

新潤興業股份有限公司  
財務報告暨會計師核閱報告  
民國 114 年及 113 年第二季  
(股票代碼 6186)

公司地址：臺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 114 年及 113 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 ~ 49
	(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 ~ 12
	(四) 重大會計政策之彙總說明	12 ~ 18
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18 ~ 19
	(六) 重要會計項目之說明	19 ~ 42
	(七) 關係人交易	42 ~ 43
	(八) 質押之資產	43
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	43	
(十一)	重大之期後事項	43	
(十二)	其他	43	~ 48
(十三)	附註揭露事項	48	
(十四)	部門資訊	48	~ 49

## 會計師核閱報告

(114)財審報字第 25001614 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 114 年及 113 年 6 月 30 日之資產負債表，民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表、暨民國 114 年及 113 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 114 年及 113 年 6 月 30 日之財務狀況，民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務績效，暨民國 114 年及 113 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 4 年 8 月 1 1 日

新潤興業股份有限公司  
資 產 負 債 表  
民國 114 年 6 月 30 日及民國 113 年 12 月 31 日、6 月 30 日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	114 年 6 月 30 日		113 年 12 月 31 日		113 年 6 月 30 日	
			金	%	金	%	金	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,066,175	11	\$ 1,616,347	8	\$ 1,504,501	7
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(二)						
	產—流動		100,000	1	-	-	-	-
1150	應收票據淨額	六(三)	-	-	41	-	2,769	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	93,641	1	22,617	-	20,042	-
1200	其他應收款		478	-	996	-	4,943	-
130X	存貨	五、六(四)、 七及八	13,338,083	72	15,488,457	75	16,071,838	78
1410	預付款項		128,210	1	187,630	1	153,881	1
1476	其他金融資產—流動	八	642,293	3	1,138,730	6	1,512,003	7
1479	其他流動資產—其他	六(四)	705,380	4	921,936	4	920,770	4
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>17,074,260</u>	<u>93</u>	<u>19,376,754</u>	<u>94</u>	<u>20,190,747</u>	<u>97</u>
<b>非流動資產</b>								
1600	不動產、廠房及設備	六(六)	25,778	-	14,514	-	16,216	-
1755	使用權資產	六(七)	34,921	-	41,880	-	49,022	-
1780	無形資產		66	-	197	-	93	-
1840	遞延所得稅資產		10,721	-	9,803	-	7,760	-
1915	預付設備款		960	-	5,200	-	2,730	-
1920	存出保證金	六(四)及八	591,693	3	432,965	2	100,983	1
1980	其他金融資產—非流動	八	694,317	4	736,332	4	367,802	2
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>1,358,456</u>	<u>7</u>	<u>1,240,891</u>	<u>6</u>	<u>544,606</u>	<u>3</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 18,432,716</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,617,645</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,735,353</u>	<u>100</u>

(續次頁)

新潤興業股份有限公司  
資 產 負 債 表  
民國 114 年 6 月 30 日及民國 113 年 12 月 31 日、6 月 30 日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	114 年 6 月 30 日		113 年 12 月 31 日		113 年 6 月 30 日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(八)	\$ 349,000	2	\$ 349,000	2	\$ 329,000	2
2110	應付短期票券	六(九)及八	265,817	2	724,337	3	1,090,265	5
2130	合約負債—流動	六(十八)	2,979,172	16	3,867,375	19	3,462,311	17
2150	應付票據		30,441	-	108,627	1	95,150	-
2170	應付帳款		756,542	4	691,883	3	393,022	2
2200	其他應付款		559,014	3	227,592	1	541,700	3
2230	本期所得稅負債		222,465	1	156,679	1	56,487	-
2250	負債準備—流動	六(十)	6,898	-	8,584	-	18,374	-
2280	租賃負債—流動		13,272	-	13,239	-	13,428	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一) (十三)及八	6,376,078	35	8,119,972	39	9,035,352	43
2399	其他流動負債—其他	六(十二)	381,161	2	412,367	2	627,224	3
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>11,939,860</u>	<u>65</u>	<u>14,679,655</u>	<u>71</u>	<u>15,662,313</u>	<u>75</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十三)及八	1,884,000	10	2,040,000	10	1,800,000	9
2580	租賃負債—非流動		22,850	-	30,007	-	37,035	-
2600	其他非流動負債		6,600	-	-	-	-	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,913,450</u>	<u>10</u>	<u>2,070,007</u>	<u>10</u>	<u>1,837,035</u>	<u>9</u>
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>13,853,310</u>	<u>75</u>	<u>16,749,662</u>	<u>81</u>	<u>17,499,348</u>	<u>84</u>
<b>權益</b>								
股本 六(十五)								
3110	普通股股本		1,724,846	9	1,724,846	8	1,499,861	7
3150	待分配股票股利		224,230	1	-	-	224,985	1
資本公積 六(十六)								
3200	資本公積		847,530	5	847,530	4	847,530	4
保留盈餘 六(十七)								
3310	法定盈餘公積		417,291	2	320,168	2	320,168	2
3350	未分配盈餘		1,365,509	8	975,439	5	343,461	2
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>4,579,406</u>	<u>25</u>	<u>3,867,983</u>	<u>19</u>	<u>3,236,005</u>	<u>16</u>
重大或有負債及未認列之合約 九								
承諾								
重大之期後事項								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		<u>\$ 18,432,716</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,617,645</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,735,353</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114年及113年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	114年4月1日 至6月30日		113年4月1日 至6月30日		114年1月1日 至6月30日		113年1月1日 至6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(十八)	\$ 3,673,234	100	\$ 2,354,841	100	\$ 5,922,234	100	\$ 3,323,277	100
5000 營業成本	六(四)	( 2,634,018)	( 72)	( 1,924,725)	( 82)	( 4,262,189)	( 72)	( 2,645,113)	( 79)
5900 營業毛利		1,039,216	28	430,116	18	1,660,045	28	678,164	21
營業費用	六(二十三) (二十四)								
6100 推銷費用		( 237,886)	( 6)	( 143,583)	( 6)	( 370,241)	( 6)	( 205,322)	( 6)
6200 管理費用		( 75,057)	( 2)	( 32,181)	( 1)	( 116,421)	( 2)	( 54,418)	( 2)
6000 營業費用合計		( 312,943)	( 8)	( 175,764)	( 7)	( 486,662)	( 8)	( 259,740)	( 8)
6900 營業利益		726,273	20	254,352	11	1,173,383	20	418,424	13
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(十九)	12,302	-	7,089	-	14,429	-	7,108	-
7010 其他收入	六(二十)	17,981	1	770	-	20,332	-	1,213	-
7020 其他利益及損失	六(二十一)	( 11)	-	-	-	( 4)	-	( 1,743)	-
7050 財務成本	六(二十二)	-	-	-	-	-	-	-	-
7000 營業外收入及支出合計		30,272	1	7,859	-	34,757	-	6,578	-
7900 稅前淨利		756,545	21	262,211	11	1,208,140	20	425,002	13
7950 所得稅費用	六(二十五)	( 143,287)	( 4)	( 53,228)	( 2)	( 234,540)	( 4)	( 85,755)	( 3)
8200 本期淨利		\$ 613,258	17	\$ 208,983	9	\$ 973,600	16	\$ 339,247	10
8500 本期綜合損益總額		\$ 613,258	17	\$ 208,983	9	\$ 973,600	16	\$ 339,247	10
每股盈餘	六(二十六)								
9750 基本每股盈餘		\$ 3.56		\$ 1.21		\$ 5.64		\$ 1.97	
9850 稀釋每股盈餘		\$ 3.54		\$ 1.21		\$ 5.62		\$ 1.96	

