

新潤興業股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國 112 年及 111 年第二季
(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 112 年及 111 年第二季財務報告暨會計師核閱報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告書	4
四、	資產負債表	5 ~ 6
五、	綜合損益表	7
六、	權益變動表	8
七、	現金流量表	9
八、	財務報表附註	10 ~ 44
	(一) 公司沿革	10
	(二) 通過財務報告之日期及程序	10
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10 ~ 11
	(四) 重大會計政策之彙總說明	11 ~ 17
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17
	(六) 重要會計項目之說明	18 ~ 36
	(七) 關係人交易	37
	(八) 質押之資產	37
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	38

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	38	
(十一)	重大之期後事項	38	
(十二)	其他	38 ~ 42	
(十三)	附註揭露事項	42 ~ 43	
(十四)	部門資訊	43 ~ 44	



資誠

會計師核閱報告

(112)財審報字第 23001421 號

新潤興業股份有限公司 公鑒：

前言

新潤興業股份有限公司民國 112 年及 111 年 6 月 30 日之資產負債表，民國 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照中華民國核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達新潤興業股份有限公司民國 112 年及 111 年 6 月 30 日之財務狀況，民國 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務績效，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

李秀玲

會計師

黃金連



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
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1100348083 號

中 華 民 國 1 1 2 年 8 月 1 1 日



新潤興業股份有限公司

資產負債表

民國112年6月30日及民國111年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 391,102	2	\$ 426,760	2	\$ 580,127	3
1150	應收票據淨額	六(二)	7,864	-	20,239	-	21,044	-
1170	應收帳款淨額	六(二)	15,837	-	121,062	1	7,886	-
1200	其他應收款		100	-	1,678	-	11	-
1220	本期所得稅資產		-	-	-	-	45	-
130X	存貨	五、六(三)、 七及八	16,751,119	85	15,111,669	84	14,770,435	84
1410	預付款項		151,762	1	109,755	1	89,025	1
1476	其他金融資產—流動	八	763,160	4	716,749	4	855,496	5
1479	其他流動資產—其他	六(三)	835,571	4	688,524	4	584,336	3
11XX	流動資產合計		<u>18,916,515</u>	<u>96</u>	<u>17,196,436</u>	<u>96</u>	<u>16,908,405</u>	<u>96</u>
非流動資產								
1600	不動產、廠房及設備	六(四)	3,670	-	4,984	-	6,298	-
1755	使用權資產	六(五)	49,929	-	2,425	-	5,117	-
1780	無形資產		5	-	33	-	61	-
1840	遞延所得稅資產		5,231	-	4,908	-	4,139	-
1920	存出保證金	六(三)及八	120,013	1	142,015	1	62,579	-
1980	其他金融資產—非流動	八	571,774	3	570,466	3	597,751	4
15XX	非流動資產合計		<u>750,622</u>	<u>4</u>	<u>724,831</u>	<u>4</u>	<u>675,945</u>	<u>4</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 19,667,137</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,921,267</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,584,350</u>	<u>100</u>

(續次頁)

新潤興業股份有限公司

資產負債表

民國112年6月30日及民國111年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
流動負債								
2100	短期借款	六(六)	\$ 449,000	2	\$ 449,000	3	\$ 142,000	1
2110	應付短期票券	六(七)及八	985,451	5	950,567	5	889,316	5
2130	合約負債—流動	六(十七)	3,156,363	16	2,513,612	14	2,205,178	12
2150	應付票據		54,349	-	82,541	-	143,792	1
2170	應付帳款		319,431	2	467,214	3	144,105	1
2200	其他應付款	六(十六)	466,018	3	112,282	1	553,677	3
2230	本期所得稅負債		12,501	-	52,905	-	-	-
2250	負債準備—流動	六(八)	24,845	-	30,334	-	16,827	-
2280	租賃負債—流動		9,571	-	730	-	3,243	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(九)(十一)及八	9,319,665	48	8,225,293	46	8,937,602	51
2399	其他流動負債—其他	六(十)	426,962	2	354,866	2	271,385	2
21XX	流動負債合計		<u>15,224,156</u>	<u>78</u>	<u>13,239,344</u>	<u>74</u>	<u>13,307,125</u>	<u>76</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十一)及八	1,600,000	8	1,600,000	9	1,600,000	9
2580	租賃負債—非流動		41,756	-	933	-	1,299	-
2600	其他非流動負債		-	-	-	-	128	-
25XX	非流動負債合計		<u>1,641,756</u>	<u>8</u>	<u>1,600,933</u>	<u>9</u>	<u>1,601,427</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計		<u>16,865,912</u>	<u>86</u>	<u>14,840,277</u>	<u>83</u>	<u>14,908,552</u>	<u>85</u>
權益								
股本								
3110	普通股股本	六(十四)	1,499,861	8	1,499,861	8	1,499,861	9
資本公積								
3200	資本公積	六(十五)	847,530	4	847,530	5	847,530	5
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(十六)	275,597	1	242,872	1	242,872	1
3350	未分配盈餘		178,237	1	490,727	3	85,535	-
3XXX	權益總計		<u>2,801,225</u>	<u>14</u>	<u>3,080,990</u>	<u>17</u>	<u>2,675,798</u>	<u>15</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>\$ 19,667,137</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,921,267</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,584,350</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：廖育嫻





