

新潤興業股份有限公司  
Shin Ruenn development Co., LTD

公開說明書

(一一五年度現金增資發行新股)

一、公司名稱：新潤興業股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：現金增資發行新股

(一)新股來源：現金增資發行新股

(二)新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三)發行股數：32,000 仟股。

(四)發行金額：新臺幣 320,000 仟元整。

(五)發行條件：

(1)本次現金增資發行新股 32,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元整，每股發行價格為新臺幣 28.5 元，預計可募集資金總額為新臺幣 912,000 仟元。

(2)本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,200 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,200 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 25,600 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行併湊，原股東及員工放棄認股之股份或併湊不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人認購。

(3)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之 10%對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採公開申購方式對外公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。

三、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 64 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 2,280 仟元。

(二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 197 仟元。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 5 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。

九、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw>

(二)本公司資訊揭露之網址：<https://www.shinruenn.com>

新潤興業股份有限公司 編製

中華民國 一 一 五 年 八 月 二 十 五 日 刊 印



一、本次發行前實收資本之來源：

| 實收資本來源          | 金額(新臺幣仟元) | 占實收資本額比率 |
|-----------------|-----------|----------|
| 設立資本            | 1,000     | 0.05%    |
| 現金增資            | 1,164,300 | 59.74%   |
| 私募增資            | 470,000   | 24.11%   |
| 盈餘轉增資           | 657,400   | 33.73%   |
| 資本公積轉增資         | 58,500    | 3.00%    |
| 員工紅利轉增資         | 9,494     | 0.49%    |
| 轉換公司債及員工認股權憑證轉換 | 128,277   | 6.58%    |
| 庫藏股註銷           | (21,000)  | (1.08%)  |
| 減資              | (518,895) | (26.62%) |
| 合計              | 1,949,076 | 100.00%  |

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：依規定函送相關單位外，另備置於本公司以供查閱。  
(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。  
(三)索取方法：請透過公開資訊觀測站 (<http://mops.twse.com.tw>) 查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司 網址：<http://www.tcfhc-sec.com.tw>  
地址：台北市長安東路二段225號6樓 電話：(02)2752-8000

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：兆豐證券股份有限公司股務代理部 網址：<http://www.emega.com.tw>  
地址：台北市中正區忠孝東路二段95號1樓 電話：(02) 3393-0898

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師姓名：余正富、黃金連 網址：<http://www.pwc.tw>  
事務所名稱：資誠聯合會計師事務所 電話：(02) 2729-6666  
地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：王雅雯律師 網址：<http://www.century-law.com.tw>  
事務所名稱：世紀聯合法律事務所 電話：(02) 2395-6858  
地址：臺北市中正區新生南路一段50號6樓600室

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：蔣秀婷 職稱：業務部副總  
電話：(02)2545-0899 電子郵件信箱：[afra@shinruenn.com.tw](mailto:afra@shinruenn.com.tw)  
代理發言人：廖育嫻 職稱：財會部經理  
電話：(02)2545-0899 電子郵件信箱：[emma@shinruenn.com](mailto:emma@shinruenn.com)

十三、公司網址：<https://www.shinruenn.com>

**新潤興業股份有限公司公開說明書摘要**

|                                        |                        |                                                                            |                         |                   |             |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------|
| 實收資本額：1,949,075,980元                   |                        | 公司地址：台北市松山區民生東路三段109號8樓                                                    |                         | 電話：(02) 2545-0899 |             |
| 設立日期：87年3月30日                          |                        | 網址：http://www.shinruenn.com                                                |                         |                   |             |
| 上市日期：不適用                               |                        | 上櫃日期：91年8月2日                                                               | 公開發行日期：91年8月2日          |                   | 管理股票日期：無    |
| 負責人：董事長：郭長庚<br>負責人：總經理：郭長庚             |                        | 發言人：蔣秀婷 職稱：業務部副總<br>代理發言人：廖育嫻 職稱：財會部經理                                     |                         |                   |             |
| 股票過戶機構：<br>兆豐證券(股)公司股務代理部              |                        | 電話：(02) 3393-0898 網址：http://www.emega.com.tw<br>地址：台北市中正區忠孝東路二段95號1樓       |                         |                   |             |
| 股票承銷機構：<br>合作金庫證券股份有限公司                |                        | 電話：(02)2752-8000 網址：https://www.tcfhc-sec.com.tw<br>地址：台北市長安東路二段225號C棟6樓   |                         |                   |             |
| 最近年度簽證會計師：<br>余正富、黃金連會計師<br>資誠聯合會計師事務所 |                        | 電話：(02)2729-6666 網址：http://www.pwc.tw<br>地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓             |                         |                   |             |
| 複核律師：王雅雯律師<br>世紀聯合法律事務所                |                        | 電話：(02) 2395-6858 網址：http://www.century-law.com.tw<br>地址：臺北市中正區新生南路一段50號6樓 |                         |                   |             |
| 信用評等機構：不適用                             |                        |                                                                            |                         |                   |             |
| 評等標的：不適用                               |                        | 發行公司：－                                                                     | 無■ ；有□，評等日期：評等等級：       |                   |             |
|                                        |                        | 本次發行公司債：－                                                                  | 無■ ；有□，評等日期：評等等級：       |                   |             |
| 董事選任日期：114年6月30日，任期：3年                 |                        | 監察人選任日期：設置審計委員會替代監察人職能                                                     |                         |                   |             |
| 全體董事持股比例：24.90%（115年4月25日）             |                        | 全體監察人持股比率：不適用                                                              |                         |                   |             |
| 董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：（115年4月25日）     |                        |                                                                            |                         |                   |             |
| <u>職稱</u>                              | <u>姓名</u>              | <u>持股比例</u>                                                                | <u>職稱</u>               | <u>姓名</u>         | <u>持股比例</u> |
| 董事長                                    | 展欣投資有限公司<br>代表人：郭長庚    | 3.30%                                                                      | 獨立董事                    | 李嘉惠               | －           |
| 董事                                     | 萬鐸開發投資(股)公司<br>代表人：黃文興 | 9.46%                                                                      | 獨立董事                    | 張定華               | －           |
| 董事                                     | 長奇投資(股)公司<br>代表人：廖靜奇   | 3.62%                                                                      | 獨立董事                    | 林俊儀               | －           |
| 董事                                     | 辰睿開發投資(股)公司<br>代表人：黃文辰 | 8.52%                                                                      | 獨立董事                    | 李達人               | －           |
| 工廠地址：無                                 |                        |                                                                            | 電話：無                    |                   |             |
| 主要產品：住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業          |                        |                                                                            | 市場結構：114年度 內銷100%       |                   | 參閱本文之頁次     |
|                                        |                        |                                                                            |                         |                   | 第40頁        |
| 風險事項                                   |                        | 請參閱本公開說明書公司概况之風險事項                                                         |                         |                   | 參閱本文之頁次     |
|                                        |                        |                                                                            |                         |                   | 第3頁         |
| 去(114)年度                               |                        | 營業收入：9,454,667 仟元<br>稅前純益：1,895,950仟元 每股盈餘：7.81元                           |                         |                   | 第75頁        |
| 本次募集發行有價證券種類及金額                        |                        |                                                                            | 請參閱本公開說明書封面。            |                   |             |
| 發行條件                                   |                        |                                                                            | 請參閱本公開說明書封面。            |                   |             |
| 募集資金用途及預計產生效益概述                        |                        |                                                                            | 請參閱本公開說明書第55頁。          |                   |             |
| 本次公開說明書刊印日期：115年7月22日                  |                        |                                                                            | 刊印目的：一一五年度現金增資發行新股申報用稿本 |                   |             |
| 其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄        |                        |                                                                            |                         |                   |             |

# 新潤興業股份有限公司

## 公開說明書目錄

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>壹、公司概况</b>                                                                   | <b>1</b>  |
| 一、公司簡介                                                                          | 1         |
| (一)設立日期                                                                         | 1         |
| (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話                                                             | 1         |
| (三)公司沿革                                                                         | 1         |
| 二、風險事項                                                                          | 3         |
| (一)風險因素                                                                         | 3         |
| (二)訴訟或非訴訟事件                                                                     | 4         |
| (三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響 | 5         |
| (四)其他重要事項                                                                       | 5         |
| 三、公司組織                                                                          | 6         |
| (一)組織系統                                                                         | 6         |
| (二)關係企業圖                                                                        | 7         |
| (三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管                                                       | 7         |
| (四)董事及監察人                                                                       | 9         |
| (五)發起人                                                                          | 13        |
| (六)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金                                                           | 14        |
| 四、資本及股份                                                                         | 19        |
| (一)股份種類                                                                         | 19        |
| (二)股本形成經過                                                                       | 19        |
| (三)最近股權分散情形                                                                     | 20        |
| (四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料                                                      | 24        |
| (五)公司股利政策及執行狀況                                                                  | 24        |
| (六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響                                                    | 25        |
| (七)員工、董事及監察人酬勞                                                                  | 25        |
| (八)公司買回本公司股份情形                                                                  | 25        |
| 五、公司債(含海外公司債)辦理情形                                                               | 26        |
| 六、特別股辦理情形                                                                       | 27        |
| 七、參與發行海外存託憑證之辦理情形                                                               | 27        |
| 八、員工認股權憑證辦理情形                                                                   | 27        |
| 九、限制員工權利新股辦理情形                                                                  | 27        |
| 十、併購辦理情形                                                                        | 27        |
| 十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形                                                              | 27        |
| <b>貳、營運概況</b>                                                                   | <b>28</b> |
| 一、公司之經營                                                                         | 28        |
| (一)業務內容                                                                         | 28        |
| (二)市場及產銷概況                                                                      | 32        |
| (三)最近二年度從業員工人數                                                                  | 40        |
| (四)環保支出資訊                                                                       | 41        |

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (五)勞資關係.....                                                                                                          | 41        |
| (六)資通安全管理.....                                                                                                        | 43        |
| 二、不動產、廠房及設備及其他不動產.....                                                                                                | 44        |
| (一)自有資產.....                                                                                                          | 44        |
| (二)租賃資產.....                                                                                                          | 44        |
| (三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....                                                                                          | 44        |
| 三、轉投資事業.....                                                                                                          | 45        |
| (一)轉投資事業概況.....                                                                                                       | 45        |
| (二)綜合持股比例.....                                                                                                        | 45        |
| (三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....                                    | 45        |
| (四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股..... | 45        |
| 四、重要契約.....                                                                                                           | 45        |
| <b>參、發行計劃及執行情形.....</b>                                                                                               | <b>49</b> |
| 一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析.....                                                                            | 49        |
| 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫.....                                                                              | 54        |
| 三、本次受讓他公司股份發行新股.....                                                                                                  | 73        |
| 四、本次併購發行新股.....                                                                                                       | 73        |
| <b>肆、財務概況.....</b>                                                                                                    | <b>74</b> |
| 一、最近五年度簡明財務資料.....                                                                                                    | 74        |
| (一)簡明資產負債表及綜合損益表.....                                                                                                 | 74        |
| (二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響.....                                                        | 75        |
| (三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....                                                                                             | 75        |
| (四)財務分析.....                                                                                                          | 77        |
| (五)會計項目重大變動說明.....                                                                                                    | 79        |
| 二、財務報告應記載事項.....                                                                                                      | 81        |
| (一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....                                                          | 81        |
| (二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表.....                                                                       | 81        |
| (三)發行公司申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....                                                | 81        |
| 三、財務概況及其他重要事項.....                                                                                                    | 81        |
| (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況影響.....                                                          | 81        |
| (二)最近二年度及截至公司說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之相關資訊... ..                                                                  | 81        |
| (三)期後事項.....                                                                                                          | 81        |
| (四)其他.....                                                                                                            | 81        |
| 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....                                                                                             | 82        |
| (一)財務狀況.....                                                                                                          | 82        |

|                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (二)財務績效.....                                                                                          | 83         |
| (三)現金流量.....                                                                                          | 84         |
| (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....                                                                            | 84         |
| (五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃.....                                                           | 84         |
| (六)其他重要事項.....                                                                                        | 84         |
| <b>伍、特別記載事項 .....</b>                                                                                 | <b>85</b>  |
| 一、內部控制制度執行狀況 .....                                                                                    | 85         |
| 二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 .....                                              | 85         |
| 三、證券承銷商評估總結意見 .....                                                                                   | 85         |
| 四、律師法律意見書 .....                                                                                       | 85         |
| 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 .....                                                                       |            |
| 六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金融監督管理委員會證券期貨局通知應自行改進事項之改進情形 .....                                          | 85         |
| 七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會證券期貨局通知應補充揭露之事項 .....                                                   | 85         |
| 八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....                                   | 88         |
| 九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容 .....                                        | 88         |
| 十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形.....                                 | 88         |
| 十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書 .....                    | 88         |
| 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書 .....                        | 88         |
| 十三、其他必要補充事項 .....                                                                                     | 88         |
| 十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見 ..... | 88         |
| 十五、上市上櫃公司公司治理運作情形.....                                                                                | 89         |
| <b>陸、重要決議、公司章程及相關法規 .....</b>                                                                         | <b>118</b> |

附件一、現金增資股票承銷價格計算書

附件二、113 年度個別財務報告暨會計師查核報告

附件三、114 年度個別財務報告暨會計師查核報告

附件四、115 年第二季個別財務報告暨會計師核閱報告

附件五、內部控制聲明書

附件六、證券承銷商評估總結意見

附件七、律師法律意見書

附件八、承銷商、發行公司及相關人等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

附件九、與本次發行有關之決議文

附件十、公司章程及新舊條文對照表

附件十一、盈餘分配表

## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 87 年 3 月 30 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話：