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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

附註	股本		資本公積—發行溢價	保留盈餘		合計
	普通股	待分配股票		法定盈餘	未分配盈餘	
<u>民國 113 年 1 至 6 月</u>						
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,499,861	\$ -	\$ 847,530	\$ 275,597	\$ 573,742	\$ 3,196,730
本期淨利	-	-	-	-	339,247	339,247
本期綜合損益總額	-	-	-	-	339,247	339,247
民國 112 年度盈餘指撥及分配						
提列法定盈餘公積	六(十七)	-	-	44,571	( 44,571)	-
發放現金股利	六(十七)	-	-	-	( 299,972)	( 299,972)
發放股票股利	六(十五)(十七)	-	224,985	-	( 224,985)	-
113 年 6 月 30 日餘額	\$ 1,499,861	\$ 224,985	\$ 847,530	\$ 320,168	\$ 343,461	\$ 3,236,005
<u>民國 114 年 1 至 6 月</u>						
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,724,846	\$ -	\$ 847,530	\$ 320,168	\$ 975,439	\$ 3,867,983
本期淨利	-	-	-	-	973,600	973,600
本期綜合損益總額	-	-	-	-	973,600	973,600
民國 113 年度盈餘指撥及分配						
提列法定盈餘公積	六(十七)	-	-	97,123	( 97,123)	-
發放現金股利	六(十七)	-	-	-	( 262,177)	( 262,177)
發放股票股利	六(十五)(十七)	-	224,230	-	( 224,230)	-
114 年 6 月 30 日餘額	\$ 1,724,846	\$ 224,230	\$ 847,530	\$ 417,291	\$ 1,365,509	\$ 4,579,406

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 114 年 及 113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

附註	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 1,208,140	\$ 425,002
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(二十三) 9,301	8,978
攤銷費用	六(二十三) 131	155
利息收入	六(十九) ( 14,429 )	( 7,108 )
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	六(二十一) -	443
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	41	5,100
應收帳款淨額	( 71,024 )	90,349
其他應收款	338	4,879
存貨	2,296,500	383,400
預付款項	59,420	( 16 )
其他流動資產—其他	216,556	27,046
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債—流動	( 888,203 )	( 190,221 )
應付票據	( 78,186 )	( 22,660 )
應付帳款	64,659	( 46,776 )
其他應付款	67,073	( 1,226 )
負債準備—流動	( 1,686 )	( 13,810 )
其他流動負債—其他	( 31,206 )	( 49,336 )
營運產生之現金流入	2,837,425	614,199
收取之利息	14,609	7,108
支付之利息	( 143,954 )	( 136,721 )
支付之所得稅	( 169,672 )	( 93,214 )
營業活動之淨現金流入	2,538,408	391,372
<b>投資活動之現金流量</b>		
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動增加	( 100,000 )	-
取得不動產、廠房及設備	六(六) ( 8,406 )	-
處分不動產、廠房及設備	-	762
存出保證金增加	( 158,728 )	( 3,945 )
取得無形資產	-	( 67 )
其他金融資產—流動減少(增加)	496,437	( 166,825 )
其他金融資產—非流動減少(增加)	42,015	( 34,032 )
預付設備款增加	( 960 )	( 2,730 )
投資活動之淨現金流入(流出)	270,358	( 206,837 )
<b>籌資活動之現金流量</b>		
應付短期票券減少	六(二十八) ( 458,520 )	( 19,082 )
舉借一年或一營運週期內到期長期借款	六(二十八) 521,946	1,174,333
償還一年或一營運週期內到期長期借款	六(二十八) ( 2,361,840 )	( 1,055,100 )
發行公司債	六(二十八) -	800,000
償還公司債	六(二十八) ( 60,000 )	-
存入保證金增加	六(二十八) 6,600	-
租賃本金償還	六(二十八) ( 7,124 )	( 7,122 )
籌資活動之淨現金(流出)流入	( 2,358,938 )	893,029
本期現金及約當現金增加數	449,828	1,077,564
期初現金及約當現金餘額	1,616,347	426,937
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,066,175	\$ 1,504,501

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 114 年及 113 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 114 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會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 114 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114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會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 115 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115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
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115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9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之修正」及「金融工具之分類與衡量之修正」

