其他)，按與該資產相關之勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。

#### (二十六) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

### 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、新型冠狀肺炎影響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 110 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 \$13,055,582。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一) 現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 696	\$ 910
支票存款	70,347	24,717
活期存款	510,972	324,876
合計	<u>\$ 582,015</u>	<u>\$ 350,503</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-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	110年12月31日	109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		
合計	\$ -	\$ -

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：

項 目	110年度	109年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ -	\$ 1,791

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。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109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	-	2,034
合計	\$ -	\$ 62,034

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 109 年 12 月 31 日之公允價值為\$62,034。

2. 本公司於民國 110 年 4 月將兆富實業(股)公司股票出售，出售價款為\$63,409，處分利益為\$3,409。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於綜合損益之明細如下：

	110年度	109年度
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	\$ 1,375	\$ 2,034
累積利益或損失因除列轉列保留盈餘	\$ 3,409	\$ -

4. 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 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為\$62,034。
5. 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。

(四) 應收票據及帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ 25,905	\$ 28,704
應收帳款	82,198	156,110
	<u>\$ 108,103</u>	<u>\$ 184,814</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>110年12月31日</u>		<u>109年12月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	\$ 82,198	\$ 25,905	\$ 156,110	\$ 28,704

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額分別為\$333,441及\$39,555。
3. 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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$25,905及\$28,704；最能代表本公司應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$82,198及\$156,110。
4. 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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
在建房地-土地	\$ 9,161,722	\$ 9,973,358
在建房地-工程	3,648,304	2,458,876
待售房地	137,186	678,016
預付土地款	43,488	-
容積土地	64,882	412,358
	<u>\$ 13,055,582</u>	<u>\$ 13,522,608</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	\$ 3,154,102	\$ 2,050,262

2. 民國 110 年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

對 象	標 的	金 額
1位自然人地主	土城區延寮段599-17、651-1、50-1、 651-1及599-17地號	\$ 40,426
1位自然人地主	土城區員和段52-3地號	34,076
榮吉開發實業有限公司	文山興泰段822-1及822-3地號	34,461
寶立開發建設有限公司	文山興泰段822、822-2、822-4、822-5、 822-7、822-8、822-10、822-11及822-13地號	385,576
1位自然人地主	板橋江翠段161地號	336,930
1位自然人地主	板橋江翠段165地號	97,946

3. 本公司在建房地明細如下：

110年12月31日					
工案名稱	在 建 房 地			投資興 建方式	預計完 工年度
	在建土地	在建工程	合計		
新潤心苑	\$ 296,366	\$ 129,503	\$ 425,869	自地自建	113年度
新潤青樺	418,402	297,452	715,854	合建	113年度
新潤心城	857,448	500,218	1,357,666	自地自建	111年度
新潤A5	645,666	515,514	1,161,180	共同興建	112年度
新莊新知段	759,759	217,880	977,639	自地自建	113年度
土城明德段2地號	37,578	1,842	39,420	規劃中	規劃中
北投新洲美段	970,039	481,914	1,451,953	共同興建	115年度
擎天森林	2,038,282	588,754	2,627,036	共同興建	113年度
森中央	664,775	45,472	710,247	共同興建	114年度
新潤double	1,081,450	289,663	1,371,113	自地自建	114年度
明日莊園	332,220	246,388	578,608	自地自建	111年度
新潤君頤	654,757	139,840	794,597	共同興建	112年度
新潤捷韻 I	-	121,464	121,464	合建	111年度
新潤捷韻 II	-	50,865	50,865	合建	112年度
蘆竹新鼻段230地號	404,980	9,812	414,792	共同興建	112年度
板橋	-	11,723	11,723	規劃中	規劃中
	<u>\$ 9,161,722</u>	<u>\$3,648,304</u>	<u>\$12,810,026</u>		

109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			
幸福莊園2	\$ 652,304	\$ 838,940	\$ 1,491,244	合建	110年度
新潤心苑	296,366	45,803	342,169	自地自建	112年度
新潤青樺	418,402	45,353	463,755	合建	111年度
橋峰168	-	378,044	378,044	合建	110年度
新潤心城	857,448	252,492	1,109,940	自地自建	111年度
新潤A5	645,666	245,000	890,666	共同興建	112年度
新莊新知段	759,759	160,204	919,963	自地自建	112年度
土城明德段2地號	37,578	978	38,556	規劃中	規劃中
北投新洲美段	1,534,351	33,952	1,568,303	規劃中	規劃中
擎天森林	2,038,282	386,833	2,425,115	共同興建	112年度
森中央	664,775	16,475	681,250	共同興建	113年度
新潤double	1,081,450	35,735	1,117,185	自地自建	113年度
明日莊園	332,220	4,763	336,983	自地自建	110年度
新潤君頤	654,757	14,304	669,061	共同興建	112年度
	<u>\$9,973,358</u>	<u>\$2,458,876</u>	<u>\$12,432,234</u>		

4. 本公司預付土地款明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
板橋江子翠161、165地號	\$ 43,488	\$ -

5. 本公司待售房地明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
中壢國庭苑案	\$ 16,274	\$ 16,274
新莊都峰苑II	25,613	25,613
淡水峰采-海灣區	8,519	8,329
中壢明日禾禾	53,051	53,051
新潤翠峰	14,719	30,617
鉑麗案	19,010	544,132
	<u>\$ 137,186</u>	<u>\$ 678,016</u>