總公司：台北市松山區民生東路三段 109 號 8 樓

電話：(02)2545-0899

(三)公司沿革：

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

| 年度      | 沿革                                                                                                         |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>本額增為501,792,730元整。</p> <p>2.變更公司名稱，由晶磊興業股份有限公司變更為新潤興業股份有限公司。</p> <p>3.變更公司地址所在地，遷至臺北市松山區基隆路一段8號13樓。</p> |
| 101年03月 | 推出內湖『新潤城峰』建案。                                                                                              |
| 101年04月 | 辦理私募現金增資發行普通股7,000仟股，募集金額為96,600仟元，實收資本額增為571,792,730元整。                                                   |
| 102年03月 | 推出中壢『國品苑』建案。                                                                                               |
| 102年07月 | 推出中壢『國庭苑』建案。                                                                                               |
| 102年08月 | 推出新莊『都峰苑II』建案。                                                                                             |
| 102年09月 | 辦理現金增資發行普通股8,000仟股，募集金額為216,000仟元，實收資本額增為651,792,730元整。                                                    |
| 103年06月 | 推出淡水『峰采-陽光區』、『峰采-海灣區』建案。                                                                                   |
| 104年11月 | 辦理盈餘轉增資發行普通股3,176,164股，實收資本額增為683,554,370元整。                                                               |
| 105年10月 | 辦理盈餘轉增資發行普通股3,334,971股，實收資本額增為716,904,080元整。                                                               |
| 106年09月 | 推出中壢『明日禾禾』建案。                                                                                              |
| 106年11月 | 推出板橋『翠峰』建案。                                                                                                |
| 106年12月 | 辦理註銷庫藏股1,656,000股，實收資本額為700,344,080元整。                                                                     |
| 107年02月 | 推出三重『橋峰168』建案。                                                                                             |
| 107年02月 | 變更公司地址所在地，遷至臺北市松山區民生東路三段109號7樓。                                                                            |
| 107年03月 | 辦理現金增資發行普通股30,000仟股，募集金額為375,000仟元，實收資本額增為1,000,344,080元整。                                                 |
| 107年05月 | 推出中壢『新潤A18』建案。                                                                                             |
| 107年06月 | 推出鶯歌『幸福莊園2』建案。                                                                                             |
| 108年04月 | 推出桃園『鉅麗』建案。                                                                                                |
| 109年07月 | 推出土城『新潤心城』建案。                                                                                              |
| 109年08月 | 推出泰山『新潤A5』建案。                                                                                              |
| 109年09月 | 辦理現金增資發行普通股30,000仟股，募集金額為735,000仟元，實收資本額增為1,300,344,080元整。                                                 |
| 110年03月 | 推出南港『擎天森林』建案。                                                                                              |
| 110年03月 | 推出淡水『新潤心苑』建案。                                                                                              |
| 110年06月 | 推出大園『明日莊園』建案。                                                                                              |
| 110年07月 | 推出中壢『新潤君頤』建案。                                                                                              |
| 110年09月 | 推出桃園『新潤捷韻I』建案。                                                                                             |
| 110年09月 | 推出新莊『新莊新知段』建案。                                                                                             |
| 110年10月 | 推出桃園『新潤捷韻II』建案。                                                                                            |
| 110年12月 | 推出林口『新潤DOUBLE』建案。                                                                                          |
| 110年12月 | 辦理盈餘轉增資發行普通股6,501,721股，實收資本額增為1,365,361,290元整                                                              |
| 111年03月 | 推出新莊『森中央』建案。                                                                                               |
| 111年03月 | 推出桃園『新潤麗詩』建案。                                                                                              |
| 111年05月 | 辦理現金增資發行普通股13,450仟股，募集金額為329,525仟元，實收資本額增為1,499,861,290元整。                                                 |
| 111年06月 | 推出土城『新潤青樺』建案。                                                                                              |

| 年度      | 沿革                                               |
|---------|--------------------------------------------------|
| 112年06月 | 推出板橋『新潤 RIVER ONE』建案。                            |
| 112年10月 | 中和大華段都市更新事業計畫暨權利變換報核                             |
| 113年05月 | 推出台北市『士科大院』建案。                                   |
| 113年09月 | 推出桃園『潤青』建案。                                      |
| 113年09月 | 辦理盈餘轉增資發行普通股 22,498,471股，實收資本額增為1,724,846,000元整。 |
| 114年01月 | 推出林口『世界都心』建案。                                    |
| 114年07月 | 提高核定股本500,000,000元，額定資本額增為2,500,000,000元整。       |
| 114年10月 | 辦理盈餘轉增資發行普通股 22,422,998股，實收資本額增為1,949,075,980元整。 |

## 二、風險事項

### (一)風險因素

#### 1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

##### (1)利率變動：

本公司利息費用雖佔營收比重不高，惟佔營業利益比重高，顯示利率變動將對本公司獲利產生一定影響。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最佳之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。本公司另將視利率情形，發行有擔保普通公司債，以鎖定長期利率或辦理現金增資發行新股以減輕對銀行依存度。

##### (2)匯率變動：

本公司為建設業，服務區域以國內為主，匯率變動對於本公司損益並無重大影響。

##### (3)通貨膨脹：

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

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

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

#### 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：

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

#### 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

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

#### 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

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

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

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

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

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

本公司已成立審計委員會取代監察人，且最近年度及截至公開說明書刊印日止各董事或持股超過百分之十之大股東於上述期間並無股權大量移轉之情形，且持股成數均符合主管機關規定。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訴訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

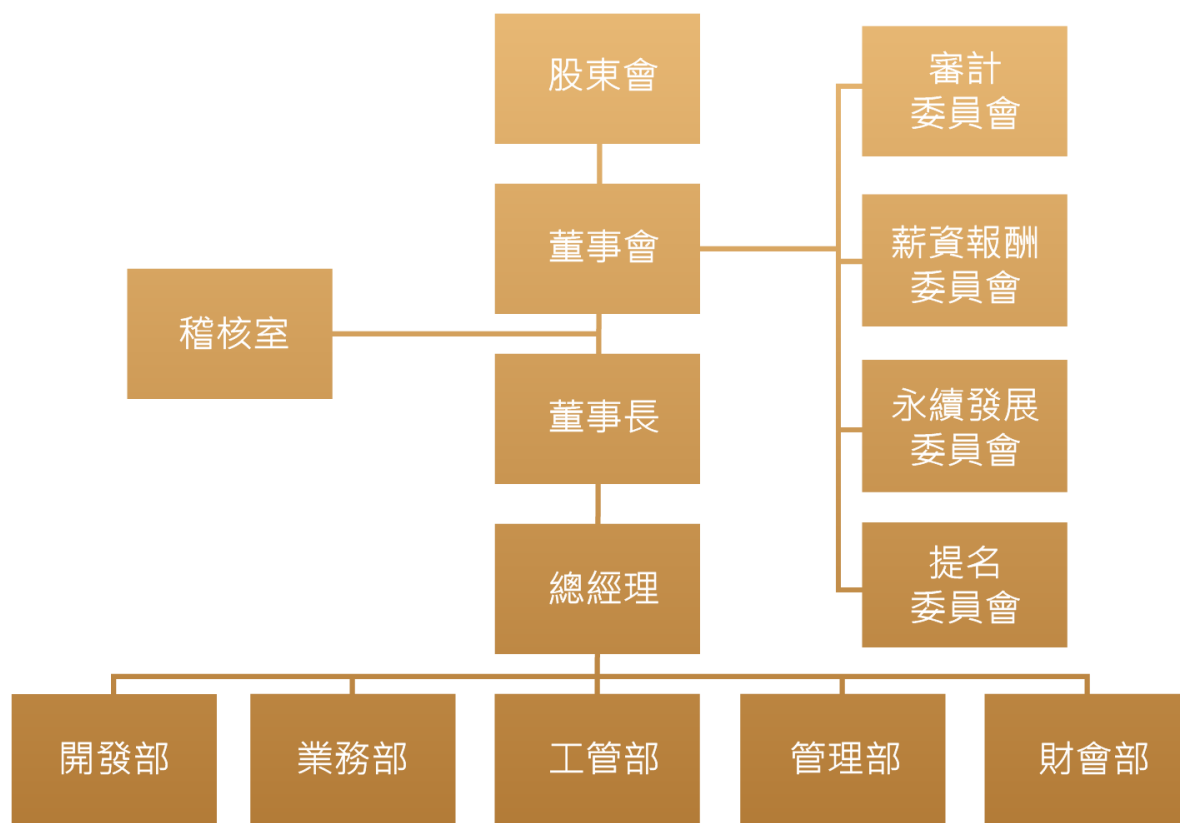
2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織  
 (一)組織系統  
 1.組織結構



2.各主要部門所營業務

| 部門  | 主要業務                                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| 總經理 | 達成公司目標、經營策略之推動與監督、公司整體資源規劃及各部門業務協調等。                      |
| 開發部 | 負責土地開發、合作興建、都市更新評估等。                                      |
| 業務部 | 負責市場評估、產品規劃、廣告公司之遴選、行銷企劃、預售執行、客戶簽約收款、交屋過戶作業、客戶變更處理及諮詢服務等。 |
| 工管部 | 負責建案規劃、法規檢討、各項工程評估、施工監控、材料驗收、工程發包成本控制、工期控制、品質控制等。         |
| 管理部 | 負責人事行政、教育訓練、資產管理、採購業務、員工福利及保險作業、總務作業、資訊系統規劃等。             |
| 財會部 | 負責會計制度之推動與執行、財務與會計帳務作業處理、稅務管理、財務規劃、資金管理、預算編製、各項股務作業等      |
| 稽核室 | 內部稽核計劃執行、內部控制制度設計之評估及執行狀況稽核等。                             |

(二)關係企業圖：無。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料

115 年 4 月 25 日 單位：股；%

| 職 稱                     | 姓 名 | 性 別 | 國 籍  | 就任日期      | 持有股份    |       | 配偶、未成年子女持有股份 |       | 利用他人名義持有股份 |      | 主要經(學)歷                                               | 目前兼任其他公司之職務                                                       | 具配偶或二親等以內關係之經理人 |     |    | 經理人取得員工認股權憑證情形 | 備註    |
|-------------------------|-----|-----|------|-----------|---------|-------|--------------|-------|------------|------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|----|----------------|-------|
|                         |     |     |      |           | 股數      | 持股比率  | 股數           | 持股比率  | 股數         | 持股比率 |                                                       |                                                                   | 職稱              | 姓名  | 關係 |                |       |
| 總經理                     | 郭長庚 | 男   | 中華民國 | 108.07.08 | —       | —     | 102,136      | 0.05% | —          | —    | 東海大學建築研究所<br>郭長庚建築師事務所<br>主持建築師                       | 展欣投資有限公司董事長<br>隆甲建設開發有限公司董事長<br>桃和開發(股)公司法人代表董事<br>郭長庚建築師事務所主持建築師 | 無               | 無   | 無  | 無              | (註 1) |
| 管理部<br>副總經理<br>兼任公司治理主管 | 黃文興 | 男   | 中華民國 | 107.11.12 | 127,967 | 0.07% | —            | —     | —          | —    | 國立政治大學<br>企業家經營管理研究班                                  | 無                                                                 | 無               | 無   | 無  | 無              | —     |
| 業務部<br>副總經理             | 蔣秀婷 | 女   | 中華民國 | 110.06.01 | —       | —     | —            | —     | —          | —    | 金甌女子高級中學<br>東騰開發股份有限公司業務副理<br>新潤建設(股)公司業務協理           | 無                                                                 | 無               | 無   | 無  | 無              | —     |
| 開發部<br>協理               | 郭仲凱 | 男   | 中華民國 | 113.03.11 | 121,008 | 0.06% | —            | —     | —          | —    | 台北海洋科技大學(前中國海事專科學校)<br>光昊光學有限公司業務經理<br>陽程光電股份有限公司業務經理 | 無                                                                 | 無               | 無   | 無  | 無              |       |
| 工管部<br>協理               | 康育淇 | 男   | 中華民國 | 113.03.11 | —       | —     | 18,391       | 0.01% | —          | —    | 南亞工商專校<br>東騰開發(股)公司工務主任                               | 無                                                                 | 副理              | 郭美惠 | 配偶 | 無              |       |

| 職 稱  | 姓 名 | 性 別 | 國 籍  | 就任日期      | 持有股份   |       | 配偶、未成年子女持有股份 |      | 利用他人名義持有股份 |      | 主要經(學)歷                                   | 目前兼任其他公司之職務 | 具配偶或二親等以內關係之經理人 |     |    | 經理人取得員工認股權憑證情形 | 備註 |
|------|-----|-----|------|-----------|--------|-------|--------------|------|------------|------|-------------------------------------------|-------------|-----------------|-----|----|----------------|----|
|      |     |     |      |           | 股數     | 持股比率  | 股數           | 持股比率 | 股數         | 持股比率 |                                           |             | 職稱              | 姓名  | 關係 |                |    |
| 財會經理 | 廖育嫻 | 女   | 中華民國 | 112.05.04 | —      | —     | —            | —    | —          | —    | 成功大學高階經營管理碩士<br>新美齊股份有限公司財務處長、會計主管、公司治理主管 | 無           | 無               | 無   | 無  | 無              | —  |
| 稽核副理 | 郭美惠 | 女   | 中華民國 | 101.03.01 | 18,391 | 0.01% | —            | —    | —          | —    | 國立高雄應用科大宇環科技(股)公司稽核主管                     | 無           | 協理              | 康育淇 | 配偶 | 無              | —  |

註1：本公司之董事長與總經理為同一人，主係因考量營運所需，以利公司決策及營運之統合有其必要性及合理性，另為配合公司治理及相關法令，未有半數董事席次兼任員工或經理人之情形。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料

115 年 4 月 25 日 單位：股；%

| 職稱                | 姓名                   | 性別<br>年齡   | 國籍或<br>註冊地 | 初次選<br>任日期 | 選任<br>日期  | 任期  | 選任時<br>持有股份 |           | 現 在<br>持 有 股 數 |               | 配偶、未成年子女<br>現在持有股份 |               | 利用他人名<br>義持有股份 |           | 主要經（學）歷                                                                         | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務                                                                                                                           | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |         |         | 備註    |
|-------------------|----------------------|------------|------------|------------|-----------|-----|-------------|-----------|----------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|---------|-------|
|                   |                      |            |            |            |           |     | 股數          | 持股<br>比率% | 股數             | 持股<br>比率<br>% | 股數                 | 持股<br>比率<br>% | 股數             | 持股<br>比率% |                                                                                 |                                                                                                                                               | 職稱                              | 姓名      | 關係      |       |
| 董事長               | 展欣投資有<br>限公司         | —          | 中華民國       | 108.06.28  | 114.06.30 | 3 年 | 5,675,622   | 3.29%     | 6,421,341      | 3.30%         | —                  | —             | —              | —         | 無                                                                               | 無                                                                                                                                             | 無                               | 無       | 無       | 無     |
| 董事長<br>之法人代<br>表人 | 郭長庚                  | 男<br>61-70 | 中華民國       | 100.06.28  | 114.06.30 |     | —           | —         | —              | —             | 102,136            | 0.05%         | —              | —         | 東海大學建築研<br>究所<br>郭長庚建築師事<br>務所主持建築師                                             | 本公司總經理<br>展欣投資有限公司董事長<br>隆甲建設開發有限公司董事長<br>桃和開發(股)公司法人代表董<br>事郭長庚建築師事務所主持建<br>築師                                                               | 董事<br>之法人代<br>表人                | 廖靜<br>奇 | 配偶      | (註 1) |
| 董事                | 辰睿開發投<br>資股份有限公<br>司 | —          | 中華民國       | 100.06.28  | 114.06.30 | 3 年 | 14,692,498  | 8.52%     | 16,602,522     | 8.52%         | —                  | —             | —              | —         | 無                                                                               | 無                                                                                                                                             | 無                               | 無       | 無       | 無     |
| 董事之<br>法人代<br>表人  | 黃文辰                  | 男<br>51-60 | 中華民國       | 100.06.28  | 114.06.30 |     | —           | —         | —              | —             | —                  | —             | —              | —         | 國立臺灣科大<br>EMBA<br>現任-<br>臺北市不動產開<br>發商業同業公會<br>理事<br>新北市不動產開<br>發商業同業公會<br>副理事長 | 辰睿開發投資(股)公司董事長<br>萬鐸開發投資(股)公司董事長<br>暘潤開發投資(股)公司董事長<br>新潤置地(股)公司董事長<br>揚潤開發(股)公司董事長<br>鐸泰投資開發(股)公司董事長<br>鉅潤投資(股)公司董事長<br>榮潤建設開發(股)公司法人代<br>表董事 | 董事<br>之法人代<br>表人兼副<br>總經理       | 黃文<br>興 | 二親<br>等 | 無     |
| 董事                | 長奇投資股<br>份有限公司       | —          | 中華民國       | 108.06.28  | 114.06.30 | 3 年 | 6,250,044   | 3.62%     | 7,062,549      | 3.62%         | —                  | —             | —              | —         | 無                                                                               | 無                                                                                                                                             | 無                               | 無       | 無       | 無     |
| 董事之<br>法人代<br>表人  | 廖靜奇                  | 女<br>61-70 | 中華民國       | 108.06.28  | 114.06.30 |     | 90,386      | 0.05%     | 102,136        | 0.05%         | —                  | —             | —              | —         | 長奇投資股份有<br>限公司董事長                                                               | 長奇投資(股)公司董事長<br>展欣投資有限公司董事<br>昇樺建設(股)公司董事<br>長利資產管理(股)公司法人代<br>表董事長<br>桃林開發(股)公司法人代表董<br>事                                                    | 董事<br>長兼<br>總經理                 | 郭長<br>庚 | 配偶      | 無     |