1. 釐清並增加評估金融資產是否符合僅支付本金和利息（SPPI）標準的進一步指引，範圍包括根據或有事件改變現金流量的合約條款（例如，與ESG目標連結的利率）、無追索權特性之工具，及合約連結工具。
  2. 新增為某些具有可改變現金流量的合約條款的工具（例如某些具有與實現環境、社會和治理（ESG）目標相關的特徵的工具），應揭露或有事項性質之質性描述；有關可能來自該等合約條款之合約現金流量變動範圍之量化資訊；及於該等合約條款下金融資產之總帳面金額及金融負債之攤銷後成本。
  3. 釐清某些金融資產和負債的認列和除列之日期，新增在使用電子支付系統以現金交割金融負債（或部分金融負債）時，當且僅當企業發起支付指令並導致以下情況時，允許企業在交割日前視為將金融負債解除：
    - （1）企業不具有撤銷、停止或取消支付指定之能力；
    - （2）企業因該支付指令而不具有取得用於交割之現金之實際能力；
    - （3）與該電子支付系統相關之交割風險並不重大。
  4. 更新透過不可撤銷之選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具（FVOCI）應按每一種類揭露其公允價值，無須再按每一標的揭露其公允價值資訊。另應揭露於報導期間認列於其他綜合損益之公允價值損益金額，分別列示於報導期間內除列之投資有關之公允價值損益金額，及於報導期間結束日仍持有之投資有關之公允價值損益金額；以及於報導期間除列投資而於報導期間移轉至權益之累積損益。
- （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會計準則之影響

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會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116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18號「財務報表中之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

#### 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值，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)外幣換算

本公司之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

##### 外幣交易及餘額

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損

益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

4. 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (四) 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) 預期於報導期間後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間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) 預期於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 於報導期間後十二個月內到期清償者。
- (4) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

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。

#### (五) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

#### (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. 本公司對於符合慣例交易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完成出售所需估計成本後之餘額。

#### (十一) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

#### (十二) 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、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

辦公設備	2~5 年
租賃改良	5 年
運輸設備	5 年
其他設備	5~8 年

#### (十三) 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. 除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間之差額認列於損益中外，其他所有之租賃修改，將租賃負債再衡量金額相應調整使用權資產。

#### (十四) 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 1~3 年攤銷。

#### (十五) 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金額時，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。

#### (十六) 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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 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。

#### (十九) 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。

#### (二十) 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。

#### (二十一) 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，則按會計估計值變動處理。

## (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)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

分配予本公司股東之現金股利於本公司股東會或董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議分派股利時於財務報告認列為負債，分派予本公司股東之股票股利則於股東會決議分派時於財務報告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值及假設。所作出之重大會計估計值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)重要會計估計值及假設

### 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 114 年 6 月 30 日，本公司存貨之帳面金額為\$13,338,083。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
庫存現金及零用金	\$ 782	\$ 686	\$ 549
支票存款	37,671	45,840	72,864
活期存款	927,722	969,821	1,431,088
定期存款	1,100,000	600,000	-
合計	<u>\$ 2,066,175</u>	<u>\$ 1,616,347</u>	<u>\$ 1,504,501</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)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動項目：			
三個月以上到期之定期存款	<u>\$ 100,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
利息收入	<u>\$ 133</u>	<u>\$ -</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
利息收入	<u>\$ 133</u>	<u>\$ -</u>

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按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年信用風險最大之暴險金額分別為\$100,000、\$0 及\$0。
3. 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。

(三) 應收票據及帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應收票據	\$ -	\$ 41	\$ 2,769
應收帳款	93,641	22,617	20,042
	<u>\$ 93,641</u>	<u>\$ 22,658</u>	<u>\$ 22,811</u>

1. 應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	114年6月30日		113年12月31日		113年6月30日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	<u>\$ -</u>	<u>\$ 93,641</u>	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 22,617</u>	<u>\$ 2,769</u>	<u>\$ 20,042</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 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 113 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額分別為\$110,391及\$7,869。

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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$0、\$41及\$2,769；最能代表本公司應收帳款於民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$93,641、\$22,617及\$20,042。

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)。

(四) 存貨

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
在建房地-土地	\$ 4,540,182	\$ 6,940,868	\$ 7,110,207
在建房地-工程	5,808,747	8,183,603	7,985,914
待售房地	2,611,206	129,124	478,072
預付土地款	46,206	15,883	294,962
容積土地	331,742	218,979	202,683
	<u>\$ 13,338,083</u>	<u>\$ 15,488,457</u>	<u>\$ 16,071,838</u>

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
已出售存貨成本	<u>\$ 2,634,018</u>	<u>\$ 1,924,725</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
已出售存貨成本	<u>\$ 4,262,189</u>	<u>\$ 2,645,113</u>

2. 截至民國 114 年及 113 年上半年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

民國 114 年度上半年度

對 象	標 的	金 額
1位自然人地主	大園區竹圍段崁下小段426-10等地號	\$ 52,653
1位自然人地主	中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段, 平寮段, 東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號	76,104
福誠投資(股)公司	大同區延平段三小段479及480地號	64,793
2位自然人地主	中和區橫路段, 保健段, 安平段, 盛昌段多筆地號	57,690

民國 113 年度上半年度

對 象	標 的	金 額
3位自然人地主	林口區力行段108, 109, 112, 113地號	\$ 817,410
1位自然人地主	大園區竹圍段崁下小段426-10地號	52,725
多位自然人地主	北投區新洲美段7地號	453,336
6位自然人地主	板橋區江子翠段第一崁小段3-36號	21,020

3. 本公司在建房地明細如下：

114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			
森中央	\$ 664,776	\$ 487,469	\$ 1,152,245	共同興建	115年度
新潤double	1,081,450	1,469,005	2,550,455	自地自建	115年度
新潤RIVER ONE	438,576	950,512	1,389,088	合建	116年度
士科大院	970,038	2,191,233	3,161,271	共同興建	115年度
潤青	-	247,368	247,368	合建	115年度
世界都心	817,410	301,434	1,118,844	共同興建	118年度
其他	567,932	161,726	729,658	規劃中	規劃中
	<u>\$ 4,540,182</u>	<u>\$ 5,808,747</u>	<u>\$ 10,348,929</u>		

113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			
擎天森林	\$ 2,038,282	\$ 1,719,806	\$ 3,758,088	共同興建	114年度
新潤青樺	418,402	1,668,316	2,086,718	合建	114年度
森中央	664,776	462,685	1,127,461	共同興建	115年度
新潤double	1,081,450	1,172,905	2,254,355	自地自建	114年度
新潤RIVER ONE	438,576	791,879	1,230,455	合建	115年度
士科大院	970,038	1,840,628	2,810,666	共同興建	116年度
潤青	-	138,093	138,093	合建	115年度
世界都心	817,410	279,175	1,096,585	共同興建	118年度
其他	511,934	110,116	622,050	規劃中	規劃中
	<u>\$ 6,940,868</u>	<u>\$ 8,183,603</u>	<u>\$ 15,124,471</u>		