6. 本公司容積土地明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土城區延寮段599-19、599-17地號	\$ 10,958	\$ -
土城區員和段52-3地號	34,076	-
土城區員和段52-4地號	-	43,750
新莊區自強段790地號	1,305	1,305
八里區龍形段1373、1343-5、 1343-7、749地號	-	196,821
新莊區豐年段433-1、434地號	16,272	16,272
土城區延寮段398地號	-	25,763
土城區冷水段192地號	2,271	103,812
土城區金城段286地號及 延寮段325地號	-	24,635
	<u>\$ 64,882</u>	<u>\$ 412,358</u>

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

	110年度	109年度
資本化金額	\$ 193,173	\$ 132,150
平均資本化利率	1.7504%	1.9499%

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 110 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
新潤青樺	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
新潤心苑	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
新潤心城	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
新潤A5	不動產開發信託	合作金庫商業銀行(股)公司
擎天森林	不動產開發信託	合作金庫商業銀行(股)公司
森中央	不動產開發信託	上海商業儲蓄銀行(股)公司
新潤double	不動產開發信託	華南商業銀行(股)公司
明日莊園	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
新潤君頤	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
新潤捷韻I	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行(股)公司
新潤捷韻II	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司在建房地各案與地主簽訂契約情形如下：

- (1) 「新潤 A5」— 本公司與新苑興業股份有限公司針對新北市泰山區新泰段 8 地號土地簽訂共同興建契約，本公司與新苑興業股份有限公司出資比例分別為 60% 及 40%，由雙方共同興建。

- (2)「擎天森林」—本公司與亞昕國際開發股份有限公司、海悅國際開發股份有限公司及鉍富開發股份有限公司針對南港段三小段 73、79、80-7、72-1、79-5、79-6 及 80-4 地號等七筆土地簽訂共同興建契約，本公司與亞昕國際開發股份有限公司、海悅國際開發股份有限公司及鉍富開發股份有限公司出資比例分別為 40.33%、40.33%、8.96%及 10.38%，由四方共同興建。
  - (3)「森中央」—本公司與亞昕國際開發股份有限公司針對新北市新莊區副都心段一小段 60、60-1、60-2、61 及 63-2 地號等五筆土地簽訂共同興建契約，本公司與亞昕國際開發股份有限公司出資比例分別為 18.47%及 75.07%，由雙方共同興建。
  - (4)「新潤君頤」—本公司與新苑興業股份有限公司針對桃園市中壢區青平段 411、411-1、411-2、411-3 及 412 地號等五筆土地簽訂共同興建契約，本公司與新苑興業股份有限公司出資比例分別為 50%及 50%，由雙方共同興建。
  - (5)「北投新洲美段」—本公司與揚潤開發股份有限公司針對台北市北投區新洲美段 72、73、74 及 75 地號等四筆土地簽訂共同興建契約，本公司與揚潤開發股份有限公司出資比例分別為 80%及 20%，由雙方共同興建。
  - (6)「新潤捷韻 I」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供桃園市蘆竹區新鼻段 197 地號等 1 筆土地，本公司提供資金興建。
  - (7)「新潤捷韻 II」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供桃園市蘆竹區新鼻段 289 地號等 1 筆土地，本公司提供資金興建。
  - (8)「新潤青樺」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供新北市土城區明德段 66 地號等土地，本公司提供資金興建。
11. 本公司於 110 年 5 月 6 日與易倉開發股份有限公司、百鉞建設有限公司及晟宏投資有限公司簽訂不動產買賣契約書，出售台北市北投區新洲美段 73 地號部分土地，合約總價為\$821,870，處分利益為\$241,706，並於民國 110 年 07 月 09 日簽立合建契約。
  12. 本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金，將其認列為取得合約之增須成本，帳列其他流動資產-其他項下，於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之金額分別為\$391,129 及\$239,655。

## (六) 不動產、廠房及設備

	110年				合計
	辦公設備	租賃改良	運輸設備	其他設備	
	供自用	供自用	供自用	供自用	
1月1日					
成本	\$ 2,245	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 18,847
累計折舊	(1,246)	(6,983)	(778)	-	(9,007)
	<u>\$ 999</u>	<u>\$ 4,197</u>	<u>\$ 3,222</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 9,840</u>
1月1日	\$ 999	\$ 4,197	\$ 3,222	\$ 1,422	\$ 9,840
增添	352	-	-	-	352
折舊費用	(289)	(1,625)	(666)	-	(2,580)
12月31日	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ 2,572</u>	<u>\$ 2,556</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 7,612</u>
12月31日					
成本	\$ 2,597	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 19,199
累計折舊	(1,535)	(8,608)	(1,444)	-	(11,587)
	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ 2,572</u>	<u>\$ 2,556</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 7,612</u>
	109年				合計
	辦公設備	租賃改良	運輸設備	其他設備	
	供自用	供自用	供自用	供自用	
1月1日					
成本	\$ 2,245	\$ 11,180	\$ 5,305	\$ 1,422	\$ 20,152
累計折舊	(967)	(5,359)	(891)	-	(7,217)
	<u>\$ 1,278</u>	<u>\$ 5,821</u>	<u>\$ 4,414</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 12,935</u>
1月1日	\$ 1,278	\$ 5,821	\$ 4,414	\$ 1,422	\$ 12,935
資產處分成本	-	-	(1,305)	-	(1,305)
處分日之					
累計折舊	-	-	961	-	961
折舊費用	(279)	(1,624)	(848)	-	(2,751)
12月31日	<u>\$ 999</u>	<u>\$ 4,197</u>	<u>\$ 3,222</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 9,840</u>
12月31日					
成本	\$ 2,245	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 18,847
累計折舊	(1,246)	(6,983)	(778)	-	(9,007)
	<u>\$ 999</u>	<u>\$ 4,197</u>	<u>\$ 3,222</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 9,840</u>