| 職稱               | 姓名               | 性別<br>年齡   | 國籍或<br>註冊地 | 初次選<br>任日期 | 選任<br>日期  | 任期  | 選任時<br>持有股份 |           | 現 在<br>持 有 股 數 |               | 配偶、未成年子女<br>現在持有股份 |               | 利用他人名<br>義持有股份 |           | 主要經（學）歷                                   | 目前兼任本公司及<br>其他公司之職務                                                                                                      | 具配偶或二親等以<br>內關係之其他主<br>管、董事或監察人 |         |         | 備註 |
|------------------|------------------|------------|------------|------------|-----------|-----|-------------|-----------|----------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|---------|----|
|                  |                  |            |            |            |           |     | 股數          | 持股<br>比率% | 股數             | 持股<br>比率<br>% | 股數                 | 持股<br>比率<br>% | 股數             | 持股<br>比率% |                                           |                                                                                                                          | 職稱                              | 姓名      | 關係      |    |
| 董事               | 萬鐸開發投<br>資股份有限公司 | —          | 中華民國       | 101.06.06  | 114.06.30 | 3 年 | 16,324,183  | 9.46%     | 18,446,326     | 9.46%         | —                  | —             | —              | —         | 無                                         | 無                                                                                                                        | 無                               | 無       | 無       | 無  |
| 董事之<br>法人代<br>表人 | 黃文興              | 男<br>51-60 | 中華民國       | 100.06.28  | 114.06.30 |     | 113,246     | 0.07%     | 127,967        | 0.07%         | —                  | —             | —              | —         | 國立政治大學<br>企業家經營管理<br>研究班                  | 本公司副總經理                                                                                                                  | 董事<br>之法人<br>代表人                | 黃文<br>辰 | 二親<br>等 | 無  |
| 獨立<br>董事         | 李嘉惠              | 男<br>61-70 | 中華民國       | 100.06.28  | 114.06.30 | 3 年 | —           | —         | —              | —             | —                  | —             | —              | —         | 政大會計研究所<br>眾信聯合會計師<br>事務所合夥會計<br>師        | 無                                                                                                                        | 無                               | 無       | 無       | 無  |
| 獨立<br>董事         | 張定華              | 男<br>71-80 | 中華民國       | 108.06.28  | 114.06.30 | 3 年 | —           | —         | —              | —             | —                  | —             | —              | —         | 東吳大學經濟系<br>兆豐國際商業銀<br>行分行經理               | 無                                                                                                                        | 無                               | 無       | 無       | 無  |
| 獨立<br>董事         | 林俊儀              | 男<br>51-60 | 中華民國       | 111.06.30  | 114.06.30 | 3 年 | —           | —         | —              | —             | —                  | —             | —              | —         | 輔仁大學法律系<br>新北地方檢察署<br>檢察官<br>廉政署駐署檢察<br>官 | 恆理致遠國際法律事務所主持<br>律師<br>台灣運動彩券(股)公司董事<br>台翰精密科技(股)公司獨立董<br>事<br>智通科創股份有限公司董事<br>宣德科技股份有限公司獨立董<br>事<br>金益鼎企業股份有限公司獨立<br>董事 | 無                               | 無       | 無       | 無  |
| 獨立<br>董事         | 李達人              | 男<br>61-70 | 中華民國       | 114.06.30  | 114.06.30 | 3 年 | —           | —         | —              | —             |                    |               |                |           | 中山醫學大學                                    | 教育部定教授<br>長庚大學醫學院教授                                                                                                      | 無                               | 無       | 無       | 無  |

## 2.法人股東之主要股東

115 年 4 月 25 日

| 法人股東名稱       | 法人股東之主要股東 | 持股比例  |
|--------------|-----------|-------|
| 展欣投資有限公司     | 郭長庚       | 37.33 |
|              | 廖靜奇       | 33.64 |
|              | 郭亭妤       | 16.36 |
|              | 郭育辰       | 12.67 |
| 辰睿開發投資股份有限公司 | 黃文辰       | 99.82 |
|              | 黃麗敏       | 0.18  |
| 長奇投資股份有限公司   | 廖靜奇       | 45.39 |
|              | 郭長庚       | 43.35 |
|              | 郭育辰       | 6.65  |
|              | 郭亭妤       | 4.61  |
| 萬鐸開發投資股份有限公司 | 黃文辰       | 99.80 |
|              | 黃麗敏       | 0.20  |

3. 法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無

#### 4.董事及監察人具專業知識及獨立性資訊揭露

115 年 4 月 25 日

| 條 件                    | 專業資格與經驗(註 1)                       |                                              |                         | 獨立性情形 (註 2)                                        | 兼任其他公開發行公司獨立董事家數 |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------|
|                        | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上 | 法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員 | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 |                                                    |                  |
| 姓 名                    |                                    |                                              |                         |                                                    |                  |
| 展欣投資有限公司<br>代表人：郭長庚    |                                    | ✓                                            | ✓                       | (3)、(6)、(8)、(9)、(11)                               | 無                |
| 辰睿開發投資(股)公司<br>代表人：黃文辰 |                                    |                                              | ✓                       | (1)、(3)、(6)、(7)、(9)、(11)                           | 無                |
| 長奇投資(股)公司<br>代表人：廖靜奇   |                                    |                                              | ✓                       | (1)、(3)、(6)、(9)、(11)                               | 無                |
| 萬錫開發投資(股)公司<br>代表人：黃文興 |                                    |                                              | ✓                       | (3)、(6)、(7)、(9)、(11)                               | 無                |
| 李嘉惠<br>(獨立董事)          |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                |
| 張定華<br>(獨立董事)          |                                    |                                              | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                |
| 林俊儀<br>(獨立董事)          |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 3                |
| 李達人<br>(獨立董事)          |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                |

註 1:

- (1) 主要經歷、兼任情形及親屬關係，請詳見第6-7頁(一)董事及監察人資料之相關內容。
- (2) 獨立董事李嘉惠、張定華二位具備會計或財務專長之審計委員會成員。
- (3) 本公司董事未有公司法第30條各款情事。

註 2:

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其

母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人資料：不適用。

(六)最近年度(114 年度)支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金

單位：新臺幣仟元

| 職稱                                                                                                                          | 姓名                          | 董事酬金  |                       |              |                       |                 |                   |               |                   | A、B、C及D等<br>四項總額及占稅<br>後純益之比例 |                   | 兼任員工領取相關酬金        |                       |          |                   |             |   |               |   | A、B、C、D、E、F<br>及G等七項總額及<br>占稅後純益之比例 |                  | 領取來自子公<br>司以外轉投資<br>事業或母公司<br>酬金 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------|-------------------|-------------|---|---------------|---|-------------------------------------|------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                             |                             | 報酬(A) |                       | 退職退休金<br>(B) |                       | 董事酬勞(C)<br>(註3) |                   | 業務執行費用<br>(D) |                   |                               |                   | 薪資、獎金及<br>特支費等(E) |                       | 退職退休金(F) |                   | 員工酬勞(G)(註4) |   |               |   |                                     |                  |                                  |
|                                                                                                                             |                             | 本公司   | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司 | 本公司          | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司 | 本公司             | 財務報告<br>內所有公<br>司 | 本公司           | 財務報<br>告內所有<br>公司 | 本公司                           | 財務報<br>告內所有<br>公司 | 本公司               | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司 | 本公司      | 財務報<br>告內所有<br>公司 | 本公司         |   | 財務報告內<br>所有公司 |   | 本公司                                 | 財務報告內<br>所有公司    |                                  |
| 董事長                                                                                                                         | 辰睿開發投資股<br>份有限公司代表<br>人：黃文辰 | 0     | 0                     | 0            | 0                     | 23,200          | 23,200            | 50            | 50                | 23,250<br>1.527%              | 23,250<br>1.527%  | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 23,250<br>1.527%                    | 23,250<br>1.527% | 無                                |
| 董事                                                                                                                          | 展欣投資有限公<br>司代表人：郭長庚         | 0     | 0                     | 0            | 0                     | 42,366          | 42,366            | 80            | 80                | 42,446<br>2.788%              | 42,446<br>2.788%  | 6,999             | 6,999                 | 0        | 0                 | 6,393       | 0 | 6,393         | 0 | 55,838<br>3.668%                    | 55,838<br>3.668% | 無                                |
| 董事                                                                                                                          | 萬錫開發投資(股)<br>公司代表人：黃文<br>興  | 0     | 0                     | 0            | 0                     | 7,566           | 7,566             | 80            | 80                | 7,646<br>0.502%               | 7,646<br>0.502%   | 3,618             | 3,618                 | 0        | 0                 | 4,176       | 0 | 4,176         | 0 | 15,440<br>1.014%                    | 15,440<br>1.014% | 無                                |
| 董事                                                                                                                          | 長奇投資(股)公司<br>代表人：廖靜奇        | 0     | 0                     | 0            | 0                     | 7,566           | 7,566             | 80            | 80                | 7,646<br>0.502%               | 7,646<br>0.502%   | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 7,646<br>0.502%                     | 7,646<br>0.502%  | 無                                |
| 獨立<br>董事                                                                                                                    | 李嘉惠                         | 600   | 600                   | 0            | 0                     | 5,043           | 5,043             | 80            | 80                | 5,723<br>0.376%               | 5,723<br>0.376%   | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 5,723<br>0.376%                     | 5,723<br>0.376%  | 無                                |
| 獨立<br>董事                                                                                                                    | 張定華                         | 600   | 600                   | 0            | 0                     | 5,043           | 5,043             | 80            | 80                | 5,723<br>0.376%               | 5,723<br>0.376%   | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 5,723<br>0.376%                     | 5,723<br>0.376%  | 無                                |
| 獨立<br>董事                                                                                                                    | 張琪(註5)                      | 300   | 300                   | 0            | 0                     | 0               | 0                 | 30            | 30                | 330<br>0.022%                 | 330<br>0.022%     | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 330<br>0.022%                       | 330<br>0.022%    | 無                                |
| 獨立<br>董事                                                                                                                    | 林俊儀                         | 600   | 600                   | 0            | 0                     | 5,043           | 5,043             | 70            | 70                | 5,713<br>0.375%               | 5,713<br>0.375%   | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 5,713<br>0.375%                     | 5,713<br>0.375%  | 無                                |
| 獨立<br>董事                                                                                                                    | 李達人(註6)                     | 300   | 300                   | 0            | 0                     | 5,043           | 5,043             | 40            | 40                | 5,383<br>0.354%               | 5,383<br>0.354%   | 0                 | 0                     | 0        | 0                 | 0           | 0 | 0             | 0 | 5,383<br>0.354%                     | 5,383<br>0.354%  | 無                                |
| 1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事酬金為領取固定報酬及董事會開會車馬費，另依公司章程規定，公司年度如有獲利由董事會決議提撥不高於百分之五為董事酬勞。 |                             |       |                       |              |                       |                 |                   |               |                   |                               |                   |                   |                       |          |                   |             |   |               |   |                                     |                  |                                  |
| 2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。                                                    |                             |       |                       |              |                       |                 |                   |               |                   |                               |                   |                   |                       |          |                   |             |   |               |   |                                     |                  |                                  |

註 1：114 年度稅後純益為 1,522,387 仟元。

註 2：本公司並無子公司。

註 3：114 年度董事酬勞發放金額為 100,870 仟元，經 115 年 3 月 9 日董事會通過，擬於 115 年度股東常會報告，按去年實際發放董事金額比例計算今年擬議發放金額。

註4：114年度員工現金酬勞發放金額為51,464仟元，經115年3月9日董事會通過，擬於115年度股東常會報告，按去年實際發放員工金額比例計算今年擬議發放金額。

註5：114年6月30日改選解任。

註6：114年6月30日改選新任。

### 酬金級距表

| 給付本公司各個董事酬金級距                   | 董事姓名                                                             |                                                                  |                                                |                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                 | 前四項酬金總額(A+B+C+D)                                                 |                                                                  | 前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)                         |                                                |
|                                 | 本公司                                                              | 財務報告內所有公司                                                        | 本公司                                            | 財務報告內所有公司                                      |
| 低於1,000,000元                    | 張琪                                                               | 張琪                                                               | 張琪                                             | 張琪                                             |
| 1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)    | 無                                                                | 無                                                                | 無                                              | 無                                              |
| 2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)    | 無                                                                | 無                                                                | 無                                              | 無                                              |
| 3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)    | 無                                                                | 無                                                                | 無                                              | 無                                              |
| 5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)   | 李嘉惠、張定華、林俊儀、<br>李達人、萬錫開發投資(股)公司<br>代表人：黃文興、長奇投資股份<br>有限公司代表人：廖靜奇 | 李嘉惠、張定華、林俊儀、<br>李達人、萬錫開發投資(股)公司<br>代表人：黃文興、長奇投資股份<br>有限公司代表人：廖靜奇 | 李嘉惠、張定華、林俊儀、<br>李達人、長奇投資股份有限公司<br>代表人：廖靜奇      | 李嘉惠、張定華、林俊儀、<br>李達人、長奇投資股份有限公司<br>代表人：廖靜奇      |
| 10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)  | 無                                                                | 無                                                                | 無                                              | 無                                              |
| 15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)  | 辰睿開發投資股份有限公司代<br>表人：黃文辰                                          | 辰睿開發投資股份有限公司代<br>表人：黃文辰                                          | 辰睿開發投資股份有限公司代<br>表人：黃文辰、萬錫開發投資<br>(股)公司代表人：黃文興 | 辰睿開發投資股份有限公司代<br>表人：黃文辰、萬錫開發投資<br>(股)公司代表人：黃文興 |
| 30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)  | 展欣投資有限公司代表人：郭長<br>庚                                              | 展欣投資有限公司代表人：郭長<br>庚                                              | 無                                              | 無                                              |
| 50,000,000元(含)~100,000,000元(不含) | 無                                                                | 無                                                                | 展欣投資有限公司代表人：郭長<br>庚                            | 展欣投資有限公司代表人：郭長<br>庚                            |
| 100,000,000元以上                  | 無                                                                | 無                                                                | 無                                              | 無                                              |
| 總計                              | 9                                                                | 9                                                                | 9                                              | 9                                              |

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2.監察人之酬金：本公司已於108年6月28日設置審計委員會取代監察人，故不適用。