新潤興業股份有限公司
綜合損益表
民國112年及111年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	112年4月1日 至6月30日		111年4月1日 至6月30日		112年1月1日 至6月30日		111年1月1日 至6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十七)	\$ 212,350	100	\$ 1,269	100	\$ 524,294	100	\$ 2,775	100
5000 營業成本	六(三)	(166,220)	(78)	(871)	(69)	(388,059)	(74)	(2,193)	(79)
5900 營業毛利		46,130	22	398	31	136,235	26	582	21
營業費用	六(二十二) (二十三)								
6100 推銷費用		(19,084)	(9)	(26,536)	(2091)	(50,289)	(10)	(43,611)	(1571)
6200 管理費用		(11,588)	(6)	(18,043)	(1422)	(27,210)	(5)	(34,010)	(1226)
6000 營業費用合計		(30,672)	(15)	(44,579)	(3513)	(77,499)	(15)	(77,621)	(2797)
6900 營業利益(損失)		15,458	7	(44,181)	(3482)	58,736	11	(77,039)	(2776)
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(十八)	4,434	2	584	46	4,462	1	595	21
7010 其他收入	六(十九)	274	-	333	26	816	-	632	23
7020 其他利益及損失	六(二十)	(195)	-	(6)	-	(200)	-	(11)	-
7050 財務成本	六(二十一)	-	-	-	-	-	-	-	-
7000 營業外收入及支出合計		4,513	2	911	72	5,078	1	1,216	44
7900 稅前淨利(淨損)		19,971	9	(43,270)	(3410)	63,814	12	(75,823)	(2732)
7950 所得稅費用	六(二十四)	(4,953)	(2)	(2,015)	(159)	(13,609)	(2)	(2,121)	(77)
8200 本期淨利(淨損)		\$ 15,018	7	(\$ 45,285)	(3569)	\$ 50,205	10	(\$ 77,944)	(2809)
8500 本期綜合損益總額		\$ 15,018	7	(\$ 45,285)	(3569)	\$ 50,205	10	(\$ 77,944)	(2809)
每股盈餘(虧損)	六(二十五)								
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 0.10		(\$ 0.30)		\$ 0.33		(\$ 0.55)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 0.10		(\$ 0.30)		\$ 0.33		(\$ 0.55)	

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：廖育嫻





新 潤 興 業 股 份 有 限 公 司
 權 益 變 動 表
 民 國 112 年 及 111 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

附	註 普 通 股 股 本	資 本 公 積 - 發 行 溢 價	保 留 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計
<u>民 國 111 年 1 至 6 月</u>					
	\$ 1,365,361	\$ 651,452	\$ 200,499	\$ 655,810	\$ 2,873,122
111年1月1日餘額					
本期淨損	-	-	-	(77,944)	(77,944)
本期綜合損益總額	-	-	-	(77,944)	(77,944)
民國110年度盈餘指撥及分配					
提列法定盈餘公積	六(十六)	-	42,373	(42,373)	-
發放現金股利	六(十六)	-	-	(449,958)	(449,958)
現金增資	六(十四)	134,500	195,025	-	329,525
股份基礎給付之酬勞成本	六(十三)	-	1,053	-	1,053
111年6月30日餘額	\$ 1,499,861	\$ 847,530	\$ 242,872	\$ 85,535	\$ 2,675,798
<u>民 國 112 年 1 至 6 月</u>					
	\$ 1,499,861	\$ 847,530	\$ 242,872	\$ 490,727	\$ 3,080,990
112年1月1日餘額					
本期淨利	-	-	-	50,205	50,205
本期綜合損益總額	-	-	-	50,205	50,205
民國111年度盈餘指撥及分配					
提列法定盈餘公積	六(十六)	-	32,725	(32,725)	-
發放現金股利	六(十六)	-	-	(329,970)	(329,970)
112年6月30日餘額	\$ 1,499,861	\$ 847,530	\$ 275,597	\$ 178,237	\$ 2,801,225

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：廖育嫻



新潤興業股份有限公司
現金流量表
民國112年及111年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

附註	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 63,814	(\$ 75,823)
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十二) 6,543	3,822
攤銷費用	六(二十二) 28	49
利息收入	六(十八) (4,462)	(595)
股份基礎給付酬勞成本	六(十三) -	1,053
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		
應收票據淨額	12,375	4,861
應收帳款淨額	105,225	74,312
其他應收款	1,578	3
存貨	(1,492,105)	(1,607,643)
預付款項	(42,007)	(22,571)
其他流動資產—其他	(147,047)	(182,035)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債—流動	642,751	748,682
應付票據	(28,192)	(51,437)
應付帳款	(147,783)	47,618
其他應付款	84,661	415,165
負債準備—流動	(5,489)	(8,035)
營運產生之現金流出	(950,110)	(652,574)
收取之利息	4,462	595
支付之利息	(136,144)	(385,594)
支付之所得稅	(54,336)	(16,263)
營業活動之淨現金流出	(1,136,128)	(1,053,836)
投資活動之現金流量		
存出保證金減少(增加)	22,002	(11,497)
其他金融資產—流動增加	(46,411)	(118,570)
其他金融資產—非流動增加	(1,308)	-
投資活動之淨現金流出	(25,717)	(130,067)
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	六(二十七) -	(20,000)
應付短期票券增加(減少)	六(二十七) 34,884	(5,963)
舉借一年或一營運週期內到期長期借款	六(二十七) 1,095,272	881,123
償還一年或一營運週期內到期長期借款	六(二十七) (900)	-
租賃本金償還	六(二十七) (3,069)	(2,670)
現金增資	六(十四) -	329,525
籌資活動之淨現金流入	1,126,187	1,182,015
本期現金及約當現金減少數	(35,658)	(1,888)
期初現金及約當現金餘額	426,760	582,015
期末現金及約當現金餘額	\$ 391,102	\$ 580,127