(七)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括房屋及建築及公務車等，租賃合約之期間通常介於1到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 5,425	\$ 10,075
運輸設備	-	265
	<u>\$ 5,425</u>	<u>\$ 10,340</u>

  

	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 4,650	\$ 4,650
運輸設備	265	532
	<u>\$ 4,915</u>	<u>\$ 5,182</u>

3. 本公司使用權資產於民國110年及109年度變動情形如下：

	110年		
	房屋及建築	運輸設備	合計
1月1日	\$ 10,075	\$ 265	\$ 10,340
折舊費用	(4,650)	(265)	(4,915)
12月31日	<u>\$ 5,425</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,425</u>

  

	109年		
	房屋及建築	運輸設備	合計
1月1日	\$ 14,725	\$ 797	\$ 15,522
折舊費用	(4,650)	(532)	(5,182)
12月31日	<u>\$ 10,075</u>	<u>\$ 265</u>	<u>\$ 10,340</u>

4. 本公司於民國110年及109年度使用權資產之增添皆為\$0。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 168	\$ 287
屬短期租賃合約之費用	1,326	2,887
屬低價值資產租賃之費用	80	77

6. 本公司於民國110年及109年度租賃現金流出總額分別為\$6,673及\$8,432。

(八) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
信用借款	<u>\$ 162,000</u>	1.60%	無
<u>借款性質</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
信用借款	<u>\$ 300,000</u>	1.65%	無

(九) 應付短期票券

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 895,800	\$ 614,000
減：未攤銷折價	( 521)	( 547)
	<u>\$ 895,279</u>	<u>\$ 613,453</u>
利率區間	0.408%~1.938%	0.458%~1.790%

(十) 負債準備

<u>保固負債</u>	<u>110年</u>	<u>109年</u>
1月1日餘額	\$ 44,531	\$ 38,459
本期新增之負債準備	8,134	21,136
本期使用之負債準備	( 27,803)	( 15,064)
12月31日餘額	<u>\$ 24,862</u>	<u>\$ 44,531</u>

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。

(十一) 一年或一營業週期內到期長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>110年12月31日</u>
擔保借款	自105年10月4日至115年10月13日，並按月付息。	1.68% ~2.1053%	在建房地	\$ 7,556,479
一年內到期之公司債				<u>500,000</u>
合計				<u>\$ 8,056,479</u>
<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>109年12月31日</u>
擔保借款	自102年9月17日至114年12月15日，並按月付息。	1.68% ~2.1053%	在建房地	<u>\$ 8,344,909</u>

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十二) 其他流動負債-其他

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
代收款	\$ 101,057	\$ 62,794
暫收款	<u>6,429</u>	<u>11,960</u>
	<u>\$ 107,486</u>	<u>\$ 74,754</u>

本公司代收款主係新潤捷韻 I、II 及幸福莊園 2 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。

(十三) 應付公司債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
有擔保普通公司債	\$ 2,100,000	\$ 2,100,000
減：一年內到期之公司債	( <u>500,000</u> )	<u>-</u>
	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 2,100,000</u>

1. 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。

2. 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。

3. 本公司於民國 108 年 7 月 1 日發行民國 108 年度第 1 次有擔保普通公司債，甲券及乙券發行金額分別為 \$500,000 及 \$300,000 總額計 \$800,000，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108年7月1日至民國113年7月1日到期。
  - (3)票面利率：甲券及乙券固定年利率分別為0.80%及0.79%。
  - (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)本公司之買回權：本公司得於發行屆滿第二年之付息日強制按債券面額加計實際持有期間之應付利息全數買回甲券。
  - (6)擔保方式：甲券及乙券分別由合作金庫商業銀行股份有限公司及全國農業金庫股份有限公司保證。
  - (7)受託銀行：日盛國際商業銀行股份有限公司。
4. 本公司於民國108年11月14日發行民國108年度第2次有擔保普通公司債，發行總額計\$300,000，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108年11月14日至民國113年11月14日到期。
  - (3)票面利率：固定年利率0.8%。
  - (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。
5. 有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

#### (十四) 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110年及109年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$1,509及\$1,149。

### (十五) 股份基礎給付

1. 民國 109 年度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	109.7.20	1,262	立即既得

上述股份基礎給付協議係以權益交割。

民國 110 年度：無此情形。

2. 本公司 109 年 7 月 20 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：

	109年度
權益交割	\$ 6,815

上述金額帳列薪資費用科目。

民國 110 年度：無此情形。

### (十六) 股本

1. 民國 110 年 12 月 31 日，本公司額定資本額為\$1,500,000，實收資本額為\$1,365,361，每股面額 10 元，分為 136,536 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：

	110年度	109年度
1月1日	130,034	100,034
現金增資	-	30,000
股票股利	6,502	-
	<u>136,536</u>	<u>130,034</u>

2. 本公司於民國 110 年 12 月 20 日經董事會決議通過辦理現金增資發行普通股，增資發行股數為 13,450 仟股，每股面額\$10 元，發行價格為每股\$25 元。此現金增資案業經金融監督管理委員會民國 111 年 1 月 18 日金管證發字第 1100379320 號函申報生效，增資基準日為民國 111 年 3 月 17 日。

3. 本公司於民國 109 年 5 月 11 日經董事會決議通過辦理現金增資發行普通股，增資發行股數為 30,000 仟股，每股面額\$10 元，發行價格為每股\$24.5 元。此現金增資案業經金融監督管理委員會民國 109 年 6 月 15 日金管證發字第 1090346033 號函申報生效。

### (十七) 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百分之十為限。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。