### 3.總經理及副總經理之酬金

114 年度；單位：新台幣仟元

| 職稱   | 姓名  | 薪資(A) |               | 退職退休金(B) |               | 獎金及特支費等<br>(C) |               | 員工酬勞金額(D)(註3) |          |               |          | A、B、C及D等四項總額<br>及占稅後純益之比例(%) |                  | 領取來自子公司<br>以外轉投資<br>事業或母公司<br>酬金 |
|------|-----|-------|---------------|----------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------|---------------|----------|------------------------------|------------------|----------------------------------|
|      |     | 本公司   | 財務報告<br>內所有公司 | 本公司      | 財務報告<br>內所有公司 | 本公司            | 財務報告<br>內所有公司 | 本公司           |          | 財務報告內所有<br>公司 |          | 本公司                          | 財務報告內<br>所有公司    |                                  |
|      |     |       |               |          |               |                |               | 現金<br>金額      | 股票<br>金額 | 現金<br>金額      | 股票<br>金額 |                              |                  |                                  |
| 總經理  | 郭長庚 | 3,984 | 3,984         | 0        | 0             | 3,015          | 3,015         | 6,393         | 0        | 6,393         | 0        | 13,392<br>0.880%             | 13,392<br>0.880% | 無                                |
| 副總經理 | 黃文興 | 2,046 | 2,046         | 0        | 0             | 1,572          | 1,572         | 4,176         | 0        | 4,176         | 0        | 7,794<br>0.512%              | 7,794<br>0.512%  | 無                                |
| 副總經理 | 蔣秀婷 | 1,728 | 1,728         | 0        | 0             | 2,525          | 2,525         | 3,701         | 0        | 3,701         | 0        | 7,954<br>0.523%              | 7,954<br>0.523%  | 無                                |

註1：114 年度稅後純益為 1,522,387 仟元。

註2：本公司並無子公司。

註3：114 年度員工現金酬勞發放金額為 51,464 仟元，經 115 年 03 月 09 日董事會通過，擬於 115 年度股東常會報告，按去年實際發放員工金額比例計算今年擬議發放金額。

### 酬金級距表

| 給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距               | 總經理及副總經理姓名 |           |
|-----------------------------------|------------|-----------|
|                                   | 本公司        | 財務報告內所有公司 |
| 低於 1,000,000 元                    | 無          | 無         |
| 1,000,000 元(含)～2,000,000 元(不含)    | 無          | 無         |
| 2,000,000 元(含)～3,500,000 元(不含)    | 無          | 無         |
| 3,500,000 元(含)～5,000,000 元(不含)    | 無          | 無         |
| 5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)   | 黃文興、蔣秀婷    | 黃文興、蔣秀婷   |
| 10,000,000 元(含)～15,000,000 元(不含)  | 郭長庚        | 郭長庚       |
| 15,000,000 元(含)～30,000,000 元(不含)  | 無          | 無         |
| 30,000,000 元(含)～50,000,000 元(不含)  | 無          | 無         |
| 50,000,000 元(含)～100,000,000 元(不含) | 無          | 無         |
| 100,000,000 元以上                   | 無          | 無         |
| 總計                                | 3          | 3         |

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

#### 4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

114 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元；%

|             | 職稱<br>(註1)           | 姓名<br>(註1) | 股票金額 | 現金金額   | 總計     | 總額占稅後純益<br>之比例(%) |
|-------------|----------------------|------------|------|--------|--------|-------------------|
| 經<br>理<br>人 | 總經理                  | 郭長庚        | 0    | 25,266 | 25,266 | 1.660%            |
|             | 管理部副總<br>兼公司治理<br>主管 | 黃文興        |      |        |        |                   |
|             | 業務部副總                | 蔣秀婷        |      |        |        |                   |
|             | 開發部協理                | 郭仲凱        |      |        |        |                   |
|             | 工管部協理                | 康育淇        |      |        |        |                   |
|             | 財務部經理                | 廖育嫻        |      |        |        |                   |
|             | 稽核副理                 | 郭美惠        |      |        |        |                   |

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

5.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

單位：新台幣仟元；%

| 項目       | 114年度 | 113 年度 |
|----------|-------|--------|
| 董事       | 8.21% | 9.26%  |
| 總經理及副總經理 | 1.91% | 2.87%  |

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

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

公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞與基層員工調整薪資前之利益)，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞以及另提撥不低於 0.01% 為基層員工調整薪資或分派酬勞及不高於 5% 為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。

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

前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。

B. 對於經理人之酬勞係支付服務期間之薪津，該部分報酬已依公司既定之程序支給。

C. 本公司支付給董事及經理人之酬勞，經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付，與公司的經營績效及未來風險存有正相關，給付之酬勞尚在合理範圍內對未來風險不高。

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

115 年 4 月 25 日；單位：股

| 股份種類   | 核定股本        |            |             | 備註   |
|--------|-------------|------------|-------------|------|
|        | 流通在外股份      | 未發行股份      | 合計          |      |
| 記名式普通股 | 194,907,598 | 55,092,402 | 250,000,000 | 上櫃股票 |

##### (二)股本形成經過

###### 1. 最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

| 年 月    | 發行價格 | 核定股本    |              | 實收股本    |              | 備 註        |                       |                                       |
|--------|------|---------|--------------|---------|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------|
|        |      | 股 數     | 金 額<br>(仟 元) | 股 數     | 金 額<br>(仟 元) | 股 本<br>來 源 | 以現金以外<br>之財產抵充<br>股款者 | 其 他                                   |
| 109.9  | 10   | 150,000 | 1,500,000    | 130,034 | 1,300,344    | 現金增資       | 無                     | 民國 109 年 9 月 17 日經授商字第 10901169020 號  |
| 110.12 | 10   | 150,000 | 1,500,000    | 136,536 | 1,365,361    | 盈餘增資       | 無                     | 民國 110 年 12 月 03 日經授商字第 11001222380 號 |
| 111.5  | 10   | 150,000 | 1,500,000    | 149,986 | 1,499,861    | 現金增資       | 無                     | 民國 111 年 05 月 18 日經授商字第 11101069080 號 |
| 113.9  | 10   | 200,000 | 2,000,000    | 172,485 | 1,724,846    | 盈餘增資       | 無                     | 民國 113 年 09 月 30 日經授商字第 11330176020 號 |
| 114.10 | 10   | 250,000 | 2,500,000    | 194,908 | 1,949,076    | 盈餘增資       | 無                     | 民國 114 年 10 月 07 日經授商字第 11430150870 號 |

###### 2.最近三年度及截至公開發明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無此情事。

### (三)最近股權分散情形

#### 1.股東結構

115 年 4 月 25 日；單位：股；%

| 股東結構<br>數量 | 政府機構 | 金融機構   | 其他法人       | 個人         | 外國機構<br>及外人 | 合 計         |
|------------|------|--------|------------|------------|-------------|-------------|
| 人 數        | -    | 3      | 308        | 56,760     | 87          | 57,158      |
| 持 有 股 數    | -    | 14,376 | 91,916,466 | 99,267,622 | 3,709,134   | 194,907,598 |
| 持 股 比 例(%) | -    | 0.0074 | 47.1590    | 50.9306    | 1.9030      | 100.0000    |

#### 2.股權分散情形

115 年 4 月 25 日；單位：股

| 持 股 分 級      |   |           | 股東人數   | 持 有 股 數     | 持 股 比 例(%) |
|--------------|---|-----------|--------|-------------|------------|
| 1            | ～ | 999       | 48,294 | 1,113,463   | 0.57       |
| 1,000        | ～ | 5,000     | 5,806  | 12,506,653  | 6.42       |
| 5,001        | ～ | 10,000    | 1,265  | 9,166,913   | 4.70       |
| 10,001       | ～ | 15,000    | 525    | 6,420,257   | 3.29       |
| 15,001       | ～ | 20,000    | 274    | 4,886,011   | 2.51       |
| 20,001       | ～ | 30,000    | 330    | 8,108,678   | 4.16       |
| 30,001       | ～ | 40,000    | 175    | 6,087,605   | 3.12       |
| 40,001       | ～ | 50,000    | 99     | 4,474,121   | 2.30       |
| 50,001       | ～ | 100,000   | 208    | 14,293,592  | 7.33       |
| 100,001      | ～ | 200,000   | 111    | 15,140,714  | 7.77       |
| 200,001      | ～ | 400,000   | 41     | 11,599,018  | 5.95       |
| 400,001      | ～ | 600,000   | 13     | 6,507,262   | 3.34       |
| 600,001      | ～ | 800,000   | 4      | 2,718,424   | 1.39       |
| 800,001      | ～ | 1,000,000 | 1      | 834,359     | 0.43       |
| 1,000,001 以上 |   |           | 12     | 91,050,528  | 46.72      |
| 合 計          |   |           | 57,158 | 194,907,598 | 100.00     |

3.主要股東名單(持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例)

115 年 4 月 25 日；單位：股

| 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 |    | 18,446,326 | 9.46% |
| 辰睿開發投資股份有限公司 |    | 16,602,522 | 8.52% |
| 暘潤開發投資股份有限公司 |    | 13,857,560 | 7.11% |
| 鉉潤投資開發股份有限公司 |    | 9,226,399  | 4.73% |
| 啟辰開發投資股份有限公司 |    | 8,544,433  | 4.38% |
| 長奇投資股份有限公司   |    | 7,062,549  | 3.62% |
| 展欣投資有限公司     |    | 6,421,341  | 3.29% |
| 宸芯投資股份有限公司   |    | 4,278,986  | 2.20% |
| 欣柏投資有限公司     |    | 3,344,923  | 1.72% |
| 暘潤營造股份有限公司   |    | 1,191,055  | 0.61% |

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

| 職稱                          | 姓名           | 114年度         |               | 115年度截至4月25日  |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                             |              | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 |
| 董事<br>董事長/總經理               | 展欣投資有限公司     | 745,719       | 0             | 0             | 0             |
|                             | 代表人：郭長庚      | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 董事                          | 辰睿開發投資股份有限公司 | 1,910,024     | 0             | 0             | 0             |
|                             | 代表人：黃文辰      | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 董事                          | 長奇投資股份有限公司   | 812,505       | 0             | 0             | 0             |
|                             | 代表人：廖靜奇      | 11,750        | 0             | 0             | 0             |
| 董事/大股東/<br>管理部副總兼公司<br>治理主管 | 萬錫開發投資股份有限公司 | 2,122,143     | 0             | 0             | 0             |
|                             | 代表人：黃文興      | 14,721        | 0             | 0             | 0             |
| 獨立董事                        | 李嘉惠          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 獨立董事                        | 張定華          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 獨立董事                        | 林俊儀          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 獨立董事                        | 李達人(註 1)     | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 業務部副總                       | 蔣秀婷          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 開發部協理                       | 郭仲凱          | 13,921        | 0             | 0             | 0             |
| 工管部協理                       | 康育淇          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 財會部經理                       | 廖育嫻          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 稽核副理                        | 郭美惠          | 2,115         | 0             | 0             | 0             |

註 1:於 114 年 6 月 30 日新任。

(2)股權移轉之相對人為關係人資訊：無。

(3)股權質押之相對人為關係人資訊：無。

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

115 年 4 月 25 日；單位：股

| 姓名                      | 本人持有股份     |       | 配偶、未成年子女持有股份 |       | 利用他人名義合計持有股份 |      | 前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。          |                 | 備註 |
|-------------------------|------------|-------|--------------|-------|--------------|------|--------------------------------------------------------------|-----------------|----|
|                         | 股數         | 持股比率  | 股數           | 持股比率  | 股數           | 持股比率 | 名稱(或姓名)                                                      | 關係              | 無  |
| 萬鐸開發投資股份有限公司<br>代表人：黃文辰 | 18,446,326 | 9.46% | 0            | 0     | 0            | 0    | 辰睿開發投資股份有限公司<br>暘潤開發投資股份有限公司<br>鉅潤投資開發股份有限公司                 | 董事長同一人          | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 欣柏投資有限公司                                                     | 董事長之配偶          | 無  |
| 辰睿開發投資股份有限公司<br>代表人：黃文辰 | 16,602,522 | 8.52% | 0            | 0     | 0            | 0    | 萬鐸開發投資股份有限公司<br>暘潤開發投資股份有限公司<br>鉅潤投資開發股份有限公司                 | 董事長同一人          | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 欣柏投資有限公司                                                     | 董事長之配偶          | 無  |
| 暘潤開發投資股份有限公司<br>代表人：黃文辰 | 13,857,560 | 7.11% | 0            | 0     | 0            | 0    | 萬鐸開發投資股份有限公司<br>辰睿開發投資股份有限公司<br>鉅潤投資開發股份有限公司                 | 董事長同一人          | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 欣柏投資有限公司                                                     | 董事長之配偶          | 無  |
| 鉅潤投資開發股份有限公司<br>代表人：黃文辰 | 9,226,399  | 4.73% | 0            | 0     | 0            | 0    | 萬鐸開發投資股份有限公司<br>辰睿開發投資股份有限公司<br>暘潤開發投資股份有限公司                 | 董事長同一人          | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 欣柏投資有限公司                                                     | 董事長之配偶          | 無  |
| 啟辰開發投資股份有限公司<br>代表人：游啟仁 | 8,544,433  | 4.38% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
| 長奇投資股份有限公司<br>代表人：廖靜奇   | 7,062,549  | 3.62% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 102,136    | 0.05% | 0            | 0     | 0            | 0    | 展欣投資有限公司<br>宸芯投資股份有限公司                                       | 董事長之配偶<br>董事長之母 | 無  |
| 展欣投資有限公司<br>代表人：郭長庚     | 6,421,341  | 3.29% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 0          | 0     | 102,136      | 0.05% | 0            | 0    | 長奇投資股份有限公司<br>宸芯投資股份有限公司                                     | 董事長之配偶<br>董事長之父 | 無  |
| 宸芯投資股份有限公司<br>代表人：郭育辰   | 4,278,986  | 2.20% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 19,492     | 0.01% | 0            | 0     | 0            | 0    | 展欣投資有限公司<br>長奇投資股份有限公司                                       | 董事長之子           | 無  |
| 欣柏投資有限公司<br>代表人：吳欣樺     | 3,344,923  | 1.72% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 萬鐸開發投資股份有限公司<br>辰睿開發投資股份有限公司<br>暘潤開發投資股份有限公司<br>鉅潤投資開發股份有限公司 | 董事長之配偶          | 無  |
| 暘潤營造股份有限公司<br>代表人：薛勝財   | 1,191,055  | 0.61% | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |
|                         | 0          | 0     | 0            | 0     | 0            | 0    | 無                                                            | 無               | 無  |

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利相關資料

單位：仟股

| 項目     |                | 年度              | 113 年度  | 114 年度     |
|--------|----------------|-----------------|---------|------------|
|        |                |                 |         |            |
| 每股市價   | 最高             |                 | 126.00  | 72.50      |
|        | 最低             |                 | 53.90   | 51.80      |
|        | 平均             |                 | 78.02   | 61.53      |
| 每股淨值   | 分配前            |                 | 22.43   | 26.31      |
|        | 分配後(註 1)       |                 | 18.50   | 21.30(註 1) |
| 每股盈餘   | 加權平均股數(仟股)     |                 | 194,908 | 194,908    |
|        | 每股稅後盈餘(元)(註 2) |                 | 4.98    | 7.81       |
| 每股股利   | 現金股利           |                 | 1.52    | 5.008(註 1) |
|        | 無償配股           | 盈餘配股            | 1.30    | —          |
|        |                | 資本公積配股          | —       | —          |
|        | 累積未付股利         |                 | —       | —          |
| 投資報酬分析 | 本益比(註 3)       |                 | 13.86   | 7.88       |
|        | 本利比(註 4)       |                 | 51.33   | 12.29      |
|        |                | 現金股利殖利率(註 5)(%) | 1.95    | 8.14       |

註 1：尚待 115 年股東會承認。

註 2：每股盈餘 = 稅後(損)益/加權平均流通在外股數。

註 3：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註 4：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註 5：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司股利政策