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：廖育嫻



新潤興業股份有限公司
財 務 報 表 附 註
民國 112 年 及 111 年 第 二 季



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 112 年 8 月 11 日提報董事會後發布。

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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 112 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。

(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

無。

(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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
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113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23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並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

(二)編製基礎

1. 本財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效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)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) 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。

(五) 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。

(六) 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份之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(七) 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。

(八) 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完成出售所需估計成本後之餘額。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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) 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)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，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。
6. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。
7. 期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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 112 年 6 月 30 日，本公司存貨之帳面金額為 \$16,751,119。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,057	\$ 480	\$ 395
支票存款	21,807	29,793	41,539
活期存款	<u>368,238</u>	<u>396,487</u>	<u>538,193</u>
合計	<u>\$ 391,102</u>	<u>\$ 426,760</u>	<u>\$ 580,127</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-流動及非流動」項下，請詳附註八。

(二)應收票據及帳款

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
應收票據	\$ 7,864	\$ 20,239	\$ 21,044
應收帳款	<u>15,837</u>	<u>121,062</u>	<u>7,886</u>
	<u>\$ 23,701</u>	<u>\$ 141,301</u>	<u>\$ 28,930</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>112年6月30日</u>		<u>111年12月31日</u>		<u>111年6月30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>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	<u>\$ 15,837</u>	<u>\$ 7,864</u>	<u>\$ 121,062</u>	<u>\$ 20,239</u>	<u>\$ 7,886</u>	<u>\$ 21,044</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 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 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額分別為\$82,198 及\$25,905。
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 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$7,864、\$20,239 及\$21,044；最能代表本公司應收帳款於民國 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$15,837、\$121,062 及\$7,886。
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)。

(三) 存貨

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
在建房地-土地	\$ 8,406,929	\$ 8,406,929	\$ 9,608,784
在建房地-工程	7,426,259	5,353,140	4,961,421
待售房地	905,863	1,257,218	134,992
預付土地款	1,110	19,048	-
容積土地	10,958	75,334	65,238
	<u>\$ 16,751,119</u>	<u>\$ 15,111,669</u>	<u>\$ 14,770,435</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
已出售存貨成本	<u>\$ 166,220</u>	<u>\$ 871</u>
	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
已出售存貨成本	<u>\$ 388,059</u>	<u>\$ 2,193</u>

2. 民國 112 年及 111 年上半年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

民國 112 年上半年度

無。

民國 111 年上半年度

<u>對 象</u>	<u>標 的</u>	<u>金 額</u>
1位自然人地主	板橋江翠段163地號	\$ 12,186
桃園市政府	蘆竹新鼻段230地號	102,413

3. 本公司在建房地明細如下：

112年6月30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			
新潤心苑	\$ 296,366	\$ 329,847	\$ 626,213	自地自建	113年度
新潤青樺	418,402	564,620	983,022	合建	114年度
新潤A5	645,666	998,812	1,644,478	共同興建	112年度
新莊新知段	759,759	561,683	1,321,442	自地自建	113年度
北投新洲美段	970,039	1,022,286	1,992,325	共同興建	116年度
擎天森林	2,038,282	1,113,507	3,151,789	共同興建	113年度
森中央	664,775	222,456	887,231	共同興建	114年度
新潤double	1,081,450	665,318	1,746,768	自地自建	114年度
新潤君頤	654,756	591,007	1,245,763	共同興建	112年度
新潤捷韻 I	-	459,297	459,297	合建	112年度
新潤捷韻 II	-	230,857	230,857	合建	112年度
新潤麗蒔	404,980	281,384	686,364	共同興建	113年度
新潤RIVER ONE	434,876	366,433	801,309	合建	115年度
板橋	-	13,160	13,160	規劃中	規劃中
中和	-	2,611	2,611	規劃中	規劃中
土城明德段2地號	37,578	2,981	40,559	規劃中	規劃中
	<u>\$8,406,929</u>	<u>\$7,426,259</u>	<u>\$15,833,188</u>		

111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			
新潤心苑	\$ 296,366	\$ 255,581	\$ 551,947	自地自建	112年度
新潤青樺	418,402	369,820	788,222	合建	114年度
新潤A5	645,666	797,081	1,442,747	共同興建	112年度
新莊新知段	759,759	398,199	1,157,958	自地自建	113年度
北投新洲美段	970,039	531,499	1,501,538	共同興建	116年度
擎天森林	2,038,282	888,081	2,926,363	共同興建	112年度
森中央	664,775	163,981	828,756	共同興建	114年度
新潤double	1,081,450	549,993	1,631,443	自地自建	114年度
新潤君頤	654,756	309,999	964,755	共同興建	112年度
新潤捷韻 I	-	378,215	378,215	合建	112年度
新潤捷韻 II	-	191,403	191,403	合建	112年度
新潤麗蒔	404,980	161,443	566,423	共同興建	113年度
新潤RIVER ONE	434,876	341,520	776,396	合建	115年度
板橋	-	11,723	11,723	規劃中	規劃中
中和	-	2,009	2,009	規劃中	規劃中
土城明德段2地號	37,578	2,593	40,171	規劃中	規劃中
	<u>\$8,406,929</u>	<u>\$5,353,140</u>	<u>\$13,760,069</u>		