### (十八) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提列 10% 為法定盈餘公積及依法令或主管機關規定提存特別盈餘公積，餘由董事會併同期初未分配盈餘，擬定盈餘分配議案提請股東會決議分配之。

2. 股利政策：

(1) 本公司股利分派政策在考量整體環境及產業成長性，並配合公司長期財務規劃、以求永續經營、穩定經營發展，股利政策係依據本公司未來之資本預算規劃來衡量年度之資金需求，然後先以保留盈餘融通所需之資金後，剩餘之盈餘才以股票或現金股利之方式分派之。

(2) 分派比率依公司盈餘、財務結構與未來營運計畫之資金需求決定分派比率。

(3) 本公司目前處於企業成長階段，未來數年均均有擴充業務及人員之計畫需求，在考量資本累積及平衡股利政策下，預計未來現金股利發放比率不低於股利總額 10%。每年股東常會仍得視產業狀況，以公司利益及發展為最高原則，決定最適時適切之股利發放方式。

3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

4. (1) 本公司分別於民國 110 年 8 月 27 日及民國 109 年 6 月 23 日經股東會決議通過民國 109 年度及 108 年度盈餘分配案如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 38,137		\$ 42,094	
現金股利	162,543	\$ 1.25	300,103	\$ 3.00
股票股利	65,017	0.50	-	-

(2) 本公司民國 110 年度盈餘分配議案，截至民國 111 年 3 月 14 日止，尚未經董事會討論。

(十九) 營業收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
客戶合約之收入	\$ 3,971,393	\$ 2,787,594
其他收入	3,614	68,220
	<u>\$ 3,975,007</u>	<u>\$ 2,855,814</u>

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及勞務，可細分如下：

<u>110年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
於某一時點認列之收入	<u>\$ 3,971,393</u>	<u>\$ 3,614</u>	<u>\$ 3,975,007</u>
<u>109年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
收入認列時點			
於某一時點認列之收入	<u>\$ 2,787,594</u>	<u>\$ 68,220</u>	<u>\$ 2,855,814</u>

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：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
合約負債—房地銷售	<u>\$ 1,456,496</u>	<u>\$ 1,085,422</u>

(2) 期初合約負債本期認列收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售	<u>\$ 663,333</u>	<u>\$ 496,372</u>

(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。

(二十) 利息收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
銀行存款利息	\$ 765	\$ 722
其他利息收入	22	20
	<u>\$ 787</u>	<u>\$ 742</u>



(二十一) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租金收入	\$ 847	\$ 424
其他收入—其他	3,440	4,775
	<u>\$ 4,287</u>	<u>\$ 5,199</u>

(二十二) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	\$ -	\$ 1,791
什項支出	( 9)	( 17)
	<u>(\$ 9)</u>	<u>\$ 1,774</u>

(二十三) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 148,565	\$ 93,686
普通公司債	20,494	18,240
手續費支出	27,731	27,731
租賃負債—利息費用	168	287
減：符合要件之資產資本化金額	( 193,173)	( 132,150)
	<u>\$ 3,785</u>	<u>\$ 7,794</u>

(二十四) 費用性質之額外資訊

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
員工福利費用	\$ 108,448	\$ 108,730
折舊費用	7,495	7,933
攤銷費用	128	153
廣告費用	7,502	39,068
銷售服務費用	91,866	107,571
預期信用減損利益	-	( 592)
其他費用	48,213	58,942
	<u>\$ 263,652</u>	<u>\$ 321,805</u>

(二十五) 員工福利費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
薪資費用	\$ 96,277	\$ 89,096
勞健保費用	3,236	3,696
退休金費用	1,510	1,149
其他用人費用	7,425	7,974
員工認股權	-	6,815
	<u>\$ 108,448</u>	<u>\$ 108,730</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%，董事酬勞不高於 5%。
2. 本公司民國 110 年及 109 年度員工酬勞估列金額分別為 \$30,995 及 \$26,841；董事酬勞估列金額分別為 \$30,375 及 \$26,304，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 110 年係依截至當期止之獲利情況，分別以 5% 及 4.9% 估列。經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 \$26,841 及 \$26,304，與民國 109 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事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 58,472	\$ 96,669
未分配盈餘加徵	5,784	3,937
土地增值稅計入當期所得稅	57,271	3,964
以前年度所得稅低估	649	1,165
當期所得稅總額	<u>122,176</u>	<u>105,735</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之產生及迴轉	16,036	( 3,440 )
遞延所得稅總額	<u>16,036</u>	<u>( 3,440 )</u>
所得稅費用	<u>\$ 138,212</u>	<u>\$ 102,295</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 99,976	\$ 92,819
按稅法規定應剔除之費用	1,799	1,670
按稅法規定免課稅之所得	( 27,267)	( 1,260)
以前年度所得稅低估	649	1,165
未分配盈餘加徵	5,784	3,937
出售土地之土地增值稅	57,271	3,964
所得稅費用	<u>\$ 138,212</u>	<u>\$ 102,295</u>

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110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	\$ 8,907	(\$ 3,934)	\$ 4,973
未實現成本費用	1,783	( 1,050)	733
利息費用	87	( 84)	3
遞延行銷費用	11,005	( 10,968)	37
合計	<u>\$ 21,782</u>	<u>(\$ 16,036)</u>	<u>\$ 5,746</u>