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

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。

依公司章程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。

2. 本次擬(已)議股利分派之情形：

本公司於 115 年 4 月 21 日董事會討論通過 114 年度盈餘分派案，分配現金股利約每股新台幣 5.00793304 元，分配現金股利合計為新台幣 976,084,200 元。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司擬於 115 年度股東常會通過自 114 年度盈餘分派中，分配現金股利約每股新台幣 5.00793304 元，分配現金股利合計新台幣 976,084,200 元，係以現金發放，對公司營業績效及每股盈餘尚無重大影響。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞與基層員工調整薪資前之利益)，應提撥不低於 0.1%為員工酬勞以及另提撥不低於 0.01%為基層員工調整薪資或分派酬勞及不高於 5%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。

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

前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。

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

本公司114年度員工及董事酬勞金額，係依公司章程規定之提撥成數計算估列，並認列為當年度之費用及負債，如期後實際分派金額與估列數有差異時，則按會計估計變動處理。

3. 董事會通過分派酬勞情形

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

本公司115年3月9日董事會討論通過114度員工及董事酬勞案，決議配發員工現金酬勞新台幣51,464,430元、基層員工酬勞10,292,886元及董事酬勞新台幣100,870,282元，與114年度財務報告認列員工酬勞及董事酬勞無差異。

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

本公司 115 年 3 月 9 日董事會決議員工酬勞全數以現金發放，故不適用。

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

本公司113年度實際配發員工酬勞新台幣39,596,961元及董事酬勞新台幣64,675,037元，與認列費用年度估列金額並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：最近三年度及截至公開說明書刊印日止並無此情形。

五、公司債（含海外公司債）辦理情形：

| 公 司 債 種 類                                     |                                            | 111 年度第一次<br>有擔保普通公司債                                                  | 112 年度第一次<br>有擔保普通公司債    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 發行（辦理）日期                                      |                                            | 111/10/3                                                               | 112/9/11                 |
| 面 額                                           |                                            | 壹佰萬元                                                                   | 壹佰萬元                     |
| 發行及交易地點                                       |                                            | 臺灣                                                                     | 臺灣                       |
| 發 行 價 格                                       |                                            | 依票面金額十足發行                                                              | 依票面金額十足發行                |
| 發 行 總 額                                       |                                            | 新臺幣伍億元整                                                                | 新臺幣伍億元整                  |
| 利 率                                           |                                            | 固定利率 1.80%                                                             | 固定利率 1.65%               |
| 期 限                                           |                                            | 5 年期；到期日：116/10/3                                                      | 5 年期；到期日：117/9/11        |
| 保 證 機 構                                       |                                            | 全國農業金庫(股)公司                                                            | 臺灣中小企業銀行(股)公司            |
| 受 託 人                                         |                                            | 日盛國際商業銀行(股)公司                                                          | 臺灣土地銀行(股)公司              |
| 承 銷 機 構                                       |                                            | 合作金庫證券(股)公司                                                            | 合作金庫證券(股)公司              |
| 簽 證 律 師                                       |                                            | 遠東聯合法律事務所<br>邱雅文律師                                                     | 遠東聯合法律事務所<br>邱雅文律師       |
| 簽 證 會 計 師                                     |                                            | 資誠聯合會計師事務所<br>賴宗義、王照明會計師                                               | 資誠聯合會計師事務所<br>李秀玲、黃金連會計師 |
| 償 還 方 法                                       |                                            | 本公司得於發行屆滿第二年之付息日<br>當日執行買回權，全數買回；若本公司<br>未執行買回權，自發行日起屆滿第五<br>年，到期一次還本。 | 自發行日起屆滿五年<br>到期一次還本      |
| 未 償 還 本 金                                     |                                            | 新臺幣伍億元整                                                                | 新臺幣伍億元整                  |
| 贖 回 或 提 前<br>清 償 之 條 款                        |                                            | 無                                                                      | 無                        |
| 限 制 條 款                                       |                                            | 無                                                                      | 無                        |
| 信用評等機構名稱、評等日期、<br>公司債評等結果                     |                                            | 不適用                                                                    | 不適用                      |
| 附其他權利                                         | 已轉換(交換或認<br>股)普通股、海外<br>存託憑證或其他<br>有價證券之金額 | 不適用                                                                    | 不適用                      |
|                                               | 發行及轉換(交換或<br>認股)辦法                         | 不適用                                                                    | 不適用                      |
| 發行及轉換、交換或認股辦法、<br>發行條件對股權可能稀釋情形及<br>對現有股東權益影響 |                                            | 不適用                                                                    | 不適用                      |
| 交換標的委託保管機構名稱                                  |                                            | 不適用                                                                    | 不適用                      |

| 公 司 債 種 類                                     |                                            | 113 年度第一次<br>有擔保普通公司債                                                                | 113 年度第二次<br>有擔保普通公司債                                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 發行（辦理）日期                                      |                                            | 113/6/27                                                                             | 113/11/12                                             |
| 面 額                                           |                                            | 壹佰萬元                                                                                 | 壹佰萬元                                                  |
| 發行及交易地點                                       |                                            | 臺灣                                                                                   | 臺灣                                                    |
| 發 行 價 格                                       |                                            | 依票面金額十足發行                                                                            | 依票面金額十足發行                                             |
| 發 行 總 額                                       |                                            | 新臺幣捌億元整<br>(分為甲券：新臺幣肆億元整<br>及乙券：新臺幣肆億元整)                                             | 新臺幣貳億肆仟萬元整                                            |
| 利 率                                           |                                            | 甲券：固定利率 2.10%<br>乙券：固定利率 2.10%                                                       | 固定利率 1.97%                                            |
| 期 限                                           |                                            | 5 年期；到期日：118/6/27                                                                    | 5 年期；到期日：118/11/12                                    |
| 保 證 機 構                                       |                                            | 甲券：合作金庫商業銀行(股)公司<br>乙券：全國農業金庫(股)公司                                                   | 合作金庫商業銀行(股)公司                                         |
| 受 託 人                                         |                                            | 臺灣土地銀行(股)公司                                                                          | 臺灣土地銀行(股)公司                                           |
| 承 銷 機 構                                       |                                            | 合作金庫證券(股)公司                                                                          | 合作金庫證券(股)公司                                           |
| 簽 證 律 師                                       |                                            | 世紀聯合法律事務所<br>王雅雯律師                                                                   | 世紀聯合法律事務所<br>王雅雯律師                                    |
| 簽 證 會 計 師                                     |                                            | 資誠聯合會計師事務所<br>李秀玲、黃金連會計師                                                             | 資誠聯合會計師事務所<br>李秀玲、黃金連會計師                              |
| 償 還 方 法                                       |                                            | 甲券：自發行日起屆滿第一年至第四年<br>每年各償還發行總額百分之十五，屆滿<br>第五年償還發行總額百分之四十。乙<br>券：自發行日起屆滿五年到期一次還<br>本。 | 自發行日起屆滿第一年至第四年每年<br>各償還發行總額百分之十五，屆滿第五<br>年償還發行總額百分之四十 |
| 未 償 還 本 金                                     |                                            | 甲券：新臺幣肆億元整<br>乙券：新臺幣肆億元整                                                             | 新臺幣貳億肆仟萬元整                                            |
| 贖 回 或 提 前<br>清 償 之 條 款                        |                                            | 無                                                                                    | 無                                                     |
| 限 制 條 款                                       |                                            | 無                                                                                    | 無                                                     |
| 信用評等機構名稱、評等日期、<br>公司債評等結果                     |                                            | 不適用                                                                                  | 不適用                                                   |
| 附其他權利                                         | 已轉換(交換或認<br>股)普通股、海外<br>存託憑證或其他<br>有價證券之金額 | 不適用                                                                                  | 不適用                                                   |
|                                               | 發行及轉換(交換或<br>認股)辦法                         | 不適用                                                                                  | 不適用                                                   |
| 發行及轉換、交換或認股辦法、<br>發行條件對股權可能稀釋情形及<br>對現有股東權益影響 |                                            | 不適用                                                                                  | 不適用                                                   |
| 交換標的委託保管機構名稱                                  |                                            | 不適用                                                                                  | 不適用                                                   |

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### (1)本公司所營業務之主要內容

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

##### (2)主要產品營業比重如下

單位：新臺幣仟元；%

| 年度<br>產品或服務<br>類別 | 114年度     |             | 113年度     |             |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
|                   | 營業收入      | 營業比重<br>(%) | 營業收入      | 營業比重<br>(%) |
| 營建收入              | 9,454,667 | 100.00      | 9,115,308 | 100.00      |

##### (3)公司目前之商品（服務）項目：

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

### 2.產業概況

#### (1)產業之現況與發展

營建業的定義係承攬房屋建築物、公共工程及銷售房屋或土地為主的產業，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力與物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成。建設業常被稱為火車頭產業，因建設業之興衰會帶動相關產業的發展，包括鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融、仲介及代銷等關聯性較大的上下游產業。此外，建築物開發與使用所衍生之產業關聯效果相當大，且不動產一向為金融市場上最重要之債權擔保標的，故營建產業之景氣榮枯與健全發展與否，為影響台灣經濟與金融體系之重要因素。

房地產之景氣受到許多不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策、經濟、社會、政治與房地產市場本身等列示如下：

| 項目  | 影響因素                                            |                                                   |                          |
|-----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| 政策  | 1. 稅捐政策<br>2. 土地政策                              | 3. 金融政策<br>4. 住宅政策                                | 5. 都市及區域計劃               |
| 經濟  | 1. 物價變動<br>2. 中長期貸款利率<br>3. 經濟景氣狀況<br>4. 家庭所得變動 | 5. 貨幣供給額變動<br>6. 石油價格變動<br>7. 貸款額度高低<br>8. 投資工具多寡 | 9. 儲蓄率高低<br>10. 公教人員調薪高低 |
| 社會  | 1. 家庭戶數變動<br>2. 人口成長率                           | 3. 都市化程度<br>4. 風俗習慣                               |                          |
| 政治  | 1. 政治穩定與否                                       | 2. 兩岸關係                                           |                          |
| 房地產 | 1. 地價<br>2. 房屋建築人數                              | 3. 建材價格<br>4. 制度作法之改變                             | 5. 傳播媒體房地產廣告量            |

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，誠如前述房地產景氣會受到許多不同因素影響，這些因素呈現不同之領先或落後時差關係，有時相互抵銷，有時結合形成更大的力量，只有當特定條件相互配合下，房地產市場方可能產生大規模的景氣波動。

## (2) 產業上、中、下游之關聯性

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

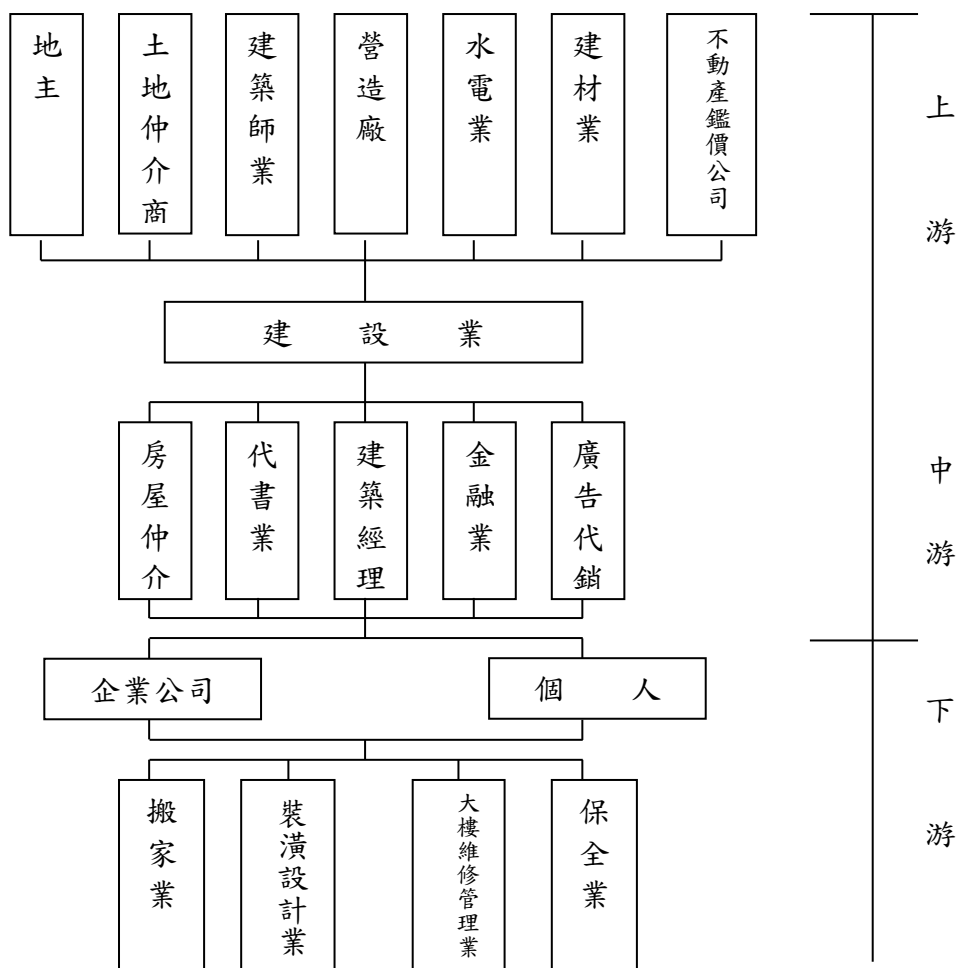
上游部分為營建階段，由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備等，涉及的對象包含地主、土地仲介商、建築師業、營造廠、水電廠、建材業、不動產鑑價公司等。建材方面材料如沙石、鋼料因資源有限或產量不敷易造成供需失衡，惟隨著科技的進步將可由其他建材替代。

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

銷售階段完成後進到完工交屋階段，此階段由物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動傢俱、家飾、家

電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

### 產業上、中、下游產業結構



### (3) 產品之各種發展趨勢

#### A. 產品設計多元化：節能綠建築化、住宅光纖化、樂活休閒化、鄉村郊區化

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

建築物，其工程總造價在新台幣五仟萬元以上者，應先行取得「候選綠建築證書」，始得核發建造執照。

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

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

#### B. 房市景氣走緩，不動產開發業須強調品牌策略，營造品牌附加價值

過去幾年房市景氣已呈現走緩態勢，業界將更為強調品牌策略以創造品牌的附加價值，建案開發之成功與否除取決於土地開發外，產品定位亦會是不動產開發商成敗的關鍵。此外，土地開發的發展至今，房地產業競爭日益激烈，開發商須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位以更有效吸引特定客群。

#### C. 智慧化居住建案

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

#### (4) 產品之競爭情形

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

#### 3. 技術及研發概況：

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

#### 4. 長、短期業務發展計畫

### (1)短期業務發展計畫

#### A.加強與客戶直接互動，強化資訊的直接溝通

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

#### B.提升市場占有率

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

#### C.樹立獨特品牌

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

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

### (2)中、長期經營策略

A逐年開發持續穩健成長－建立土地資料庫，依年度需求推案，穩健經營。

B發展成全國性建設公司－除了穩健經營大臺北地區之外，並擴大版圖至其他地區，如桃園、新竹等，以發展成全國性之建設公司為目標。

## (二)市場及產銷概況

### 1.市場分析

#### (1)本公司主要商品（服務）之銷售（提供）地區

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

#### (2)主要商品之市場佔有率

國內房地產市場之地區分布廣泛，各公司主要推案地區不同、銷售價格及銷售策略亦不盡相同，取決於客戶之喜好程度，因產品之地段與特色各有差異性，業者彼此間較無直接之競爭關係。本公司所推出之建築個案分佈於台北市、新北市及桃園市等主要都會區。