113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			
擎天森林	\$ 2,038,282	\$ 1,502,806	\$ 3,541,088	共同興建	113年度
新莊新知段	759,759	951,585	1,711,344	自地自建	113年度
新潤青樺	418,402	1,093,252	1,511,654	合建	114年度
新潤麗蒔	404,980	539,260	944,240	共同興建	113年度
新潤心苑	296,366	486,201	782,567	自地自建	113年度
森中央	664,776	325,825	990,601	共同興建	115年度
新潤double	1,081,450	930,020	2,011,470	自地自建	114年度
新潤RIVER ONE	438,576	618,875	1,057,451	合建	115年度
士科大院	970,038	1,436,002	2,406,040	共同興建	116年度
潤青	-	11,677	11,677	合建	115年度
世界都心	-	15,695	15,695	規劃中	規劃中
其他	37,578	74,716	112,294	規劃中	規劃中
	<u>\$ 7,110,207</u>	<u>\$ 7,985,914</u>	<u>\$15,096,121</u>		

4. 本公司待售房地明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
中壢明日禾禾	\$ 35,319	\$ 35,319	\$ 35,319
新潤翠峰	-	13,842	13,842
鉑麗	-	-	19,010
新潤心城	-	-	25,957
明日莊園	-	-	19,081
新潤捷韻II	-	-	3,754
新潤A5	-	10,552	361,109
新潤心苑	7,501	7,501	-
新潤麗蒔	4,113	61,910	-
擎天森林	154,509	-	-
新潤青樺	2,409,764	-	-
	<u>\$ 2,611,206</u>	<u>\$ 129,124</u>	<u>\$ 478,072</u>

5. 本公司預付土地款明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
泰山區泰山段二小段509, 509-1, 509-2地號	\$ 3,010	\$ 3,010	\$ 3,010
大同區延平段三小段479及480地號	43,196	-	-
大園區竹圍段崁下小段426-10地號	-	5,273	5,272
中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段, 平寮段, 東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號	-	7,600	-
林口區力行段108, 109, 112, 113地號	-	-	233,346
北投區新洲美段7地號	-	-	45,334
板橋區江子翠第一崁小段3-36號	-	-	8,000
	<u>\$ 46,206</u>	<u>\$ 15,883</u>	<u>\$ 294,962</u>

6. 本公司容積土地明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
土城區延寮段599-17, 599-19地號	\$ 10,958	\$ 10,958	\$ 10,958
蘆竹區五福段1129號	169,842	190,873	190,873
信義區福德段621,616地號	1,696	1,696	-
大安區仁愛段三小段19地號	5,130	5,130	-
士林區陽明二小段265-0, 265-4地號	852	852	-
中正區河堤四小段308-1, 314-1地號	5,114	5,114	-
士林區光華四小段668地號	3,504	3,504	-
中壢區富強段, 富台段, 仁德, 平寮, 東寮段	76,104	-	-
中和區橫路段1172, 1166, 1121, 1354-1, 1121-2, 1162, 1140, 1346地號	35,942	852	852
中和保健段247地號	1,207	-	-
中和安平段999-1, 1082地號	12,246	-	-
中和盛昌段641, 644地號	9,147	-	-
	<u>\$ 331,742</u>	<u>\$ 218,979</u>	<u>\$ 202,683</u>

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
資本化金額	\$ 66,960	\$ 76,921
平均資本化利率	2.9491%	2.5574%

  

	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
資本化金額	\$ 146,126	\$ 151,903
平均資本化利率	2.7411%	2.5798%

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 114 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
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RIVER ONE	不動產開發信託	合作金庫商業銀行(股)公司
士科大院	不動產開發信託	第一商業銀行(股)公司
潤青	不動產開發信託	全國農業金庫(股)公司
世界都心	不動產開發信託	華南商業銀行(股)公司
北投區新洲美段7地號	不動產開發信託	凱基商業銀行(股)公司

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 114 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) 「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。
- (2) 「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。
- (3) 「士科大院」—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) 「潤青」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供桃園市中壢區洽溪段 1085、1091 地號等 2 筆土地，本公司提供資金興建。
- (5) 「世界都心」—本公司與新潤建設股份有限公司針對新北市林口區力行段 105~109、112~114、121、122、124 及 125 地號等 12 筆土地簽

訂共同興建契約，本公司與新潤建設股份有限公司出資比例分別為30.1076%及69.8924%，由雙方共同興建。

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114年6月30日、113年12月31日及113年6月30日金額分別為\$675,081、\$881,146及\$857,588。
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114年6月30日、113年12月31日及113年6月30日金額分別為\$584,578、\$425,074及\$92,897。

#### (五)聯合營運

1. 本公司部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權益(及其份額)，並已包括於財務報告之適用項目中。
2. 本公司所持有之聯合營運開發案資訊如下：

專案名稱	持有比例	地主或共同興建者	說明
擎天森林	40.33%	亞昕國際開發(股)公司、海悅國際開發(股)公司、鉅富開發(股)公司	臺北市南港區
士科大院	80%	揚潤開發股份有限公司	臺北市北投區
新潤A5	60%	新苑興業股份有限公司	新北市泰山區
森中央	18.47%	亞昕國際開發股份有限公司	新北市新莊區
新潤麗蔭	50%	華潤建設股份有限公司	桃園市蘆竹區
世界都心	30.1076%	新潤建設股份有限公司	新北市林口區
新潤君頤	50%	新苑興業股份有限公司	桃園市中壢區
翠峰	60%	亞昕國際開發股份有限公司	新北市板橋區