111年6月30日

工業名稱	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			
新潤心苑	\$ 296,366	\$ 185,440	\$ 481,806	自地自建	112年度
新潤青樺	418,402	311,533	729,935	合建	114年度
新潤心城	857,448	710,740	1,568,188	自地自建	111年度
新潤A5	645,666	622,621	1,268,287	共同興建	112年度
新莊新知段	759,759	314,629	1,074,388	自地自建	113年度
北投新洲美段	970,039	497,159	1,467,198	共同興建	115年度
擎天森林	2,038,282	703,260	2,741,542	共同興建	112年度
森中央	664,776	60,111	724,887	共同興建	114年度
新潤double	1,081,450	393,785	1,475,235	自地自建	114年度
明日莊園	332,220	351,350	683,570	自地自建	111年度
新潤君頤	654,756	210,450	865,206	共同興建	112年度
新潤捷韻 I	-	284,146	284,146	合建	112年度
新潤捷韻 II	-	166,064	166,064	合建	112年度
新潤麗蒔	404,980	118,330	523,310	共同興建	112年度
新潤RIVER ONE	447,062	17,924	464,986	合建	115年度
板橋	-	11,723	11,723	規劃中	規劃中
土城明德段2地號	37,578	2,156	39,734	規劃中	規劃中
	<u>\$9,608,784</u>	<u>\$4,961,421</u>	<u>\$14,570,205</u>		

4. 本公司預付土地款明細如下：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
文山景美段五小段298、310、 310-2、310-3、379、 379-1地號	\$ -	\$ 19,048	\$ -
板橋江翠段160地號	1,110	-	-
	<u>\$ 1,110</u>	<u>\$ 19,048</u>	<u>\$ -</u>

5. 本公司待售房地明細如下：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
中壢國庭苑案	\$ 14,951	\$ 14,951	\$ 14,951
新莊都峰苑II	-	25,613	25,613
淡水峰采-海灣區	-	-	8,519
中壢明日禾禾	35,319	52,180	52,180
新潤翠峰	13,842	14,719	14,719
鉞麗案	19,010	19,010	19,010
新潤心城	86,554	237,906	-
明日莊園	736,187	892,839	-
	<u>\$ 905,863</u>	<u>\$ 1,257,218</u>	<u>\$ 134,992</u>

6. 本公司容積土地明細如下：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
土城區延寮段599-19、 599-17地號	\$ 10,958	\$ 10,958	\$ 10,958
土城區員和段52-3地號	-	34,076	34,076
新莊區自強段790地號	-	-	1,305
新莊區豐年段433-1、434地號	-	-	16,272
土城區冷水段192地號	-	2,271	2,271
土城區樂利段785地號	-	356	356
大同區圓環段560、560-1、 560-22、560-23地號	-	27,673	-
	<u>\$ 10,958</u>	<u>\$ 75,334</u>	<u>\$ 65,238</u>

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

	112年4月1日至6月30日	111年4月1日至6月30日
資本化金額	\$ 77,179	\$ 58,586
平均資本化利率	2.6775%	2.0730%

	112年1月1日至6月30日	111年1月1日至6月30日
資本化金額	\$ 147,345	\$ 107,210
平均資本化利率	2.6233%	1.9246%

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 112 年 6 月 30 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
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
新潤RIVER ONE	不動產開發信託	合作金庫商業銀行(股)公司
新潤麗詩	不動產開發信託	華南商業銀行(股)公司

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 112 年 6 月 30 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。

- (2)「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。
 - (3)「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。
 - (4)「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。
 - (5)「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 81.53%，由雙方共同興建。
 - (6)「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。
 - (7)「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。
 - (8)「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。
 - (9)「新潤麗蒔」—本公司與華潤建設股份有限公司針對新北市蘆竹區新鼻段 230 地號土地簽訂共同興建契約，本公司與華潤建設股份有限公司出資比例分別為 50%及 50%，由雙方共同興建。
 - (10)「新潤 RIVER ONE」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供新北市板橋區江翠段 160、161、162、163 及 165 等土地，本公司提供資金興建及新北市板橋區江翠段 161 及 165 等土地。
11. 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額成本，帳列其他流動資產-其他項下，於民國 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 日金額分別為 \$774,128、\$683,384 及 \$577,795。
 12. 本公司因建案而繳納綠建築保證金及與地主簽訂合建契約而支付合建保證金，帳列存出保證金項下，於民國 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 日金額分別為 \$115,469、\$139,098 及 \$59,737。