	109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	\$ 7,692	\$ 1,215	\$ 8,907
未實現成本費用	-	1,783	1,783
利息費用	137	( 50)	87
金融資產評價損失	332	( 332)	-
遞延行銷費用	10,227	778	11,005
小計	<u>\$ 18,388</u>	<u>\$ 3,394</u>	<u>\$ 21,782</u>
遞延所得稅負債：			
-暫時性差異：			
租金費用	( 46)	46	-
小計	<u>(\$ 46)</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ -</u>
合計	<u>\$ 18,342</u>	<u>\$ 3,440</u>	<u>\$ 21,782</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

(二十七) 每股盈餘

	110年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 420,321	136,536	\$ 3.08
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 420,321	136,536	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	1,381	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 420,321	137,917	\$ 3.05
	109年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 381,373	116,139	\$ 3.28
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 381,373	116,139	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	1,060	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 381,373	117,199	\$ 3.25

上述加權平均流通在外股數業已依盈餘轉增資之股數追溯調整。

(二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>短期借款</u>	<u>應付短期票券</u>	<u>長期借款(含 一年或一營業 週期內到期)</u>	<u>應付公司債(含 一年或一營業 週期內到期)</u>	<u>來自籌資活動 之負債總額</u>
110年1月1日	\$ 300,000	\$ 613,453	\$ 8,344,909	\$ 2,100,000	\$ 11,358,362
籌資現金流量之 變動	( 138,000)	281,826	( 788,430)		( 644,604)
一年內到期之公 司債	-	-	500,000	( 500,000)	-
110年12月31日	\$ 162,000	\$ 895,279	\$ 8,056,479	\$ 1,600,000	\$ 10,713,758

	短期借款	應付短期票券	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
109年1月1日	\$ 160,000	\$ -	\$ 3,609,776	\$ 2,100,000	\$ 5,869,776
籌資現金流量之 變動	140,000	613,453	4,735,133	-	5,488,586
109年12月31日	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 613,453</u>	<u>\$ 8,344,909</u>	<u>\$ 2,100,000</u>	<u>\$ 11,358,362</u>

## 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
郭長庚	本公司董事長
黃文辰	本公司董事
郭長庚建築師事務所	本公司董事長為該事務所負責人
新苑興業股份有限公司	該公司之董事長為本公司之董事

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

	110年度	109年度
容積地出售：		
新苑興業股份有限公司	\$ -	\$ 5,771

交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

#### 2. 勞務委託

本公司於民國 110 年度委託郭長庚建築師事務所執行建築設計並支付設計費 \$3,253。

#### 3. 關係人提供背書保證情形

截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司董事長及董事擔任向金融機構借款及公司債之連帶保證人。

### (三) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 54,993	\$ 43,471

## 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
	110年12月31日	109年12月31日	
其他金融資產-流動 (銀行存款)	\$ 827,927	\$ 337,646	信託專戶及 應付公司債
其他金融資產-非流動 (銀行存款)	506,750	749,114	應付公司債
存貨 (在建土地及待售房地)	9,207,759	10,030,715	應負短期票券、 應付公司債及借款
	<u>\$ 10,542,436</u>	<u>\$ 11,117,475</u>	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 110 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
新潤心城	營建工程	暉潤營造有限公司	\$ 741,559	(\$ 236,680)	\$ 504,879
新潤A5	營建工程	國原營造(股)公司	933,491	( 237,856)	695,635
擎天森林	營建工程	國原營造(股)公司	1,089,003	( 151,044)	937,959
新潤捷韻 I	營建工程	宜坤營造(股)公司	219,787	( 96,249)	123,538
新潤捷韻 II	營建工程	宜坤營造(股)公司	89,078	( 40,526)	48,552
明日莊園	營建工程	宜坤營造(股)公司	222,316	( 214,619)	7,697
新潤君頤	營建工程	暉潤營造有限公司	276,226	( 35,909)	240,317
新潤心苑	營建工程	勝岳營造有限公司	181,000	( 58,595)	122,405
新潤double	營建工程	森城建設股份有限公司	636,301	-	636,301
新莊新知段	營建工程	億東營造股份有限公司	393,033	( 31,443)	361,590
			<u>\$ 4,781,794</u>	<u>(\$ 1,102,921)</u>	<u>\$ 3,678,873</u>

(二)截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約中，其中歸屬於本公司之價款為\$10,694,936，已依約收取金額為\$1,455,427。

(三)截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與客戶簽訂之待售房地合約中，其中歸屬於本公司之價款為\$1,300，已依約收取金額為\$1,069。

(四)本公司分別於民國 109 年 12 月及 108 年 7 月與新苑興業(股)公司簽訂新潤君頤及新潤 A5 之共同興建契約。

(五)本公司於民國 110 年 3 月與揚潤開發(股)公司簽訂北投區新洲美段之共同興建契約。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

本公司於民國 111 年 2 月 15 日決定 110 年度現金增資發行新股認股基準日為民國 111 年 3 月 17 日。

## 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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動 選擇指定之權益工具投資	\$ -	\$ 62,034
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 582,015	\$ 350,503
應收票據	25,905	28,704
應收帳款	82,198	156,110
其他應收款	14	228
存出保證金	51,082	92,258
其他金融資產	1,334,677	1,086,760
	<u>\$ 2,075,891</u>	<u>\$ 1,714,563</u>
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 162,000	\$ 300,000
應付短期票券	895,279	613,453
應付票據	195,229	103,471
應付帳款	96,487	98,094
其他應付款	130,837	173,778
租賃負債	5,012	10,111
應付公司債(包含一年或一 營業週期內到期)	2,100,000	2,100,000
長期借款(包含一年或一營 業週期內到期)	7,556,479	8,344,909
	<u>\$ 11,141,323</u>	<u>\$ 11,743,816</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 109 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增加或減少 \$0；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將分別增加或減少 \$620。