3. 本公司所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

	114年6月30日		
資產負債表	擎天森林案	士科大院案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ 154,509	\$ 3,161,271	\$ 2,275,202
其他流動資產	94,343	174,433	159,807
	<u>248,852</u>	<u>3,335,704</u>	<u>2,435,009</u>
非流動資產	31,111	-	-
資產總計	<u>\$ 279,963</u>	<u>\$ 3,335,704</u>	<u>\$ 2,435,009</u>
流動負債			
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ -	\$ 1,509,678	\$ 1,056,260
合約負債	67,820	294,462	223,129
其他流動負債	98,082	-	384,707
	<u>165,902</u>	<u>1,804,140</u>	<u>1,664,096</u>
非流動負債	6,600	-	-
負債總計	<u>\$ 172,502</u>	<u>\$ 1,804,140</u>	<u>\$ 1,664,096</u>
綜合損益表			
收入	\$ 5,131,320	\$ -	\$ 105,111
成本	\$ 3,706,396	\$ -	\$ 82,191
費用	\$ 256,939	\$ -	\$ 3,566
	<u>\$ 5,131,320</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,111</u>
	<u>\$ 3,706,396</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,191</u>
	<u>\$ 256,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,566</u>
	113年12月31日		
資產負債表	擎天森林案	士科大院案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ 3,758,088	\$ 2,810,666	\$ 2,310,350
其他流動資產	641,854	181,848	89,766
	<u>4,399,942</u>	<u>2,992,514</u>	<u>2,400,116</u>
非流動資產	31,111	-	-
資產總計	<u>\$ 4,431,053</u>	<u>\$ 2,992,514</u>	<u>\$ 2,400,116</u>
流動負債			
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ 1,800,000	\$ 1,509,678	\$ 942,550
合約負債	1,456,965	221,205	215,105
其他流動負債	565,124	66,465	456,251
負債總計	<u>\$ 3,822,089</u>	<u>\$ 1,797,348</u>	<u>\$ 1,613,906</u>
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ -	\$ 4,685,528
成本	\$ -	\$ -	\$ 3,718,818
費用	\$ -	\$ -	\$ 216,160

資產負債表	113年6月30日		
	擎天森林案	士科大院案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ 3,541,088	\$ 2,406,040	\$ 2,309,792
其他流動資產	531,428	51,406	263,587
	<u>4,072,516</u>	<u>2,457,446</u>	<u>2,573,379</u>
非流動資產	8,538	-	-
資產總計	<u>\$ 4,081,054</u>	<u>\$ 2,457,446</u>	<u>\$ 2,573,379</u>
流動負債			
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ 1,800,000	\$ 1,295,695	\$ 915,949
合約負債	1,151,732	44,970	505,891
其他流動負債	458,386	2,146	454,762
負債總計	<u>\$ 3,410,118</u>	<u>\$ 1,342,811</u>	<u>\$ 1,876,602</u>
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ -	\$ 2,865,955
成本	\$ -	\$ -	\$ 2,288,610
費用	\$ -	\$ -	\$ 143,159

(六) 不動產、廠房及設備

	114年			
	辦公設備 供自用	租賃改良 供自用	其他設備 供自用	合計
1月1日				
成本	\$ 2,597	\$ 27,680	\$ 1,422	\$ 31,699
累計折舊	(2,430)	(14,755)	-	(17,185)
	<u>\$ 167</u>	<u>\$ 12,925</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 14,514</u>
1月1日	\$ 167	\$ 12,925	\$ 1,422	\$ 14,514
增添	-	-	8,406	8,406
重分類	-	-	5,200	5,200
折舊費用	(29)	(1,650)	(663)	(2,342)
6月30日	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 11,275</u>	<u>\$ 14,365</u>	<u>\$ 25,778</u>
6月30日				
成本	\$ 2,597	\$ 27,680	\$ 15,028	\$ 45,305
累計折舊	(2,459)	(16,405)	(663)	(19,527)
	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 11,275</u>	<u>\$ 14,365</u>	<u>\$ 25,778</u>

	113年				
	辦公設備	租賃改良	運輸設備	其他設備	合計
	供自用	供自用	供自用	供自用	
1月1日					
成本	\$ 2,597	\$ 27,680	\$ 4,000	\$ 1,422	\$ 35,699
累計折舊	( 2,209)	( 11,455)	( 2,778)	-	( 16,442)
	<u>\$ 388</u>	<u>\$ 16,225</u>	<u>\$ 1,222</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 19,257</u>
1月1日	\$ 388	\$ 16,225	\$ 1,222	\$ 1,422	\$ 19,257
處分	-	-	( 1,205)	-	( 1,205)
折舊費用	( 169)	( 1,650)	( 17)	-	( 1,836)
6月30日	<u>\$ 219</u>	<u>\$ 14,575</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 16,216</u>
6月30日					
成本	\$ 2,597	\$ 27,680	\$ -	\$ 1,422	\$ 31,699
累計折舊	( 2,378)	( 13,105)	-	-	( 15,483)
	<u>\$ 219</u>	<u>\$ 14,575</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 16,216</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與運輸設備等，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. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 29,187	\$ 34,052	\$ 38,917
運輸設備	5,734	7,828	10,105
	<u>\$ 34,921</u>	<u>\$ 41,880</u>	<u>\$ 49,022</u>

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 2,433	\$ 2,432
運輸設備	955	1,139
	<u>\$ 3,388</u>	<u>\$ 3,571</u>

	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 4,865	\$ 4,864
運輸設備	2,094	2,278
	<u>\$ 6,959</u>	<u>\$ 7,142</u>

3. 本公司使用權資產於民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日變動情形如下：

	114年		
	房屋及建築	運輸設備	合計
1月1日	\$ 34,052	\$ 7,828	\$ 41,880
折舊費用	( 4,865)	( 2,094)	( 6,959)
6月30日	\$ 29,187	\$ 5,734	\$ 34,921

	113年		
	房屋及建築	運輸設備	合計
1月1日	\$ 43,781	\$ 917	\$ 44,698
增添	-	11,466	11,466
折舊費用	( 4,864)	( 2,278)	( 7,142)
6月30日	\$ 38,917	\$ 10,105	\$ 49,022

4. 本公司於民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日使用權資產之增添分別為\$0 及\$11,466。
5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 254	\$ 349
屬短期租賃合約之費用	334	282
屬低價值資產租賃之費用	8	20
	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113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	\$ 532	\$ 722
屬短期租賃合約之費用	392	577
屬低價值資產租賃之費用	16	38