(四) 不動產、廠房及設備

	112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	\$ 2,597	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 19,199
累計折舊	(1,872)	(10,232)	(2,111)	-	(14,215)
	<u>\$ 725</u>	<u>\$ 948</u>	<u>\$ 1,889</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 4,984</u>
1月1日	\$ 725	\$ 948	\$ 1,889	\$ 1,422	\$ 4,984
折舊費用	(169)	(812)	(333)	-	(1,314)
6月30日	<u>\$ 556</u>	<u>\$ 136</u>	<u>\$ 1,556</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 3,670</u>
6月30日					
成本	\$ 2,597	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 19,199
累計折舊	(2,041)	(11,044)	(2,444)	-	(15,529)
	<u>\$ 556</u>	<u>\$ 136</u>	<u>\$ 1,556</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 3,670</u>
	111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	\$ 2,597	\$ 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>
1月1日	\$ 1,062	\$ 2,572	\$ 2,556	\$ 1,422	\$ 7,612
折舊費用	(169)	(812)	(333)	-	(1,314)
6月30日	<u>\$ 893</u>	<u>\$ 1,760</u>	<u>\$ 2,223</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 6,298</u>
6月30日					
成本	\$ 2,597	\$ 11,180	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 19,199
累計折舊	(1,704)	(9,420)	(1,777)	-	(12,901)
	<u>\$ 893</u>	<u>\$ 1,760</u>	<u>\$ 2,223</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 6,298</u>

(五) 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等，租賃合約之期間通常介於 3 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：

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 48,646	\$ 775	\$ 3,100
運輸設備	1,283	1,650	2,017
	<u>\$ 49,929</u>	<u>\$ 2,425</u>	<u>\$ 5,117</u>
	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>	
	折舊費用	折舊費用	
房屋及建築	\$ 2,432	\$ 1,163	
運輸設備	184	183	
	<u>\$ 2,616</u>	<u>\$ 1,346</u>	
	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>	
	折舊費用	折舊費用	
房屋及建築	\$ 4,862	\$ 2,325	
運輸設備	367	183	
	<u>\$ 5,229</u>	<u>\$ 2,508</u>	

3. 本公司使用權資產於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日變動情形如下：

	<u>112年</u>		
	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>合計</u>
1月1日	\$ 775	\$ 1,650	\$ 2,425
增添	52,733	-	52,733
折舊費用	(4,862)	(367)	(5,229)
6月30日	<u>\$ 48,646</u>	<u>\$ 1,283</u>	<u>\$ 49,929</u>
	<u>111年</u>		
	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>合計</u>
1月1日	\$ 5,425	\$ -	\$ 5,425
增添	-	2,200	2,200
折舊費用	(2,325)	(183)	(2,508)
6月30日	<u>\$ 3,100</u>	<u>\$ 2,017</u>	<u>\$ 5,117</u>

4. 本公司於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日使用權資產之增添分別為\$52,733 及\$2,200。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	<u>112年4月1日至6月30日</u>		<u>111年4月1日至6月30日</u>	
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	349	\$	27
屬短期租賃合約之費用		256		-
屬低價值資產租賃之費用		20		-
	<u>112年1月1日至6月30日</u>		<u>111年1月1日至6月30日</u>	
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	471	\$	51
屬短期租賃合約之費用		324		225
屬低價值資產租賃之費用		43		20

6. 本公司於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為 \$3,907 及 \$2,966。

(六) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>112年6月30日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
信用借款	<u>\$ 449,000</u>	2.450%	無
<u>借款性質</u>	<u>111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>\$ 449,000</u>	2.325%	無
<u>借款性質</u>	<u>111年6月30日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
信用借款	<u>\$ 142,000</u>	1.82%	無

(七) 應付短期票券

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
應付商業本票	\$ 988,800	\$ 953,400	\$ 891,200
減：未攤銷折價	(3,349)	(2,833)	(1,884)
	<u>\$ 985,451</u>	<u>\$ 950,567</u>	<u>\$ 889,316</u>
利率區間	1.598%~3.188%	1.490%~1.900%	0.428%~2.338%

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(八) 負債準備

保固負債

	<u>112年</u>	<u>111年</u>
1月1日餘額	\$ 30,334	\$ 24,862
本期新增之負債準備	-	-
本期使用之負債準備	(5,489)	(8,035)
6月30日餘額	<u>\$ 24,845</u>	<u>\$ 16,827</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。

(九) 一年或一營業週期內到期長期借款

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>112年6月30日</u>
擔保借款	自105年10月4日至116年8月31日，並按月付息。	2.44% ~3.04%	在建房地	\$ 8,819,665
一年內到期之公司債			銀行存款	500,000
合計				<u>\$ 9,319,665</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>111年12月31日</u>
擔保借款	自105年10月4日至116年8月31日，並按月付息。	2.21% ~2.79%	在建房地	\$ 7,725,293
一年內到期之公司債			銀行存款	500,000
合計				<u>\$ 8,225,293</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>111年6月30日</u>
擔保借款	自105年10月4日至116年1月26日，並按月付息。	1.96% ~2.56%	在建房地	\$ 8,437,602
一年內到期之公司債			銀行存款	500,000
合計				<u>\$ 8,937,602</u>

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十) 其他流動負債-其他

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
代收款	\$ 362,258	\$ 292,998	\$ 208,909
暫收款	64,704	61,868	62,476
	<u>\$ 426,962</u>	<u>\$ 354,866</u>	<u>\$ 271,385</u>