#### 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，使公司暴露於現金流量利率風險。於民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨(損)利將分別減少或增加 \$65,748 及 \$69,159，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

### (2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。

B. 依本公司行業特性，應收帳款主要為買受人按房地產銷售合約時程繳款，包括訂金款、各期工程款及交屋款等，收款時間涉及工程進度、銀行貸款對保手續及土地代書過戶程序等，其中依照建築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. 本公司應收帳款備抵損失變動表如下：

	<u>110年</u>	<u>109年</u>
1月1日	\$ -	\$ 592
預期信用減損利益	-	( 592)
12月31日	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

民國 110 年及 109 年度提列之損失中，由客戶合約產生之應收款所認列之預期信用減損利益分別為\$0 及\$592。

### (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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
浮動利率		
一年以上到期	\$ 2,068,051	\$ 2,115,291

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：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 164,116	\$ -	\$ -
應付短期票券	895,815	-	-
應付票據	195,229	-	-
應付帳款	96,487	-	-
其他應付款	115,947	-	-
租賃負債	5,066	-	-
長期借款(包含一 年內到期)	463,861	2,258,950	5,244,287
應付公司債	517,210	1,617,351	-

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 302,970	\$ -	\$ -
應付短期票券	614,003	-	-
應付票據	103,471	-	-
應付帳款	98,094	-	-
其他應付款	173,778	-	-
租賃負債	5,267	5,065	-
長期借款(包含一 年內到期)	1,204,704	1,492,567	6,197,144
應付公司債	21,420	1,035,669	1,107,343

(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、其他應付款、應付公司債及一年或一營業週期內到期長期負債)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：

109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
權益證券	\$ -	\$ -	\$ 62,034	\$ 62,034
合計	\$ -	\$ -	\$ 62,034	\$ 62,034

(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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度第三等級之變動：

	110年 權益證券	109年 權益證券
1月1日	\$ 62,034	\$ 60,000
認列於其他綜合損益之損益	1,375	2,034
本期出售	(63,409)	-
12月31日	\$ -	\$ 62,034

6. 民國 110 年及 109 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：

	109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	\$ 62,034	可類比上市上 櫃公司法	缺乏市場流通 性之折價	15%	缺乏市場流通性 之折價愈高，公 允價值愈低

#### (四) 其他事項

因應新型冠狀病毒肺炎流行之影響，本公司配合中央流行疫情指揮中心宣布之相關措施及傳染病防治法相關之防疫規定，執行分流上班並加強員工健康管理。本公司並未因疫情流行及政府推動多項防疫措施而對本公司之營運及繼續經營能力產生重大影響。

### 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)：無此情形。
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：請詳附表一。
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：請詳附表二。
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。

#### (四) 主要股東資訊

股權比例達百分之五以上之股東等相關資訊：請詳附表三。

#### 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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
	<u>單一部門</u>	<u>單一部門</u>
外部收入	\$ 3,975,007	\$ 2,855,814
內部部門收入	-	-
部門收入	<u>\$ 3,975,007</u>	<u>\$ 2,855,814</u>
部門損益	<u>\$ 558,533</u>	<u>\$ 483,668</u>

  

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
	<u>單一部門</u>	<u>單一部門</u>
存貨	\$ 13,055,582	\$ 13,522,608
其他資產	2,563,539	2,138,539
部門資產	<u>\$ 15,619,121</u>	<u>\$ 15,661,147</u>

  

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
	<u>單一部門</u>	<u>單一部門</u>
短期借款及應付短期票券	\$ 1,057,279	\$ 913,453
長期借款(包含一年內到期)	7,556,479	8,344,909
合約負債	1,456,496	1,085,422
應付公司債(包含一年內到期)	2,100,000	2,100,000
其他負債	575,745	603,394
部門負債	<u>\$ 12,745,999</u>	<u>\$ 13,047,178</u>

##### (四)部門損益之調節資訊

向主要營運決策者呈報之損益與損益表內之損益採用一致之衡量方式。

##### (五)產品別資訊

請詳附註六(十九)。

(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 110 年及 109 年度來自每一客戶之營業收入均未達綜合損益表營業收入金額之 10%，故不適用。



新潤興業股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及零用金				\$	696
支票存款					70,347
活期存款					510,972
				\$	<u>582,015</u>

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
存貨明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	金 額		備 註
	成 本	市 價(註)	
在建房地	\$ 12,810,026	\$ 12,810,026	其中帳面價值計\$9,124,144作為借款擔保品。
待售房地	137,186	137,186	其中帳面價值計\$83,615作為借款擔保品。
容積土地	64,882	64,882	
預付土地款	43,488	43,488	
	<u>\$ 13,055,582</u>	<u>\$ 13,055,582</u>	