6. 本公司於民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為\$8,064 及\$8,459。

(八) 短期借款

借款性質	114年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
信用借款	\$ 349,000	2.61067%~3.52%	無
借款性質	113年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
信用借款	\$ 349,000	2.60833%~3.52%	無
借款性質	113年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
信用借款	\$ 329,000	2.560%	無

(九) 應付短期票券

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應付商業本票	\$ 266,000	\$ 725,200	\$ 1,093,000
減：未攤銷折價	( 183)	( 863)	( 2,735)
	\$ 265,817	\$ 724,337	\$ 1,090,265
利率區間	1.798%	1.808%~3.588%	1.738%~3.298%

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十) 負債準備

保固負債

	114年	113年
1月1日餘額	\$ 8,584	\$ 32,184
本期新增之負債準備	1,056	-
本期使用之負債準備	( 2,742)	( 13,810)
6月30日餘額	\$ 6,898	\$ 18,374

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

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	114年6月30日
擔保借款	自109年5月28日至121年5月31日，並按月付息。	2.565% ~3.25%	待售房地及 在建房地	\$ 6,280,078
一年內到期之公司債			銀行存款	96,000
合計				<u>\$ 6,376,078</u>
借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	113年12月31日
擔保借款	自105年10月4日至118年10月28日，並按月付息。	2.565% ~3.25%	在建房地及 容積土地	\$ 8,119,972
一年內到期之公司債			銀行存款	-
合計				<u>\$ 8,119,972</u>
借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	113年6月30日
擔保借款	自105年10月4日至116年12月25日，並按月付息。	2.565% ~3.16%	在建房地	\$ 7,935,352
一年內到期之公司債			銀行存款	1,100,000
合計				<u>\$ 9,035,352</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

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
代收款	\$ 367,558	\$ 401,780	\$ 625,277
暫收款	13,603	10,587	1,947
	<u>\$ 381,161</u>	<u>\$ 412,367</u>	<u>\$ 627,224</u>

本公司代收款主係依合約代收合建之預售款項。

(十三) 應付公司債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
有擔保普通公司債	\$ 1,980,000	\$ 2,040,000	\$ 2,900,000
減：一年內到期之公司債	( 96,000)	-	( 1,100,000)
	<u>\$ 1,884,000</u>	<u>\$ 2,040,000</u>	<u>\$ 1,800,000</u>

1. 本公司於民國 108 年 7 月 1 日發行經主管機關核准募集及發行民國 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：台北富邦商業銀行股份有限公司。
2. 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：台北富邦商業銀行股份有限公司。
3. 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：台北富邦商業銀行股份有限公司。
4. 本公司於民國 112 年 9 月 11 日發行民國 112 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 112 年 9 月 11 日至民國 117 年 9 月 11 日到期。
  - (3)票面利率：固定年利率 1.65%。
  - (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：臺灣土地銀行股份有限公司。
5. 本公司於民國 113 年 6 月 27 日發行民國 113 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\$400,000 及\$400,000 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 113 年 6 月 27 日至民國 118 年 6 月 27 日到期。
- (3)票面利率：甲券及乙券固定年利率分別為 2.1%及 2.1%。
- (4)付息及償還方式：甲券自發行日起屆滿第一年至第四年每年各償還發行總額百分之十五，屆滿第五年償還發行總額百分之四十；乙券自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- (5)擔保方式：甲券及乙券分別委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各自依委任保證契約履行公司債保證。
- (6)受託銀行：臺灣土地銀行股份有限公司。
6. 本公司於民國 113 年 11 月 12 日發行民國 113 年度第 2 次有擔保普通公司債，發行總額計\$240,000，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 113 年 11 月 12 日至民國 118 年 11 月 12 日到期。
- (3)票面利率：固定年利率 1.97%。
- (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。第一年到第四年每年各償還發行總額百分之十五，屆滿第五年償還總額百分之四十。
- (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：臺灣土地銀行股份有限公司。
7. 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 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 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\$471、\$716、\$943 及\$1,459。

### (十五)股本

1. 民國 114 年 6 月 30 日，本公司額定資本額為\$2,000,000，實收資本額為\$1,724,846，每股面額 10 元，分為 172,485 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。
2. 本公司於民國 113 年 6 月 27 日經股東會決議通過，自未分配盈餘中提撥\$224,985，計發新股 22,499 仟股，每股面額 10 元。經報奉主管機關核准，並於民國 113 年 8 月 13 日經董事會通過除權基準日為民國 113 年 9 月 11 日。
3. 本公司於民國 114 年 6 月 30 日經股東會決議通過，自未分配盈餘中提撥\$224,230，計發新股 22,423 仟股，每股面額 10 元。經報奉主管機關核准，並於民國 114 年 8 月 11 日經董事會通過除權基準日為民國 114 年 9 月 9 日。

### (十六)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。

### (十七)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，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。

本公司董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會。

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百分之二十五之部分為限。
4. 本公司於民國 114 年 6 月 30 日及民國 113 年 6 月 27 日經股東會決議通過民國 113 年及 112 年度盈餘分配案如下：

	113年度		112年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 97,123		\$ 44,571	
股票股利	224,230	\$ 1.30	224,985	\$ 1.50
現金股利	262,177	1.52	299,972	2.00

#### (十八) 營業收入

客戶合約之收入	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
	\$ 3,673,234	\$ 2,354,841
客戶合約之收入	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
	\$ 5,922,234	\$ 3,323,277

##### 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及勞務，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>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
合約負債			
一房地銷售	\$ 2,979,172	\$ 3,867,375	\$ 3,462,311

(2) 期初合約負債本期認列收入

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113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	\$ 1,442,327	\$ 815,113

(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。

(十九) 利息收入

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
銀行存款利息	\$ 12,160	\$ 7,078
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	133	-
其他利息收入	9	11
	<u>\$ 12,302</u>	<u>\$ 7,089</u>

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
銀行存款利息	\$ 14,267	\$ 7,078
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	133	-
其他利息收入	29	30
	<u>\$ 14,429</u>	<u>\$ 7,108</u>

(二十) 其他收入

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
違約金收入	\$ 128	\$ -
管理收入	12,435	-
其他收入－其他	5,418	770
	<u>\$ 17,981</u>	<u>\$ 770</u>