本公司代收款主係新潤捷韻 I、II 及新潤青樺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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
有擔保普通公司債	\$ 2,100,000	\$ 2,100,000	\$ 2,100,000
減：一年內到期之公司債	(500,000)	(500,000)	(500,000)
	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 1,600,000</u>

1. 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。

2. 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。

3. 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。
- 4.本公司於民國 111 年 10 月 3 日發行民國 111 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 111 年 10 月 3 日至民國 116 年 10 月 3 日到期。
- (3)票面利率：固定年利率 1.8%。
- (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。
- 5.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 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$429、\$407、\$852 及 \$804。

(十三)股份基礎給付

- 1.民國 111 年上半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	111.4.1	376	立即既得

- 2.本公司 111 年 4 月 1 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：

	111年上半年度
權益交割	\$ 1,053

上述金額帳列薪資費用科目。

(十四) 股本

1. 民國 112 年 6 月 30 日，本公司額定資本額為\$2,000,000，實收資本額為\$1,499,861，每股面額 10 元，分為 149,986 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。
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\$24.5 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 4 月 11 日。

(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。

(十六) 保留盈餘

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

本額百分之二十五之部分為限。

4. 本公司於民國 112 年 6 月 14 日及民國 111 年 6 月 30 日經股東會決議通過民國 111 年及 110 年度盈餘分配案如下：

	111年度		110年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 32,725		\$ 42,373	
現金股利	329,970	\$ 2.20	449,958	\$ 3.00

(十七)營業收入

客戶合約之收入	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
	\$ 212,350	\$ 1,269
客戶合約之收入	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
	\$ 524,294	\$ 2,775

1. 客戶合約收入

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：

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
合約負債—房地銷售	\$ 3,156,363	\$ 2,513,612	\$ 2,205,178

(2) 期初合約負債本期認列收入

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
合約負債期初餘額本期		
認列收入房地銷售	\$ 88,948	\$ 1,269

(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。

(十八)利息收入

銀行存款利息	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
	\$ 4,423	\$ 579
其他利息收入	<u>11</u>	<u>5</u>
	<u>\$ 4,434</u>	<u>\$ 584</u>
銀行存款利息	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
	\$ 4,423	\$ 579
其他利息收入	<u>39</u>	<u>16</u>
	<u>\$ 4,462</u>	<u>\$ 595</u>

(十九) 其他收入

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
租金收入	\$ -	\$ 95
其他收入—其他	274	238
	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 333</u>

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
租金收入	\$ 48	\$ 280
其他收入—其他	768	352
	<u>\$ 816</u>	<u>\$ 632</u>

(二十) 其他利益及損失

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
外幣兌換利益	\$ 3	\$ -
什項支出	(198)	(6)
	<u>(\$ 195)</u>	<u>(\$ 6)</u>

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
外幣兌換損失	(\$ 1)	\$ -
什項支出	(199)	(11)
	<u>(\$ 200)</u>	<u>(\$ 11)</u>

(二十一) 財務成本

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 64,294	\$ 47,072
普通公司債	5,577	4,555
手續費支出	6,959	6,932
租賃負債-利息費用	349	27
減：符合要件之資產 資本化金額	(77,179)	(58,586)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 121,862	\$ 86,609
普通公司債	11,093	6,685
手續費支出	13,919	13,865
租賃負債-利息費用	471	51
減：符合要件之資產 資本化金額	(147,345)	(107,210)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
員工福利費用	\$ 12,022	\$ 21,066
折舊費用	3,273	2,003
攤銷費用	14	24
廣告費用	2,135	2,471
銷售服務費用	4,618	-
其他費用	8,610	19,015
	<u>\$ 30,672</u>	<u>\$ 44,579</u>

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
員工福利費用	\$ 28,421	\$ 45,275
折舊費用	6,543	3,822
攤銷費用	28	49
廣告費用	4,043	2,727
銷售服務費用	19,333	-
其他費用	19,131	25,748
	<u>\$ 77,499</u>	<u>\$ 77,621</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
薪資費用	\$ 10,234	\$ 18,260
勞健保費用	840	1,292
退休金費用	429	407
其他用人費用	519	54
員工認股權	-	1,053
	<u>\$ 12,022</u>	<u>\$ 21,066</u>

	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
薪資費用	\$ 24,793	\$ 40,466
勞健保費用	1,907	2,609
退休金費用	852	804
其他用人費用	869	343
員工認股權	-	1,053
	<u>\$ 28,421</u>	<u>\$ 45,275</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 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞估列金額分別為\$651、\$0、\$2,079 及\$0；董事酬勞估列金額分別為\$1,062、\$0、\$3,395 及\$0，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日係依截至當期止之獲利情況，分別以 3%及 4.9%估列。民國 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日為本期淨損，故無估列員工酬勞及董事酬勞。經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別為\$22,827 及\$22,371，與民國 111 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。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 3,474	\$ -
土地增值稅計入當期 所得稅	524	1
以前年度所得稅低估	<u>458</u>	<u>510</u>
當期所得稅總額	<u>4,456</u>	<u>511</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之產生及迴轉	<u>497</u>	<u>1,504</u>
遞延所得稅總額	<u>497</u>	<u>1,504</u>
所得稅費用	<u>\$ 4,953</u>	<u>\$ 2,015</u>