#### (3)市場未來之供需狀況與成長性

##### A.供需狀況

##### (A)建造及使用執照核發數

114 年全國住宅建照執照核發數為 138,245 戶，較前一年度減少 11.52%，全國住宅使用執照核發數為 142,240 戶，較前一年度增加 3.30%。全國住宅建照執照核發數減少，後續遞延買氣回流狀況尚待觀察。

##### 住宅建造執照核發

| 住宅建造<br>執照核發 | 台北市    | 新北市    | 桃園市    | 台中市    | 台南市    | 高雄市    | 全國      |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 110 年度       | 11,304 | 23,916 | 23,316 | 32,484 | 18,564 | 18,018 | 169,651 |

| 住宅建造執照核發               | 台北市      | 新北市      | 桃園市     | 台中市      | 台南市      | 高雄市     | 全國       |
|------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|---------|----------|
| 111 年度                 | 10,666   | 29,606   | 26,702  | 33,647   | 19,888   | 18,989  | 179,958  |
| 112 年度                 | 12,240   | 26,179   | 18,820  | 24,622   | 8,837    | 17,853  | 145,553  |
| 113 年度                 | 12,365   | 22,962   | 28,978  | 30,483   | 9,023    | 20,295  | 156,237  |
| 114 年度                 | 9,052    | 20,527   | 26,782  | 27,158   | 6,135    | 19,674  | 138,245  |
| 113 年度<br>vs<br>114 年度 | (26.79%) | (10.60%) | (7.58%) | (10.91%) | (32.01%) | (3.06%) | (11.52%) |

資料來源：內政部統計月報

#### 住宅使用執照核發

| 住宅使用執照核發           | 台北市      | 新北市    | 桃園市    | 台中市    | 台南市    | 高雄市    | 全國      |
|--------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 110 年度             | 4,544    | 18,224 | 15,314 | 15,738 | 12,965 | 10,227 | 104,149 |
| 111 年度             | 6,132    | 16,518 | 16,864 | 21,933 | 8,572  | 15,076 | 111,411 |
| 112 年度             | 5,515    | 18,599 | 19,048 | 21,366 | 8,341  | 16,439 | 117,723 |
| 113 年度             | 10,312   | 19,517 | 23,814 | 26,798 | 8,368  | 18,050 | 137,696 |
| 114 年度             | 8,563    | 22,885 | 25,670 | 26,980 | 8,760  | 20,925 | 142,240 |
| 113 年度<br>vs114 年度 | (16.96%) | 17.26% | 7.79%  | 0.68%  | 4.68%  | 15.93% | 3.30%   |

資料來源：內政部統計月報

#### (B)全國推案量

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，114 年度全國新推個案市場推案量為 13,576 億元，較去年同期減少 27.38%。

#### 112 年度至 114 年度全國各季推案狀況

單位：新臺幣億元

|                 | 112 年度 |        |        |        |        | 113 年度 |        |        |        |        | 114 年度 |        |        |        |        |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | 第一季    | 第二季    | 第三季    | 第四季    | 合計     | 第一季    | 第二季    | 第三季    | 第四季    | 合計     | 第一季    | 第二季    | 第三季    | 第四季    | 合計     |
| 個案數<br>(件)      | 204    | 243    | 218    | 201    | 866    | 169    | 264    | 245    | 246    | 924    | 177    | 207    | 176    | 187    | 747    |
| 推案<br>戶數<br>(戶) | 16,349 | 22,716 | 18,700 | 20,799 | 78,564 | 14,917 | 27,645 | 25,068 | 21,996 | 89,626 | 15,654 | 18,758 | 13,871 | 17,212 | 65,495 |
| 推案<br>金額        | 2,669  | 4,143  | 3,467  | 3,981  | 14,260 | 2,739  | 5,575  | 5,682  | 4,698  | 18,694 | 3,233  | 3,584  | 2,920  | 3,839  | 13,576 |

資料來源：114 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

114 年度各區推案量與每坪可能成交價

| 項 目                    |         | 全國      | 臺北市     | 新北市    | 桃園市     | 新竹縣<br>市 | 臺中市     | 臺南市     | 高雄市     |
|------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|---------|---------|---------|
|                        |         |         |         |        |         |          |         |         |         |
| 推案量<br>(新臺幣億元)         | 金額      | 13,576  | 2,404   | 3,942  | 2,059   | 282      | 2,516   | 1,078   | 1,292   |
|                        | 年變動率(%) | (27.38) | (34.28) | (0.58) | (25.45) | (59.87)  | (35.35) | (20.38) | (45.27) |
| 每坪可能<br>成交價<br>(新臺幣萬元) | 金額      | 58.08   | 133.02  | 65.67  | 47.72   | 55.30    | 54.49   | 38.45   | 37.46   |
|                        | 年變動率(%) | 1.08    | 6.67    | (6.06) | 2.62    | 1.92     | 3.85    | 6.86    | 7.15    |

資料來源：114年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

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

#### B.市場未來成長性

由下表內政部統計處之統計資料可知，114 年底止之全國總戶數為 9,852 仟戶，全國人口約 23,299 仟人，每戶人口略為下降至 2.37 人，故隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，在家庭戶數呈現持續平穩成長而每戶人口減少之趨勢下，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求，並以都會區中小坪數產品為市場購屋主流。

整體而言，全球景氣目前面臨通貨膨脹、升息效應，隨著疫情趨穩後，自住購屋為主力需求，房市走勢將正面健康。

臺灣戶數與人口數

| 年度     | 戶數(戶)     | 年戶數<br>增加率 | 人口數(人)     | 年人口<br>增加率 | 戶量<br>(人/<br>戶) |
|--------|-----------|------------|------------|------------|-----------------|
| 110 年底 | 9,006,580 | 0.81%      | 23,375,314 | (0.79)%    | 2.60            |
| 111 年底 | 9,089,450 | 0.92%      | 23,264,640 | (0.47)%    | 2.56            |
| 112 年底 | 9,240,823 | 1.67%      | 23,420,442 | 0.67%      | 2.53            |
| 113 年底 | 9,487,480 | 2.67%      | 23,400,220 | (0.09)%    | 2.47            |
| 114 年底 | 9,851,532 | 3.84%      | 23,299,132 | (0.43)%    | 2.37            |

資料來源：內政部統計處

#### (4)競爭利基

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

#### (5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

##### A.有利因素

受惠於重建工程和公共工程推動，加上經濟回溫、「新青年安心成家房貸」利多刺激效應延續、製造業景氣復甦，以及少子化人口結構改變，住宅產品需求趨向小宅化發展，帶動住宅與商用不動產自用買盤，故房市信心度仍維持於一定的水準。政府為加速推動老舊住宅都市更新，通過老舊住宅參與都市更新，建商普遍對未來的市場景氣更具信心。

##### B.不利因素與因應對策

###### (A)精華土地日漸稀少且建築成本提高，不利房地產發展

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

###### 因應對策：慎選推案地點，注重營造品質

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

##### C.政府房市政策

政府為有效解決房價過高導致民怨現象，紛紛祭出多項打房政策，防止房地產價格人為炒作。

###### 因應對策：產品多樣化，推出符合消費者需求的產品

為因應產業及市場需求結構的變化，本公司針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理適當的產品，適時調整各類型產品與產量滿足新世代需求的不動產市場。另個案亦會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

## 2.主要產品之重要用途及產製過程

### (1)主要產品之重要用途

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

### (2)主要產品之產製過程



## 3.主要原料之供應狀況

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

## 4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明：

毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響。如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形。

### (1)最近二年度主要產品別或部門別毛利率之變化

單位：新臺幣仟元

| 項 目   | 年 度       |           |
|-------|-----------|-----------|
|       | 113 年度    | 114 年度    |
| 營業收入  | 9,115,308 | 9,454,667 |
| 營業毛利  | 2,160,213 | 2,687,453 |
| 營業毛利率 | 23.70%    | 28.42%    |

本公司最近二年度毛利率變動為均未達20%，故無需分析價量變化。

(2)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

A.申報年度及前一年度興建個案分析表

115 年 04 月 25 日；單位:新臺幣仟元

| 推案名稱<br>及日期          | 座落<br>地點<br>及地<br>號 | 基地面<br>積<br>(坪) | 承<br>包<br>性<br>質 | 興<br>建<br>方<br>式 | 工程進度          |               |                | 興建單位   |     |                   | 估計工程<br>總成本 | 預計可<br>售總額<br>(未稅) | 估計個案<br>毛利及毛<br>利率   | 帳<br>上<br>收<br>入<br>認<br>列<br>方<br>法 | 年<br>度    | 已<br>售<br>戶<br>數(銷<br>售<br>率) | 收入認列     |             | 毛利認列     |             | 收款認列     |             |
|----------------------|---------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|--------|-----|-------------------|-------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|
|                      |                     |                 |                  |                  | 開工日           | 完工日           | 累計<br>工程<br>進度 | 樓層數    | 戶數  | 總樓地<br>板面積<br>(坪) |             |                    |                      |                                      |           |                               | 當年度<br>% | 年底累<br>(預)計 | 當年度<br>% | 年底累<br>(預)計 | 當年度<br>% | 年底累<br>(預)計 |
| 青樺<br>(111.1)        | 明德<br>段             | 1,562.79        | 包<br>工<br>包<br>料 | 合建<br>分屋         | 111 年<br>07 月 | 114 年<br>04 月 | 已完工            | B4/15F | 255 | 36,017.13         | 3,015,135   | 3,972,877          | 957,742/<br>24.11%   | 全<br>部<br>完<br>工<br>法                | 114<br>年度 | 253<br>(99%)                  | 99%      | 3,901,383   | 22.72%   | 886,249     | 99%      | 3,901,383   |
| 擎天森林<br>(110.3)      | 南港<br>三小<br>段       | 1,813.18        |                  | 共同<br>興建         | 108 年 8<br>月  | 113 年<br>12 月 | 已完工            | B4/26F | 400 | 49,321.01         | 4,161,151   | 5,343,790          | 1,182,639/<br>22.13% |                                      | 114<br>年度 | 400<br>(100%)                 | 100%     | 5,343,790   | 22.13%   | 1,182,639   | 100%     | 5,343,790   |
| Double<br>(110.12)   | 林口<br>力行<br>段       | 671.71          |                  | 自地<br>自建         | 110 年<br>11 月 | 114 年<br>12 月 | 已完工            | B6/24F | 311 | 32,749.94         | 3,179,263   | 3,874,028          | 694,765/<br>17.93%   |                                      | 115<br>年度 | 311<br>(100%)                 | 100%     | 3,874,028   | 17.93%   | 694,766     | 100%     | 3,874,028   |
| 士科大院<br>(113.4)      | 北投<br>新洲<br>美段      | 1,929.27        |                  | 共同<br>興建         | 112 年<br>5 月  | 115Q4         | 82.90%         | B5/22F | 256 | 12,442.92         | 5,052,470   | 7,564,842          | 2,512,372/<br>33.21% |                                      | 115Q4     | 193<br>(75%)                  | 39.27%   | 2,970,661   | 33.21%   | 986,592     | 39.27%   | 2,970,661   |
| 森中央<br>(111.3)       | 新莊副<br>都心           | 2,116.99        |                  | 共同<br>興建         | 111 年<br>1 月  | 115Q3         | 82.01%         | B5/23F | 307 | 20406.31          | 1,474,995   | 2,001,300          | 526,305/<br>26.30%   |                                      | 115Q3     | 229<br>(74%)                  | 36.61%   | 732,598     | 26.30%   | 192,660     | 36.61%   | 732,598     |
| RIVER ONE<br>(112.6) | 板橋江<br>翠段           | 839.37          |                  | 合建               | 112 年<br>3 月  | 116Q3         | 57.60%         | B4/24F | 181 | 8489.09           | 2,906,488   | 3,743,567          | 837,079/<br>22.36%   |                                      | 116Q4     | 180<br>(99%)                  | 0.00%    | 0           | 0.00%    | 0           | 0.00%    | 0           |
| 潤青<br>(114.3)        | 中壢區<br>洽溪段          | 1,172.05        |                  | 合建               | 113 年<br>4 月  | 115Q3         | 91.00%         | B2/12F | 162 | 5598.12           | 940,813     | 1,208,612          | 267,799<br>/22.16%   |                                      | 115Q3     | 62<br>(38%)                   | 48.81%   | 589,889     | 22.16%   | 130,705     | 48.81%   | 589,889     |
| 世界都心<br>(114.4)      | 林口區<br>力行段          | 1665.62         |                  | 共同<br>興建         | 113 年<br>12 月 | 118Q2         | 19.00%         | B6/29F | 804 | 23904.92          | 2,826,208   | 3,993,569          | 1,167,361/<br>29.23% |                                      | 118Q4     | 277<br>(34%)                  | 0.00%    | 0           | 0.00%    | 0           | 0.00%    | 0           |

B.申報年度及前一年度未興建已取得土地或規劃完成營建個案表

115 年 4 月 25 日；單位:新臺幣仟元

| 推案名稱<br>及日期 | 座落地點及<br>地號    | 基地面積<br>(坪) | 承包<br>性質 | 興建<br>方式 | 預計進度    |         | 預計興建單位 |    |            | 估計工程<br>總成本 | 預計可<br>售總額<br>(未稅) | 估計個案<br>毛利及毛<br>利率 | 帳上收入<br>認列方法 | 土地公告<br>現值 | 目前用<br>途 |
|-------------|----------------|-------------|----------|----------|---------|---------|--------|----|------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------|------------|----------|
|             |                |             |          |          | 開工<br>日 | 完工<br>日 | 樓層數    | 戶數 | 總樓地板<br>面積 |             |                    |                    |              |            |          |
| 規劃中         | 桃園市中壢<br>區中運段  | 719.91      | 包工<br>包料 | 合建<br>分售 | 規劃中     |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            | 營建<br>用地 |
|             | 新洲美7地號         | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分售 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 新北市中和<br>區員山段  | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分屋 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 板橋江子翠<br>段     | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分屋 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 新北市中和<br>區大華段  | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分屋 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 桃園市大園<br>區菓林市地 | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分屋 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 桃園市大園<br>區菓林市地 | 規劃中         | 包工<br>包料 | 合建<br>分屋 |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |
|             | 桃園市三民<br>段     | 規劃中         | 包工<br>包料 | 規劃<br>中  |         |         |        |    |            |             |                    |                    |              |            |          |

## 5.最近二年度主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額及比例

單位：新臺幣仟元

| 項目 | 113 年度    |           |               |         | 114 年度    |           |               |         | 115 年第一季    |         |               |         |
|----|-----------|-----------|---------------|---------|-----------|-----------|---------------|---------|-------------|---------|---------------|---------|
|    | 名稱(註)     | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱(註)     | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱(註)       | 金額      | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1  | 在建工程-暉潤營造 | 2,313,493 | 39.85         | 無       | 在建工程-暉潤營造 | 1,995,236 | 53.80         | 無       | 在建工程-暉潤營造   | 335,810 | 45.15         | 無       |
| 2  | 在建工程-國原營造 | 523,254   | 9.01          | 無       | 在建工程-森城建設 | 647,746   | 17.47         | 無       | 預付土地款-北基國際  | 218,830 | 29.42         | 無       |
| 3  | 邱君(地主)    | 408,947   | 7.04          | 無       | 在建工程-國原營造 | 150,262   | 4.05          | 無       | 在建土地-曾家建設開發 | 117,522 | 15.80         | 無       |
| 4  | 在建工程-森城建設 | 317,474   | 5.47          | 無       |           |           |               |         | 在建土地-宸熙建設開發 | 44,479  | 5.98          | 無       |
| 5  | 其它        | 2,242,853 | 38.63         | 無       | 其它        | 915,533   | 24.68         | 無       | 其它          | 27,151  | 3.65          | 無       |
|    | 進貨淨額      | 5,806,021 | 100.00        | —       | 進貨淨額      | 3,708,777 | 100.00        | —       | 進貨淨額        | 743,792 | 100.00        | —       |