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
違約金收入	\$ 2,164	\$ -
管理收入	12,435	-
其他收入－其他	5,733	1,213
	<u>\$ 20,332</u>	<u>\$ 1,213</u>

(二十一) 其他利益及損失

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
外幣兌換損失	(\$ 11)	\$ -

  

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
外幣兌換損失	(\$ 4)	\$ -
處分不動產、廠房及設備 損失	-	( 443)
什項支出	-	( 1,300)
	<u>(\$ 4)</u>	<u>(\$ 1,743)</u>

(二十二) 財務成本

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 50,265	\$ 62,764
普通公司債	9,654	6,639
手續費支出	6,787	7,169
租賃負債-利息費用	254	349
減：符合要件之資產資本化金額	( 66,960)	( 76,921)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 112,851	\$ 123,885
普通公司債	19,216	13,155
手續費支出	13,527	14,141
租賃負債-利息費用	532	722
減：符合要件之資產資本化金額	( 146,126)	( 151,903)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
員工福利費用	\$ 84,427	\$ 37,816
折舊費用	4,605	4,481
攤銷費用	65	78
廣告費用	491	2,562
銷售服務費用	177,489	117,050
其他費用	45,866	13,777
	<u>\$ 312,943</u>	<u>\$ 175,764</u>
	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
員工福利費用	\$ 135,395	\$ 64,317
折舊費用	9,301	8,978
攤銷費用	131	155
廣告費用	494	2,565
銷售服務費用	287,240	159,474
其他費用	54,101	24,251
	<u>\$ 486,662</u>	<u>\$ 259,740</u>

(二十四) 員工福利費用

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
薪資費用	\$ 73,851	\$ 31,438
勞健保費用	896	1,667
退休金費用	471	716
其他用人費用	9,209	3,995
	<u>\$ 84,427</u>	<u>\$ 37,816</u>

  

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
薪資費用	\$ 122,573	\$ 54,792
勞健保費用	2,210	2,793
退休金費用	943	1,459
其他用人費用	9,669	5,273
	<u>\$ 135,395</u>	<u>\$ 64,317</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% 以及另提撥基層員工調整薪資或分派酬勞不低於 0.01%，董事酬勞不高於 5%。
2. 本公司民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞估列金額分別為 \$24,643、\$8,541、\$39,353 及 \$13,844；董事酬勞估列金額分別為 \$40,251、\$13,950、\$64,277 及 \$22,611，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞及董事酬勞係依截至當期止之獲利情況，分別以 3% 及 4.9% 估列。

經董事會決議之民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 \$39,597 及 \$64,675，惟截至民國 114 年 8 月 11 日止，民國 113 年度員工酬勞已部分配發，董事酬勞尚未實際配發。

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。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

	114年4月1日至6月30日		113年4月1日至6月30日	
當期所得稅：				
當期所得產生之所得稅	\$	139,553	\$	27,228
土地增值稅計入當期所得稅		11,853		27,698
以前年度所得稅低估	(	7,942)	(	43)
當期所得稅總額		<u>143,464</u>		<u>54,883</u>
遞延所得稅：				
暫時性差異之產生及迴轉	(	177)	(	1,655)
遞延所得稅總額	(	<u>177</u>	(	<u>1,655</u>
所得稅費用	\$	<u>143,287</u>	\$	<u>53,228</u>
		<u>114年1月1日至6月30日</u>		<u>113年1月1日至6月30日</u>
當期所得稅：				
當期所得產生之所得稅	\$	223,834	\$	57,189
土地增值稅計入當期所得稅		19,566		29,546
以前年度所得稅低估	(	7,942)	(	43)
當期所得稅總額		<u>235,458</u>		<u>86,692</u>
遞延所得稅：				
暫時性差異之產生及迴轉	(	918)	(	937)
遞延所得稅總額	(	<u>918</u>	(	<u>937</u>
所得稅費用	\$	<u>234,540</u>	\$	<u>85,755</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 112 年度。

(二十六) 每股盈餘

	114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	\$ 613,258	<u>172,485</u>	\$ 3.56
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 613,258	172,485	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	<u>655</u>	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 613,258	<u>173,140</u>	\$ 3.54

113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)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 208,983	172,485	\$ 1.21
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 208,983	172,485	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	144	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 208,983	172,629	\$ 1.21
加潛在普通股之影響			
114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)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	172,485	\$ 5.64
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	172,485	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	888	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	173,373	\$ 5.62
加潛在普通股之影響			
113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)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 339,247	172,485	\$ 1.97
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 339,247	172,485	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	359	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 339,247	172,844	\$ 1.96
加潛在普通股之影響			

本公司民國 114 年 6 月 30 日經股東會決議通過民國 113 年度盈餘轉增資配股。並於民國 114 年 8 月 11 日經董事會通過，除權基準日為民國 114 年 9 月 9 日。若追溯調整該無償配股對每股盈餘之影響，其擬制性資訊如下：

114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	\$ 613,258	194,907	\$ 3.15
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 613,258	194,907	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	655	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 613,258	195,562	\$ 3.14
加潛在普通股之影響			
113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	\$ 208,983	194,907	\$ 1.07
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 208,983	194,907	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	144	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 208,983	195,051	\$ 1.07
加潛在普通股之影響			
114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)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	194,907	\$ 5.00
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	194,907	
具稀釋作用之潛在普通股影響			
員工酬勞	-	888	
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 973,600	195,795	\$ 4.97
加潛在普通股之影響			

113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)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 339,247	194,907	\$ 1.74
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 339,247	194,907	
具稀釋作用之潛在普通股影響 員工酬勞	-	359	
歸屬於普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 339,247	195,266	\$ 1.74

(二十七) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
已宣告尚未發放之現金股利	\$ 262,177	\$ 299,972
待分配股票股利	\$ 224,230	\$ 224,985

(二十八) 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)	存入保證金	租賃負債	來自籌資活動 之負債總額
114年1月1日	\$ 349,000	\$ 724,337	\$ 8,119,972	\$ 2,040,000	\$ -	\$ 43,246	\$11,276,555
增添	-	-	-	-	-	-	-
籌資現金流量之變動	-	(458,520)	(1,839,894)	(60,000)	6,600	(7,124)	(2,358,938)
114年6月30日	\$ 349,000	\$ 265,817	\$ 6,280,078	\$ 1,980,000	\$ 6,600	\$ 36,122	\$ 8,917,617