	112年1月1日至6月30日	111年1月1日至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 12,945	\$ -
土地增值稅計入當期 所得稅	529	4
以前年度所得稅低估	458	510
當期所得稅總額	13,932	514
遞延所得稅：		
暫時性差異之產生及迴轉	(323)	1,607
遞延所得稅總額	(323)	1,607
所得稅費用	\$ 13,609	\$ 2,121

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十五) 每股盈餘(虧損)

	112年4月1日至6月30日		
	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	\$ 15,018	149,986	\$ 0.10
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 15,018	149,986	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	49	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 15,018	150,035	\$ 0.10
	111年4月1日至6月30日		
	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	(\$ 45,285)	148,508	(\$ 0.30)
<u>稀釋每股虧損</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨損	(\$ 45,285)	148,508	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	-	
歸屬於普通股股東之本期淨損 加潛在普通股之影響	(\$ 45,285)	148,508	(\$ 0.30)

112年1月1日至6月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 50,205	149,986	\$ 0.33
稀釋每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 50,205	149,986	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	313	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 50,205	150,299	\$ 0.33

111年1月1日至6月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
基本每股虧損			
歸屬於普通股股東之本期淨損	(\$ 77,944)	142,555	(\$ 0.55)
稀釋每股虧損			
歸屬於普通股股東之本期淨損	(\$ 77,944)	142,555	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	-	
歸屬於普通股股東之本期淨損 加潛在普通股之影響	(\$ 77,944)	142,555	(\$ 0.55)

(二十六) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	112年1月1日至6月30日	111年1月1日至6月30日
已宣告尚未發放之現金股利	\$ 329,970	\$ 449,958

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	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(含 一年或一營業 週期內到期)	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
112年1月1日	\$ 449,000	\$ 950,567	\$ 7,725,293	\$ 2,100,000	\$ 1,663	\$ 11,226,523
增添	-	-	-	-	52,733	52,733
籌資現金流量之變動	-	34,884	1,094,372	-	(3,069)	1,126,187
112年6月30日	\$ 449,000	\$ 985,451	\$ 8,819,665	\$ 2,100,000	\$ 51,327	\$ 12,405,443
111年1月1日	\$ 162,000	\$ 895,279	\$ 7,556,479	\$ 2,100,000	\$ 5,012	\$ 10,718,770
增添	-	-	-	-	2,200	2,200
籌資現金流量之變動	(20,000)	(5,963)	881,123	-	(2,670)	852,490
111年6月30日	\$ 142,000	\$ 889,316	\$ 8,437,602	\$ 2,100,000	\$ 4,542	\$ 11,573,460

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 勞務委託

本公司於民國 112 年上半年度及 111 年上半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分別為 \$ 1,788 及 \$ 0。

2. 關係人提供背書保證情形

截至民國 112 年 6 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 6 月 30 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

	<u>112年4月1日至6月30日</u>	<u>111年4月1日至6月30日</u>
短期員工福利	\$ 2,585	\$ 6,603
	<u>112年1月1日至6月30日</u>	<u>111年1月1日至6月30日</u>
短期員工福利	\$ 6,397	\$ 15,003

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

<u>資產項目</u>	<u>帳面價值</u>			<u>擔保用途</u>
	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>	
其他金融資產-流動 (銀行存款)	\$ 763,160	\$ 716,749	\$ 855,496	信託專戶及 應付公司債
其他金融資產-非流動 (銀行存款)	571,774	570,466	597,751	應付公司債
存貨 (在建房地及待售房地)	9,145,640	9,344,220	9,653,236	應付短期票券、 應付公司債及借款
存出保證金 (銀行存款)	45,220	79,361	-	履約保證金
	<u>\$ 10,525,794</u>	<u>\$ 10,710,796</u>	<u>\$ 11,106,483</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 112 年 6 月 30 日止，除附註六(三)所述者外，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A5	營建工程	國原營造(股)公司	\$ 933,491	(\$ 622,827)	\$ 310,664
擎天森林	營建工程	國原營造(股)公司	1,089,003	(604,290)	484,713
新潤捷韻 I	營建工程	暉潤營造有限公司	15,126	(6,050)	9,076
新潤捷韻 I	營建工程	宜坤營造(股)公司	272,956	(270,226)	2,730
新潤捷韻 II	營建工程	勝岳營造有限公司	102,654	(35,347)	67,307
新潤捷韻 II	營建工程	宜坤營造(股)公司	153,211	(151,679)	1,532
新潤君頤	營建工程	暉潤營造有限公司	580,898	(455,982)	124,916
新潤心苑	營建工程	勝岳營造有限公司	385,010	(175,274)	209,736
新潤double	營建工程	森城建設(股)公司	1,352,615	(312,745)	1,039,870
新莊新知段	營建工程	億東營造(股)公司	393,033	(302,622)	90,411
新潤青樺	營建工程	暉潤營造有限公司	695,057	(222,418)	472,639
新潤麗蒔	營建工程	暉潤營造有限公司	207,035	(139,749)	67,286
森中央	營建工程	國原營造(股)公司	532,099	(145,802)	386,297
			<u>\$ 6,712,188</u>	<u>(\$ 3,445,011)</u>	<u>\$ 3,267,177</u>

(二)截至民國 112 年 6 月 30 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\$18,404,595，已依約收取金額為\$2,895,649（未稅）。