註：銷售對象為自然人，故以代號表示之。

### 增減變動原因

本公司之進貨主要係為各建案營造發包工程，以及購入土地。建案施工部分，其進貨金額隨興建工程發包而有所變動，另由於建設業推案產品非屬連續大量生產，且土地具有不增性、不移性及不可替代性之特徵，故本公司營建用地之取得端視本公司規劃個案之地點而定，其交易對象非屬特定。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額及比例

單位：新臺幣仟元

| 項目 | 113 年度       |           |               |         | 114 年度 |           |               |         | 115 年第一季 |           |               |         |
|----|--------------|-----------|---------------|---------|--------|-----------|---------------|---------|----------|-----------|---------------|---------|
|    | 名稱(註)        | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱(註)  | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱(註)    | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1  | 其它           | 6,171,582 | 67.71         | 無       | 其它     | 9,454,667 | 100.00        | 無       | 其它       | 3,341,737 | 100.00        | 無       |
| 2  | 一詮精密工業股份有限公司 | 2,943,726 | 32.29         | 無       |        |           |               |         |          |           |               |         |
|    | 銷貨淨額         | 9,115,308 | 100.00        | —       | 銷貨淨額   | 9,454,667 | 100.00        | —       | 銷貨淨額     | 3,341,737 | 100.00        | —       |

#### A. 增減變動原因

本公司之主要營業項目為開發、銷售辦公大樓及不動產買賣等營建業務，客戶主係不特定之個人或公司行號，重複性不高，除 113 年度銷售辦公大樓於同一對象外其餘年度無占銷貨總額 10% 以上之銷貨客戶。

6. 最近二年度生產量值表：不適用。

7. 最近二年度銷售量值表：

單位：新臺幣仟元

| 生產量值               | 年度 | 113 年度 |           |    |   | 114 年度 |           |    |   |
|--------------------|----|--------|-----------|----|---|--------|-----------|----|---|
|                    |    | 內銷     |           | 外銷 |   | 內銷     |           | 外銷 |   |
|                    |    | 量      | 值         | 量  | 值 | 量      | 值         | 量  | 值 |
| 不動產及營建業務<br>(主要商品) |    | 823 戶  | 9,115,308 | —  | — | 675 戶  | 9,454,667 | —  | — |
| 合 計                |    | 823 戶  | 9,115,308 | —  | — | 675 戶  | 9,454,667 | —  | — |

(三) 最近二年度及截至刊印日止從業員工人數

單位：人；歲；年；%

| 年 度        |         | 113 年度 | 114 年度 | 115 年截至<br>5 月 31 日 |
|------------|---------|--------|--------|---------------------|
| 員工<br>人數   | 職員      | 40     | 43     | 42                  |
|            | 技術員     | 0      | 0      | 0                   |
| 合 計        |         | 40     | 43     | 42                  |
| 平均年歲       |         | 43.38  | 43.63  | 44.48               |
| 平均服務年資     |         | 6.7    | 7.7    | 7.5                 |
| 學歷分布<br>比率 | 碩 士     | 5.00%  | 6.98%  | 7.14%               |
|            | 大 學(專)  | 82.5%  | 81.40% | 80.96%              |
|            | 高 中(職)  | 12.5%  | 11.63% | 11.90%              |
|            | 高 中 以 下 | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%               |

#### (四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：本公司為一建設公司，無須申領污染設施設置許可證或污染排放許可證，亦無須繳納防治污染費用及設置環保專責單位人員。
- 2.防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：本公司業務性質並無環境污染情形，故不適用。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：不適用。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：不適用。

#### (五)勞資關係

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

##### (1)員工福利措施

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

##### (2)員工訓練及進修情形

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

A.經理人對公司治理相關進修情形：

| 職稱    | 姓名  | 進修日期      | 主辦單位                       | 課程名稱                       | 進修時數 |
|-------|-----|-----------|----------------------------|----------------------------|------|
| 管理部主管 | 黃文興 | 114/08/26 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會人才培訓中心 | 董事與監察人暨公司治理主管實務研習班         | 6    |
|       |     | 114/08/27 | 財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會人才培訓中心 | 董事與監察人暨公司治理主管實務研習班         | 6    |
|       |     | 114/11/27 | 資誠聯合會計師事務所                 | ESG 溫室氣體盤查教育訓練             | 3    |
| 稽核主管  | 郭美惠 | 114/08/26 | 會計研究發展基金會                  | ESG 高峰會                    | 4    |
|       |     | 114/09/30 | 中華民國內部稽核協會                 | 內稽人員如何從 IFRS 財務報表解讀經營績效及風險 | 6    |
|       |     | 114/10/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會          | 永續資訊之管理內控實務全盤解析            | 6    |
|       |     | 114/11/27 | 資誠聯合會計師事務所                 | ESG 溫室氣體盤查教育訓練             | 3    |

B.進修及訓練情形：

| 項目     | 總人次 | 總時數   |
|--------|-----|-------|
| 新進人員訓練 | 5   | 5     |
| 專業職能訓練 | 28  | 279.5 |
| 總計     | 33  | 284.5 |

(3)退休制度相關措施

本公司依勞基法及勞工退休金條例規定，自 94 年 7 月 1 日起，選擇及適用新制之同仁，公司將依法按月提繳勞工退休金 6%至勞工保險局個人專戶中。

(4)勞資協議

本公司定期召開勞資會議並加強溝通交流，勞資關係良好，目前為止無任何糾紛。

(5)員工權益維護措施情形

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

2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：無。

## (六)資通安全管理

### 1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等

#### (1)資訊安全風險管理架構

本公司由管理部負責統籌規劃、執行及推動資訊安全管理事項，宣導資訊安全訊息並提升員工資安意識，蒐集及改進組織資訊安全，公司資訊安全系統可行性之技術評估等。配合內部控制制度，進行資訊安全查核，評估公司資訊作業內部控制之有效性。

#### (2)資訊安全政策

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

#### (3)具體管理方案及投入資通安全管理之資源

- A.檔案安全：依備份類別設定備份時程表，定期備份資料。
- B.設備安全：電腦機房裝設空調、防水及除濕等設備，以控制溫度及濕度，機房有緊急動力不斷電系統裝置，以防止發生臨時停電造成資料毀損。
- C.電腦病毒之預防及處理：主機系統安裝伺服器專用防毒軟體，確保主機資料安全，電腦安裝合法版權之防毒系統，使用者不得任意將外來磁片及檔案或電子郵件存入、安裝到公司電腦系統中，隨時監控外來檔案及定期更新防毒病毒碼。
- D.系統安全監控：建立電腦網路系統的安全控管機制，以確保網路傳輸資料的安全，保護連網作業，防止未經授權的系統存取，造成機密資料之外洩，對於跨公司之電腦網路系統，加強網路安全管理，並且對內安裝防毒軟體，設置對外之網路防火牆，以防止電腦病毒、攻擊性之惡意軟體入侵。
- E.分工及權限：使用者密碼設定避免使用容易被識破及猜測的密碼並定期更改密碼。依各業務範圍、權責分別設定使用者之帳號及權限，使用者一旦離開原職務，應立即撤銷該使用者之帳號及權限。

### 2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

## 二、不動產、廠房及設備及其他不動產

### (一)自有資產

- 1.列明取得成本達實收資本額百分之二十或三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事。但公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關達實收資本額百分之二十部分改以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之：無。
- 2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)租賃資產(列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項)：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非製造業，故不適用。

### 三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：本公司未有轉投資事業，故不適用。

(二)綜合持股比例：本公司未有轉投資事業，故不適用。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：本公司未有轉投資事業，故不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

### 四、重要契約

本公司截至公開說明書刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

| 契約性質 | 案 別                                  | 當 事 人       | 契 約 起 訖<br>日 期        | 主 要 內 容                         | 限制<br>條款 |
|------|--------------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------|----------|
|      |                                      |             |                       |                                 |          |
| 契約性質 | 副都心一小段(森中央)                          | 上海銀行        | 115 年 05 月~119 年 05 月 | 綠建築-建築融資借款                      | 無        |
|      | 副都心一小段(森中央)                          | 上海銀行        | 109 年 07 月~116 年 06 月 | 土地、建築融資借款                       | 無        |
|      | 副都心一小段(森中央)                          | 兆豐票券        | 109 年 07 月~116 年 06 月 | 土地、建築融資借款                       | 無        |
|      | 北投新洲美段(士科大院.)                        | 第一銀行        | 109 年 05 月~116 年 12 月 | 土地融資借款                          | 無        |
|      | 北投新洲美段(士科大院.)                        | 第一銀行        | 109 年 09 月~116 年 12 月 | 土地融資借款                          | 無        |
|      | 北投新洲美段(士科大院.)                        | 第一銀行        | 110 年 04 月~116 年 12 月 | 容積調派、容積移轉融資借款                   | 無        |
|      | 北投新洲美段(士科大院.)                        | 第一銀行        | 112 年 03 月~116 年 03 月 | 建築融資借款                          | 無        |
|      | 北投新洲美段(士科大院.)                        | 第一銀行        | 112 年 03 月~117 年 03 月 | 履約保證(綠建築容積獎勵保證)融資借款             | 無        |
|      | 板橋江翠段(RIVER ONE)                     | 合庫東三重       | 111 年 04 月~117 年 09 月 | 土地、建築、容積移轉融資借款                  | 無        |
|      | 洽溪段(潤青)                              | 全國農業金庫      | 113 年 05 月~118 年 05 月 | 建築融資借款                          | 無        |
|      | 洽溪段(潤青)                              | 新莊農會        | 113 年 05 月~118 年 05 月 | 建築融資借款                          | 無        |
|      | 無                                    | 兆豐銀行        | 114 年 09 月~115 年 09 月 | 短期週轉融資借款(發放現金股利)                | 無        |
|      | 林口力行段(世界都心)                          | 華南銀行        | 113 年 07 月~118 年 12 月 | 土地、建築、容積移轉融資借款                  | 無        |
|      | 中和大華段                                | 合作金庫        | 113 年 01 月~120 年 12 月 | 建築、容積移轉、履約保證金融融資借款              | 無        |
|      | 北投新洲美段(7 地號)                         | 凱基銀行        | 113 年 09 月~115 年 09 月 | 土地、道路級古蹟容積移轉融資借款                | 無        |
|      | 桃園中運段                                | 元大銀行        | 113 年 11 月~118 年 05 月 | 地主保證金融融資借款                      | 無        |
|      | 桃園中運段                                | 元大銀行        | 113 年 11 月~118 年 05 月 | 營運週轉金融融資借款                      | 無        |
|      | 大園區萊林段 1119 地號(大園-商 1)               | 合作金庫等 7 間銀行 | 115 年 03 月~119 年 03 月 | 容積移轉、增額容積、土地、地主合建保證金，建築、購地融資借款。 | 無        |
|      | 大園區萊林段 1006.1007.1010.1118 地號(大園-住宅) | 合作金庫等 7 間銀行 | 115 年 03 月~119 年 03 月 | 容積移轉、增額容積、土地、地主合建保證金，建築融資借款。    | 無        |
|      | 桃園三民段                                | 彰化銀行        | 115 年 05 月~120 年 04 月 | 土地、建築、容積移轉融資借款                  | 無        |
|      | 111 年度第一次有擔保普通公司債                    | 全國農業金庫      | 111 年 10 月~116 年 10 月 | 保證契約                            | 無        |
|      | 112 年度第一次有擔保普通公司債                    | 台企銀         | 112 年 09 月~117 年 09 月 | 保證契約                            | 無        |
|      | 113 年度第一次有擔保普通公司債(甲)                 | 合作金庫        | 113 年 06 月~118 年 06 月 | 保證契約                            | 無        |
|      | 113 年度第一次有擔保普通公司債(乙)                 | 全國農業金庫      | 113 年 06 月~118 年 06 月 | 保證契約                            | 無        |
|      | 113 年度第二次有擔保普通公司債                    | 合作金庫        | 113 年 11 月~118 年 11 月 | 保證契約                            | 無        |

| 契約性質   | 案 別                    | 當 事 人                                   | 契 約 起 訖<br>日 期      | 主 要 內 容                                          | 限制條款 |
|--------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|------|
| 工程合約   | 新潤 A5                  | 國原營造(股)公司                               | 109 年 06 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新潤麗蒔                   | 暉潤營造(股)公司                               | 111 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新潤青樺                   | 暉潤營造(股)公司                               | 111 年 06 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 士科大院.                  | 暉潤營造(股)公司、台灣大林組營造(股)公司                  | 112 年 06 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新潤心苑                   | 勝岳營造有限公司                                | 110 年 02 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新莊新知段                  | 億東營造(股)公司                               | 110 年 10 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新潤 double              | 森城建設(股)公司                               | 110 年 10 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 新潤 RIVER ONE           | 暉潤營造(股)公司                               | 112 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 擎天森林                   | 國原營造(股)公司                               | 109 年 08 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 森中央                    | 國原營造(股)公司                               | 111 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 潤青                     | 暉潤營造(股)公司                               | 113 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 世界都心                   | 暉潤營造(股)公司、順泰營造有限公司                      | 114 年 05 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 大園區菓林段 1119 地號(大園-商 1) | 億東營造(股)公司                               | 115 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
|        | 中運段 212 地號             | 億東營造(股)公司                               | 115 年 04 月~工程驗收保固期滿 | 營造工程承攬                                           | 無    |
| 共同投資興建 | 新潤 A5                  | 新苑興業股份有限公司                              | 108 年 07 月~完工結案     | 泰山區新泰段 8 地號                                      | 無    |
|        | 新潤麗蒔                   | 華潤建設(股)公司                               | 110 年 11 月~完工結案     | 蘆竹新鼻段 230 地號                                     | 無    |
|        | 士科大院.                  | 揚潤開發(股)公司                               | 110 年 01 月~完工結案     | 北投區新洲美段 72.73.74.75 地號                           | 無    |
|        | 擎天森林                   | 亞昕國際開發(股)公司<br>海悅國際開發(股)公司<br>鉅富開發(股)公司 | 109 年 05 月~完工結案     | 南 港 段 三 小 段<br>73.79.80-7.72-1.79-5.79-6.80-4 地號 | 無    |
|        | 森中央                    | 亞昕國際開發(股)公司                             | 109 年 09 月~完工結案     | 新 莊 區 副 都 心 一 小 段<br>60.60-1.60-2.61.63-2 地號     | 無    |