	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
113年1月1日	\$ 329,000	\$ 1,109,347	\$ 7,816,119	\$ 2,100,000	\$ 46,119	\$11,400,585
增添	-	-	-	-	11,466	11,466
籌資現金流量之變動	-	(19,082)	119,233	800,000	(7,122)	893,029
113年6月30日	\$ 329,000	\$ 1,090,265	\$ 7,935,352	\$ 2,900,000	\$ 50,463	\$12,305,080

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

(二) 與關係人間之重大交易事項

關係人提供背書保證情形

截至民國114年6月30日、113年12月31日及113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>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
短期員工福利	\$ 8,434	\$ 4,715
	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
短期員工福利	\$ 14,553	\$ 8,410

### 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
	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>	
其他金融資產-流動 (銀行存款)	\$ 642,293	\$ 1,138,730	\$ 1,512,003	信託專戶及 應付公司債
其他金融資產-非流動 (銀行存款)	694,317	736,332	367,802	應付公司債
存貨(在建土地及待售房地)	6,860,035	7,097,828	7,161,362	應付短期票券 及借款
存出保證金(銀行存款)	31,110	31,110	-	履約保證金
	<u>\$ 8,227,755</u>	<u>\$ 9,004,000</u>	<u>\$ 9,041,167</u>	

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 114 年 6 月 30 日止，本公司為營造工程所簽定之發包工程合約價款為\$6,463,974，已依約支付\$3,087,674，未付餘款\$3,376,300，將依工程進度陸續支付。

(二)截至民國 114 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\$14,363,210，已依約收取金額為\$1,909,767(未稅)。

(三)截至民國 114 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\$3,587,396，已依約收取金額為\$1,069,405(未稅)。

### 十、重大之災害損失

無此情形。

### 十一、重大之期後事項

無此情形。

### 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

	114年6月30日	113年12月31日	113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	\$ 2,066,175	\$ 1,616,347	\$ 1,504,501
按攤銷後成本衡量之金融資產	100,000	-	-
應收票據	-	41	2,769
應收帳款	93,641	22,617	20,042
其他應收款	478	996	4,943
存出保證金	591,693	432,965	100,983
其他金融資產	1,336,610	1,875,062	1,879,805
	<u>\$ 4,188,597</u>	<u>\$ 3,948,028</u>	<u>\$ 3,513,043</u>

	114年6月30日	113年12月31日	113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	\$ 349,000	\$ 349,000	\$ 329,000
應付短期票券	265,817	724,337	1,090,265
應付票據	30,441	108,627	95,150
應付帳款	756,542	691,883	393,022
其他應付款	559,014	227,592	541,700
應付公司債(包含一年或 一營業週期內到期)	1,980,000	2,040,000	2,900,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	6,280,078	8,119,972	7,935,352
存入保證金	6,600	-	-
	<u>\$ 10,227,492</u>	<u>\$ 12,261,411</u>	<u>\$ 13,284,489</u>
租賃負債	<u>\$ 36,123</u>	<u>\$ 43,246</u>	<u>\$ 50,463</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：

114年6月30日			
(外幣:功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	\$ 552	0.2034	\$ 112

113年12月31日			
(外幣:功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	\$ 552	0.2099	\$ 116

113年6月30日			
(外幣:功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	\$ 552	0.2145	\$ 118

B. 本公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險分析如下：

114年1月1日至6月30日			
敏感度分析			
(外幣:功能性貨幣)	變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	1%	\$ 1	\$ 0

113年1月1日至6月30日			
敏感度分析			
(外幣:功能性貨幣)	變動幅度	影響損益	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
日幣：新台幣	1%	\$ 1	\$ 0

### 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 114 年及 113 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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 \$53,033 及 \$66,115，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。

### (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>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
浮動利率			
一年以上到期	<u>\$ 8,708,704</u>	<u>\$ 9,085,837</u>	<u>\$ 11,190,316</u>

- C. 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：

114年6月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 351,312	\$ -	\$ -
應付短期票券	266,000	-	-
應付票據	30,442	-	-
應付帳款	756,542	-	-
其他應付款	559,014	-	-
租賃負債	14,968	22,460	-
長期借款(包含 一年內到期)	3,173,216	2,912,006	462,043
應付公司債	123,172	748,103	1,206,531

非衍生金融負債：

113年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 356,052	\$ -	\$ -
應付短期票券	725,194	-	-
應付票據	108,627	-	-
應付帳款	691,883	-	-
其他應付款	227,592	-	-
租賃負債	15,123	26,225	3,736
長期借款(包含 一年內到期)	5,021,782	3,051,031	330,998
應付公司債	38,778	75,361	2,078,936

非衍生金融負債：

113年6月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 331,469	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,086,332	-	-
應付票據	95,150	-	-
應付帳款	393,022	-	-
其他應付款	541,700	-	-
租賃負債	15,500	28,113	9,314
長期借款(包含 一年內到期)	823,644	7,322,872	99,396
應付公司債	1,134,957	568,100	1,345,072

(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 114 年及 113 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 114 年及 113 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. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無此情形。
4. 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。
5. 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。
6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：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：

	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
	單一部門	單一部門
外部收入	\$ 5,922,234	\$ 3,323,277
部門收入	\$ 5,922,234	\$ 3,323,277
部門損益	\$ 1,208,140	\$ 425,002

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
	單一部門	單一部門	單一部門
存貨	\$ 13,338,083	\$ 15,488,457	\$ 16,071,838
其他資產	5,094,633	5,129,188	4,663,515
部門資產	\$ 18,432,716	\$ 20,617,645	\$ 20,735,353

	114年6月30日	113年12月31日	113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	\$ 614,817	\$ 1,073,337	\$ 1,419,265
長期借款(包含一年內 到期)	6,280,078	8,119,972	7,935,352
合約負債	2,979,172	3,867,375	3,462,311
應付公司債(包含一年內 到期)	1,980,000	2,040,000	2,900,000
其他負債	1,999,243	1,648,978	1,782,420
部門負債	\$ 13,853,310	\$ 16,749,662	\$ 17,499,348

#### (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。