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

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
在建房地變動明細表  
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少		期末餘額	提供擔保或質押情形
		投入成本	資本化利息	完工轉出	本期出售		
幸福莊園2	\$ 1,491,244	\$ 125,249	\$ 4,314	(\$ 1,620,807)	-	\$ -	無
新潤心苑	342,169	77,056	6,644	-	-	425,869	已提供作為借款之擔保品。
新潤青樺	463,755	242,748	9,351	-	-	715,854	"
橋峰168	378,044	28,571	912	( 407,527)	-	-	無
新潤心城	1,109,940	231,149	16,577	-	-	1,357,666	已提供作為借款之擔保品。
新潤A5	890,666	253,990	16,524	-	-	1,161,180	"
新莊新知段	919,963	40,294	17,382	-	-	977,639	"
土城明德段2地號	38,556	127	737	-	-	39,420	無
北投新洲美段	1,568,303	437,608	26,206	( 580,164)	-	1,451,953	已提供作為借款之擔保品。
擎天森林	2,425,115	161,635	40,286	-	-	2,627,036	"
森中央	681,250	17,495	11,502	-	-	710,247	"
新潤double	1,117,185	234,332	19,596	-	-	1,371,113	"
明日莊園	336,983	233,922	7,703	-	-	578,608	"
新潤君頤	669,061	112,424	13,112	-	-	794,597	"
新潤捷韻 I	-	120,846	618	-	-	121,464	無
新潤捷韻 II	-	50,624	241	-	-	50,865	"
板橋	-	11,723	-	-	-	11,723	"
蘆竹新鼻段230地號	-	413,324	1,468	-	-	414,792	已提供作為借款之擔保品。
	<u>\$ 12,432,234</u>	<u>\$ 2,793,117</u>	<u>\$ 193,173</u>	<u>(\$ 2,028,334)</u>	<u>(\$ 580,164)</u>	<u>\$ 12,810,026</u>	

新潤興業股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌 機 構	契約期限	利率區間	金 額			抵押或擔保
				發行金額	未攤銷應付短期 票券(折)溢價	帳面金額	
應付商業本票	兆豐票券金融 (股)公司	110.12.27~111.1.27	1.638%~1.938%	\$ 245,800	(\$ 317)	\$ 245,483	存貨-待售房地
	合作金庫商業銀 行(股)公司、 兆豐國際商業銀 行(股)公司、 華南商業銀行 (股)公司及 全國農業金庫 (股)公司	110.10.28~111.1.26	0.458%	384,000	( 126)	383,874	"
"	上海商業儲蓄銀	110.12.27~111.1.26	0.428%	\$ 266,000	(\$ 78)	\$ 265,922	"
				<u>\$ 895,800</u>	<u>(\$ 521)</u>	<u>\$ 895,279</u>	

新潤興業股份有限公司  
合約負債明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	明日禾禾	\$ 1,069	
	明日莊園	62,119	
	新潤捷韻 I	76,028	
	新潤捷韻 II	17,762	
	擎天森林	421,930	
	新潤心苑	33,342	
	新潤君頤	91,158	
	新潤A5	249,274	
	新潤double	64,124	
	新潤心城	439,690	
		<u>\$ 1,456,496</u>	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
 一年或一營業週期內到期長期借款明細表  
 民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
兆豐國際商業銀行(股)公司	抵押借款	\$ 522,900	109.11.05-113.11.05	1.8000%	存貨-在建土地	
"	"	249,000	109.11.05-112.11.05	1.8000%	"	
"	"	182,511	109.11.05-112.11.04	1.8000%	"	
"	"	90,339	110.07.01-113.06.30	1.8500%	"	
土地銀行(股)公司	"	136,500	105.10.04-115.03.31	1.9000%	"	
"	"	556,600	108.05.21-113.05.21	1.9000%	"	
"	"	126,800	108.09.23-113.09.23	1.9000%	"	
"	"	607,000	108.12.30-113.12.30	1.8500%	"	
"	"	196,000	109.03.31-114.03.31	1.9000%	"	
"	"	114,700	109.06.29-114.06.29	2.0000%	"	
"	"	148,026	109.11.09-114.06.29	2.0000%	"	
"	"	92,200	109.12.15-114.12.15	1.9000%	"	
"	"	24,943	110.10.15-115.10.15	1.9300%	"	
聯合授信	"	624,150	109.03.31-114.03.31	2.1053%	"	註1
"	"	1,500,000	109.11.10-114.10.07	1.7895%	"	註2
第一商業銀行(股)公司	"	645,640	109.05.28-114.05.28	1.6900%	"	
"	"	125,080	109.10.08-114.05.28	1.6900%	"	
"	"	175,000	110.11.17-114.05.28	1.9000%	"	
上海商業儲蓄銀行(股)公司	"	266,000	109.07.16-114.07.16	1.7500%	"	
華南商業銀行(股)公司	"	983,250	109.11.10-112.11.10	1.6800%	"	
"	"	189,840	110.12.09-111.12.09	2.0000%	"	
		<u>\$ 7,556,479</u>				

註1:聯合授信銀行團包含合作金庫商業銀行(股)公司、臺灣土地銀行(股)公司、兆豐國際商業銀行(股)公司、華南商業銀行(股)公司、臺灣新光商業銀行(股)公司、華泰商業銀行(股)公司及臺灣中小企業銀行(股)公司。

註2:聯合授信銀行團包含合作金庫商業銀行(股)公司、兆豐國際商業銀行(股)公司、華南商業銀行(股)公司及全國農業金庫(股)公司。

新潤興業股份有限公司  
應付公司債明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金 額				帳面金額	償還辦法	擔保情形	備註
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價				
106年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	106.10.16	自發行日起依票面利率 每年單利計、付息一次	0.97%	\$ 500,000	\$ -	\$500,000	\$ -	500,000	到期依面額 一次償還	有	註1
107年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	107.09.18	自發行日起依票面利率 每年單利計、付息一次	0.92%	\$ 500,000	\$ -	\$500,000	\$ -	500,000	到期依面額 一次償還	有	註2
108年度第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108.07.01	自發行日起依票面利率 每年單利計、付息一次	0.79% ~0.80	\$ 800,000	\$ -	\$800,000	\$ -	800,000	甲券：得於 發行屆滿第 二年之付息 日當日執行 買回權全數 買回；若未 執行買回權 ，自發行日 起屆滿第五 年，到期一 次還本。 乙券：到期 依面額一次 償還	有	註3
108年度第二次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108.11.14	自發行日起依票面利率 每年單利計、付息一次	0.80%	\$ 300,000	\$ -	\$300,000	\$ -	300,000	到期依面額 一次償還	有	註4
									<u>\$2,100,000</u>			