(三)截至民國 112 年 6 月 30 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\$945,330，已依約收取金額為\$260,714（未稅）。

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 112 年 8 月 11 日經董事會決議通過發行 112 年度第 1 次有擔保普通公司債，發行總額計\$500,000，每張票面金額為\$1,000，發行期間 5 年。

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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>金融資產</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	\$ 391,102	\$ 426,760	\$ 580,127
應收票據	7,864	20,239	21,044
應收帳款	15,837	121,062	7,886
其他應收款	100	1,678	11
存出保證金	120,013	142,015	62,579
其他金融資產	1,334,934	1,287,215	1,453,247
	<u>\$ 1,869,850</u>	<u>\$ 1,998,969</u>	<u>\$ 2,124,894</u>
	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 449,000	\$ 449,000	\$ 142,000
應付短期票券	985,451	950,567	889,316
應付票據	54,349	82,541	143,792
應付帳款	319,431	467,214	144,105
其他應付款	466,018	112,282	553,677
租賃負債	51,327	1,663	4,542
應付公司債(包含一年或一 營業週期內到期)	2,100,000	2,100,000	2,100,000
長期借款(包含一年或一營 業週期內到期)	8,819,665	7,725,293	8,437,602
	<u>\$ 13,245,241</u>	<u>\$ 11,888,560</u>	<u>\$ 12,415,034</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(包括匯率風險及利率風險)、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

匯率風險

- A. 本公司從事之業務涉及若干非功能性貨幣，故受匯率波動之影響，具重大匯率波動影響之外幣資產及負債資訊如下：

112年6月30日

	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)
(外幣:功能性貨幣)			
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	\$ 1,014	0.22	\$ 218

111年12月31日及111年6月30日：無。

B. 本公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險分析如下：

	112年1月1日至6月30日		
	敏感度分析		
	變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
(外幣:功能性貨幣)			
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	1%	\$ 2	\$ 0

111年1月1日至111年6月30日：無。

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112年及111年1月1日至6月30日，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112年及111年1月1日至6月30日之稅後淨利將分別減少或增加\$74,149及\$68,637，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產總價約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。

(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>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
浮動利率			
一年以上到期	\$ <u>4,430,972</u>	\$ <u>3,506,757</u>	\$ <u>3,600,306</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>112年6月30日</u>	<u>1年內</u>	<u>1至3年內</u>	<u>3年以上</u>
短期借款	\$ 450,386	\$ -	\$ -
應付短期票券	988,870	-	-
應付票據	54,349	-	-
應付帳款	319,431	-	-
其他應付款	466,018	-	-
租賃負債	10,799	22,515	21,384
長期借款(包含 一年內到期)	1,931,041	6,637,566	651,603
應付公司債	519,679	1,618,921	11,342

非衍生金融負債：

<u>111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	\$ 450,316	\$ -	\$ -
應付短期票券	952,793	-	-
應付票據	82,541	-	-
應付帳款	467,214	-	-
其他應付款	112,282	-	-
租賃負債	754	943	-
長期借款(包含 一年內到期)	1,453,461	5,779,796	889,525
應付公司債	521,909	1,623,742	15,805

非衍生金融負債：

111年6月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 142,828	\$ -	\$ -
應付短期票券	891,210	-	-
應付票據	143,792	-	-
應付帳款	144,105	-	-
其他應付款	553,677	-	-
租賃負債	3,287	1,320	-
長期借款(包含 一年內到期)	463,941	4,982,978	3,440,969
應付公司債	514,805	1,610,721	-

(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。

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、應付短期票券、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. 本公司未有以公允價值衡量之金融及非金融工具。

4. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

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：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。

(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：請詳附表二。

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：

	112年1月1日至6月30日	111年1月1日至6月30日
	單一部門	單一部門
外部收入	\$ 524,294	\$ 2,775
部門收入	\$ 524,294	\$ 2,775
部門損益	\$ 63,814	(\$ 75,823)

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
	單一部門	單一部門	單一部門
存貨	\$ 16,751,119	\$ 15,111,669	\$ 14,770,435
其他資產	2,916,018	2,809,598	2,813,915
部門資產	\$ 19,667,137	\$ 17,921,267	\$ 17,584,350

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
	單一部門	單一部門	單一部門
短期借款及應付短期票券	\$ 1,434,451	\$ 1,399,567	\$ 1,031,316
長期借款(包含一年內到期)	8,819,665	7,725,293	8,437,602
合約負債	3,156,363	2,513,612	2,205,178
應付公司債(包含一年內到期)	2,100,000	2,100,000	2,100,000
其他負債	1,355,433	1,101,805	1,134,456
部門負債	\$ 16,865,912	\$ 14,840,277	\$ 14,908,552

(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。

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112年1月1日至6月30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	文山景美段	111/10/19	\$416,419	已依約支付\$416,419	寶立開發建設有限公司	非關係人	無	無	無	無	參酌鑑價報告及市場行情	建築容積使用	無

新潤興業股份有限公司

主要股東資訊

民國112年6月30日

附表二

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	9.46%
辰睿開發投資股份有限公司	12,776,045	8.51%
暘潤開發投資股份有限公司	10,612,172	7.07%
鈺潤投資開發有限公司	7,729,459	5.15%
啟辰開發投資股份有限公司	7,589,150	5.05%

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。