註1：本普通公司債委託全國農業金庫(股)公司擔任保證銀行。

註2：本普通公司債委託台灣中小企業銀行(股)公司擔任保證銀行。

註3：本普通公司債甲券面額\$500,000，乙券面額\$300,000分別由合作金庫商業銀行及全國農業金庫(股)公司擔任保證銀行。

註4：本普通公司債委託合作金庫商業銀行(股)公司擔任保證銀行。

新潤興業股份有限公司  
營業收入明細表  
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額			備 註
		土 地	房 屋	合 計	
營建收入					
銷售房地收入	幸福莊園2	\$ 1,018,550	\$ 794,541	\$ 1,813,091	
"	新潤鉞麗	345,100	355,446	700,546	
"	橋峰168	307,000	312,620	619,620	
"	新潤翠峰	11,556	7,337	18,893	
出售土地	北投新洲美	821,870	-	821,870	
		<u>\$ 2,504,076</u>	<u>\$ 1,469,944</u>	3,974,020	
管理服務收入	幸福莊園2			3,614	
銷貨折讓				(2,627)	
				<u>\$ 3,975,007</u>	



新潤興業股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	土	地	房	屋	合	計	備	註
營建成本											
銷售房地成本	幸福莊園2			\$	652,304	\$	940,184	\$	1,592,488		
"	橋峰168				216,333		224,097		440,430		
"	新潤翠峰				8,762		7,136		15,898		
"	新潤鉞麗				229,329		295,793		525,122		
土地銷售成本	北投新洲美				580,164		-		580,164		
					<u>\$ 1,686,892</u>		<u>\$ 1,467,210</u>		<u>\$ 3,154,102</u>		

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 29,955	
交際費		5,778	
廣告費		7,502	
行銷費用		91,866	
其他費用	交通費及租金支出等	38,572	
		\$ 173,673	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
管理費用明細表  
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 67,832	
交際費		2,215	
勞務費		2,567	
職工福利		6,200	
其他費用	保險費及郵電費等	11,165	
		\$ 89,979	

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
 本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總明細表  
 民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	110年度			109年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合 計
員工福利費用(註)						
薪資費用	\$ -	\$ 63,652	\$ 63,652	\$ -	\$ 60,452	\$ 60,452
勞健保費用	-	3,236	3,236	-	3,696	3,696
退休金費用	-	1,510	1,510	-	1,149	1,149
董事酬金	-	32,625	32,625	-	28,644	28,644
員工認股權	-	-	-	-	6,815	6,815
其他員工福利費用	-	7,425	7,425	-	7,974	7,974
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,448</u>	<u>\$ 108,448</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,730</u>	<u>\$ 108,730</u>
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,495</u>	<u>\$ 7,495</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,933</u>	<u>\$ 7,933</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 128</u>	<u>\$ 128</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 153</u>	<u>\$ 153</u>

附註

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為43人及 34人，其中未兼任員工之董事人數均為5人。

2. 股票已在證券交易所上市或於證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：

(1) 本年度平均員工福利費用\$1,995仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工福利費用\$2,762仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

(2) 本年度平均員工薪資費用\$1,650仟元(『本年度薪資費用合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

前一年度平均員工薪資費用\$2,085仟元(『前一年度薪資費用合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。

(3) 平均員工薪資費用調整變動情形(20.10%)(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。

(4) 本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)

依本公司章程第20條規定，公司年度如有獲利，應提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於5%為董事酬勞。董事之報酬，授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻價值，無論盈虧得依同業通常水準提撥；經理人報酬依公司法第29條規定辦理；本公司員工依據專業知識、年資及績效表現核定並調整其薪資及獎金。

新潤興業股份有限公司  
 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  
 民國110年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
新潤興業(股)公司	容積調派	110/2/4	\$420,037	已依約支付\$420,037	榮吉開發實業有限公司 寶立開發建設有限公司	非關係人	無	無	無	無	參酌鑑價報告(註1)及市場行情	土地開發	無
新潤興業(股)公司	板橋江翠段	110/12/25	\$434,876	已依約支付\$43,488	地主共2位自然人	非關係人	無	無	無	無	參酌鑑價報告及市場行情	土地開發	無

註1：新潤興業(股)公司於民國110年2月4日簽訂容積調派買賣契約，價款總計\$420,037，由展茂不動產估價師聯合事務所執行估價，估價金額為\$429,029。

新潤興業股份有限公司  
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  
民國110年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
新潤興業(股)公司	北投區新洲美段土地	110/5/4	\$580,164	\$821,870	已依約收取\$821,870	\$241,706	易倉開發(股)公司 百鎰建設有限公司 晟宏投資有限公司	非關係人	有效管理營建用地， 活絡營運資金。	參酌鑑價報告(註)	無

註1：新潤興業(股)公司於民國110年5月6日簽訂不動產買賣契約書，價款總計\$821,870，由展茂不動產估價師聯合事務所執行估價，估價金額為\$810,293。

新潤興業股份有限公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表三

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
萬鐸開發投資股份有限公司	14,194,897	10.39%
辰睿開發投資股份有限公司	12,776,045	9.35%
暘潤開發投資股份有限公司	10,612,172	7.77%
啟辰開發投資股份有限公司	7,034,762	5.15%

註1：本表係以每季最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達5%以上資料。至於公司財務報告所記載股東與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：股東依證券交易法令辦理持股超過10%之內部人股權申報，其持股包含本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。