| 契約性質          | 案 別           | 當 事 人          | 契 約 起 訖<br>日 期      | 主 要 內 容                           | 限制<br>條款 |
|---------------|---------------|----------------|---------------------|-----------------------------------|----------|
|               | 世界都心          | 新潤建設(股)公司      | 113 年 09 月~完工結案     | 林口區力行段 105 地號等 12 筆土地             | 無        |
|               | 新洲美 7 地號      | 東華龍、佳邸建設(股)公司  | 114 年 05 月~完工結案     | 新洲美 7 地號                          | 無        |
| 合建<br>契約      | 新潤 A5         | 吳君等人           | 108 年 07 月~全部交屋完成   | 泰山區新泰段 8 地號                       | 無        |
|               | 青樺            | 王君等人           | 109 年 03 月~全部交屋完成   | 土城明德段 65-6 地號等 9 筆                | 無        |
|               | 士科大院.         | 易倉.百鉉.晟宏       | 110 年 07 月~全部交屋完成   | 台北市北投區新洲美段 73 地號                  | 無        |
|               | 新潤 RIVER ONE  | 黃君等人           | 111 年 02 月~全部交屋完成   | 板橋江翠 161.165 地號                   | 無        |
|               | 潤青            | 創新開發股份有限公司..等人 | 113 年 01 月~全部交屋完成   | 洽溪段 1085.1091 地號                  | 無        |
|               | 新洲美 7 地號      | 金剛資產管理(股)公司    | 114 年 04 月~全部交屋完成   | 新洲美 7 地號                          | 無        |
|               | 板橋江子翠段        | 郭君等人           | 112 年 08 月~全部交屋完成   | 新北市板橋區江子翠第一崁小段 1-20 地號等 60 筆土地    | 無        |
|               | 桃園中運段         | 陳君等人           | 113 年 08 月~全部交屋完成   | 桃園市中壢區中運段 212 地號                  | 無        |
|               | 桃園市大園區菓林市地    | 徐君等人           | 112 年 04 月~全部交屋完成   | 桃園市大園區竹園段崁下小段 459 地號等             | 無        |
|               | 中和區大華段        | 蔡君等人           | 110 年 04 月~全部交屋完成   | 中和大華段 601 地號 35 筆 417 地號 34 筆土地   | 無        |
|               | 中和員山段         | 陳君等人           | 113 年 03 月~全部交屋完成   | 新北市中和區員山段 713 地號等 45 筆土地          | 無        |
| 不動<br>產買<br>賣 | 新北市新、泰塭仔圳市地重劃 | 江君等人           | 112 年 11 月~全部交屋完成   | 泰山區泰山段二小段多筆地號                     | 無        |
|               | 青樺            | 新北市政府等         | 105 年 10 月~全部交屋完成   | 明德段 65 地號等 9 筆                    | 無        |
|               | 新潤 A5         | 吳君等人           | 108 年 07 月~全部交屋完成   | 泰山區新泰段 8 地號                       | 無        |
|               | 士科大院.         | 宏普             | 109 年 10 月~土地產權移轉完成 | 新洲美段.75 地號                        | 無        |
|               | 士科大院.         | 許君等人           | 109 年 05 月~土地產權移轉完成 | 新洲美段 72.73.74 地號                  | 無        |
|               | 新潤麗蒔          | 呂君等人           | 110 年 10 月~土地產權移轉完成 | 新鼻段 230 地號                        | 無        |
|               | 新潤 RIVER ONE  | 黃君等人           | 110 年 12 月~土地產權移轉完成 | 板橋江翠段 161.165 地號                  | 無        |
|               | 新潤心苑          | 陳君等人           | 103 年 04 月~全部交屋完成   | 淡水區新市段 182 地號                     | 無        |
|               | 新潤 double     | 展佑開發股份有限公司..等人 | 109 年 07 月~土地產權移轉完成 | 林口區力行段 145.147 地號..等              | 無        |
|               | 新莊新知段         | 連君等人           | 109 年 01 月~土地產權移轉完成 | 新莊區自強段、龍鳳段、豐年段、裕民段、和平段、化成段、思賢段等地號 | 無        |
|               | 擎天森林          | 興富發建設股份有限公司    | 109 年 01 月~土地產權移轉完成 | 南港段三小段 73、73-1、79、80-7 筆地號        | 無        |
|               | 森中央           | 承業投資(股)公司..等人  | 109 年 04 月~土地產權移轉完成 | 新莊副都心一小段 60、60-1、61、63-2 地號       | 無        |
|               | 泰山-塭仔圳        | 呂君等人           | 112 年 11 月~土地產權移轉完成 | 泰山區泰山段二小段 509 地號等                 | 無        |
|               | 蘆竹區五福段        | 李君等人           | 112 年 12 月~土地產權移轉完成 | 桃園市蘆竹區五福段 1129 號                  | 無        |
|               | 桃園市大園區菓林市地    | 徐君等人           | 112 年 11 月~土地產權移轉完成 | 桃園市大園區竹園段崁下小段 426-10 地號等 69 筆     | 無        |
|               | 世界都心          | 邱君等人           | 113 年 03 月~土地產權移轉完成 | 林口區力行段 108.109.112.113 地號         | 無        |

| 契約<br>性質 | 案 別       | 當 事 人            | 契 約 起 訖<br>日 期          | 主 要 內 容                              | 限制<br>條款 |
|----------|-----------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------|
|          |           |                  | 成                       |                                      |          |
|          | 新洲美 7 地號  | 林君等人             | 113 年 05 月~土地產權移轉完<br>成 | 新洲美 7 地號                             | 無        |
|          | 新北市中和區大華段 | 張君等人             | 113 年 05 月~土地產權移轉完<br>成 | 中和大華段 601 地號等                        | 無        |
|          | 桃園市中壢區中運段 | 賴君等人             | 115 年 03 月~土地產權移轉完<br>成 | 桃園市中壢區中運段 212 地號                     | 無        |
|          | 桃園三民段     | 北基國際(股)公司        | 115 年 03 月~土地產權移轉完<br>成 | 桃園三民段 235、236、237、238、239、<br>241 地號 | 無        |
|          | 板橋江子翠段    | 江君等人             | 115 年 05 月~土地產權移轉完<br>成 | 新北市板橋區江子翠第一崁小段                       | 無        |
|          | 蘆竹區五福段    | 風君等人             | 114 年 01 月土地買賣契約書       | 桃園市蘆竹區五福段 1129 號                     | 無        |
|          | 蘆竹區五福段    | 大象建設(股)公司        | 114 年 01 月土地買賣契約書       | 桃園市蘆竹區五福段 1129 號                     | 無        |
|          | 新莊新知段     | 一詮精密工業股份有<br>限公司 | 113 年 07 月銷售合約          | 新北市新莊區新知段 54、54-1 地號土地<br>及建物        | 無        |

## 參、發行計劃及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫：本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫均已執行完成，其計畫實際完成日距本次申報日未逾三年者，計有於 112 年度第一次有擔保普通公司債、113 年度第一次有擔保普通公司債及 113 年度第二次有擔保普通公司債共計三次，茲就各該次募資計畫之內容及執行效益說明如下：

### (一)112 年度第一次有擔保普通公司債

#### 1.計畫內容

(1)主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 112 年 9 月 4 日證櫃債字第 11204004951 號。

(2)本計畫所需資金總額：新臺幣 500,000 千元。

(3)資金來源：發行 112 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 500,000 千元。

(4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

| 計畫項目                    | 預定完成日期   | 所需資金總額  | 預定資金運用進度 |
|-------------------------|----------|---------|----------|
|                         |          |         | 112 年第三季 |
| 償還一〇七年度第一次有擔保普通公司債到期之本金 | 112 年第三季 | 500,000 | 500,000  |

資料來源：本公司提供

(5)預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

| 償還債券名稱             | 利率 (%) | 發行期間              | 原資金用途                | 原發行金額   | 償還金額    | 可節省之利息支出 |       |
|--------------------|--------|-------------------|----------------------|---------|---------|----------|-------|
|                    |        |                   |                      |         |         | 112 年度   | 往後年度  |
| 償還一〇七年度第一次有擔保普通公司債 | 0.92   | 107.9.18~112.9.18 | 1.償還銀行借款<br>2.充實營運資金 | 500,000 | 500,000 | 1,295    | 4,500 |

資料來源：本公司提供

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還一〇七年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。以當時平均借款利率 2.55%扣除該次發行公司債票面利率 1.65%設算，預計 112 年度可節省利息支出約新臺幣 1,295 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 4,500 千元。

## 2.執行情形

單位：新臺幣千元

| 計 畫 項 目                    | 執 行 狀 況     |     |         | 進度超前或落後<br>之原因及改進計畫                                         |
|----------------------------|-------------|-----|---------|-------------------------------------------------------------|
| 償還一〇七年度<br>第一次有擔保<br>普通公司債 | 支用金額        | 預 定 | 500,000 | 本公司於 112 年 9 月 11 日<br>募足資金，並已依原預定<br>進度於 112 年第三季執行<br>完畢。 |
|                            |             | 實 際 | 500,000 |                                                             |
|                            | 執行進度<br>(%) | 預 定 | 100.00  |                                                             |
|                            |             | 實 際 | 100.00  |                                                             |

資料來源：本公司提供

## 3.效益評估

### (1)節省利息支出

本公司 112 年度第一次辦理之有擔保普通公司債新臺幣 500,000 千元，全數用於償還一〇七年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，於 112 年第三季已依照原計畫執行完畢，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。

### (2)財務結構及償債能力

單位：新臺幣千元；%

| 項目   |                  | 年度 | 募資前<br>112 年第二季底 | 募資後<br>112 年第三季底 |
|------|------------------|----|------------------|------------------|
|      |                  |    |                  |                  |
| 基本資料 | 流動資產             |    | 18,916,515       | 19,894,469       |
|      | 資產總額             |    | 19,667,137       | 20,533,546       |
|      | 流動負債總額           |    | 15,224,156       | 16,314,452       |
|      | 負債總額             |    | 16,865,912       | 17,653,544       |
| 財務結構 | 負債比率             |    | 85.76            | 85.97            |
|      | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 |    | 12,1062.15       | 128,513.37       |
| 償債能力 | 流動比率             |    | 124.25           | 121.94           |
|      | 速動比率             |    | 2.73             | 2.86             |

資料來源：本公司經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站

本公司 112 年度因持續投入興建之建案如「新潤心苑」、「新潤 A5」、「擎天森林」、「新知段」、「新潤麗蒔」、「新潤青樺」、「森中央」、「新潤 DOUBLE」及「士科大院」等，該期間投入興建案量為歷年來最多，故使短期借款及應付短期票券較募資前大幅增加，另因「新潤 RIVER ONE」建案於 112 年第三季新開工投入營建成本，使得流動資產較募資前明顯攀升，致負債比率較籌資前微幅增加，係持續投入建案之工程興建而增加借款所致，其原因應尚無不合理，然本公司募資前之長期資金占不動產、廠房及設備 121,062.15%及速動比率 2.73%較籌資後提升至 128,513.37%及 2.86%，故其效益應仍屬顯現。

## (二)113 年度第一次有擔保普通公司債

### 1.計畫內容

(1)主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 6 月

20 日證櫃債字第 11300051531 號。

(2)本計畫所需資金總額：新臺幣 800,000 千元。

(3)資金來源：發行 113 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 800,000 千元。

(4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

| 計畫項目                    | 預定完成日期   | 所需資金總額  | 預定資金運用進度 |
|-------------------------|----------|---------|----------|
|                         |          |         | 113 年第三季 |
| 償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金 | 113 年第三季 | 800,000 | 800,000  |

資料來源：本公司提供

(5)預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

| 償還債券名稱             | 利率(%)              | 發行期間                | 原資金用途                                              | 原發行金額                    | 償還金額                     | 可節省之利息支出 |       |
|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|-------|
|                    |                    |                     |                                                    |                          |                          | 113 年度   | 往後年度  |
| 償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債 | 甲券：0.80<br>乙券：0.79 | 108.7.1~<br>113.7.1 | 甲券：償還 105 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金<br>乙券：償還金融機構借款及充實營運資金 | 甲券：500,000<br>乙券：300,000 | 甲券：500,000<br>乙券：300,000 | 3,320    | 6,640 |

資料來源：本公司提供

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。以當時平均借款利率 2.93%扣除該次發行公司債票面利率 2.1%設算，預計 112 年度可節省利息支出約新臺幣 3,320 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 6,640 千元。

## 2.執行情形

單位：新臺幣千元

| 計 畫 項 目                    | 執 行 狀 況     |     |         | 進度超前或落後<br>之原因及改進計畫                                         |
|----------------------------|-------------|-----|---------|-------------------------------------------------------------|
| 償還一〇八年度<br>第一次有擔保<br>普通公司債 | 支用金額        | 預 定 | 800,000 | 本公司於 113 年 6 月 27 日<br>募足資金，並已依原預定<br>進度於 113 年第三季執行<br>完畢。 |
|                            |             | 實 際 | 800,000 |                                                             |
|                            | 執行進度<br>(%) | 預 定 | 100.00  |                                                             |
|                            |             | 實 際 | 100.00  |                                                             |

資料來源：本公司提供

### 3.效益評估

#### (1)節省利息支出

本公司 113 年度第一次辦理之有擔保普通公司債新臺幣 800,000 千元，全數用於償還 108 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，於 113 年第三季已依照原計畫執行完畢，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。

#### (2)財務結構及償債能力

單位：新臺幣千元；%

| 項目   |                  | 年度 | 募資前<br>113 年第二季底 | 募資後<br>113 年第三季底 |
|------|------------------|----|------------------|------------------|
|      |                  |    |                  |                  |
| 基本資料 | 流動資產             |    | 20,190,747       | 20,782,082       |
|      | 資產總額             |    | 20,735,353       | 21,695,627       |
|      | 流動負債總額           |    | 15,662,313       | 16,596,960       |
|      | 負債總額             |    | 17,499,348       | 18,430,493       |
| 財務結構 | 負債比率             |    | 84.39            | 84.95            |
|      | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 |    | 31,284.16        | 33,209.58        |
| 償債能力 | 流動比率             |    | 128.91           | 125.22           |
|      | 速動比率             |    | 9.78             | 6.66             |

資料來源：本公司經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站

該次以發行普通公司債募集資金用以償還 108 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，將無助於改善負債比率，故本公司負債比率因持續投入「擎天森林」、「新知段」、「新潤青樺」、「森中央」、「新潤 DOUBLE」、「新潤 RIVER ONE」及「士科大院」等建案，故使短期借款及應付短期票券較募資前大幅增加，以致負債比率由 113 年第三季底 84.39%微幅上升至 84.95%，且就財務結構觀之，本公司於 113 年第三季底之流動比率及速動比率分別由 113 年第三季底之 128.91%及 9.78%微幅下降至 125.22%及 6.66%，係持續投入建案之工程興建而增加借款所致，其原因應尚無不合理。然本公司募資前之長期資金占不動產、廠房及設備 31,284.16%較籌資後提升至 33,209.58%，故其效益應仍屬顯現。

#### (三)113 年度第二次有擔保普通公司債

##### 1.計畫內容

- (1)主管機關申報生效日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 113 年 11 月 5 日證櫃債字第 11300098141 號。
- (2)本計畫所需資金總額：新臺幣 240,000 千元。
- (3)資金來源：發行 113 年度第一次有擔保普通公司債總額新臺幣 240,000 千元。

#### (4)計畫項目及預計資金運用進度

單位：新臺幣千元

| 計畫項目                    | 預定完成日期   | 所需資金總額  | 預定資金運用進度 |
|-------------------------|----------|---------|----------|
|                         |          |         | 113 年第四季 |
| 償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金 | 113 年第四季 | 240,000 | 240,000  |

資料來源：本公司提供

#### (5)預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

| 償還債券名稱             | 利率<br>(%) | 發行期間                    | 原資金用途  | 原發行<br>金額 | 償還<br>金額       | 可節省之<br>利息支出 |          |
|--------------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|----------------|--------------|----------|
|                    |           |                         |        |           |                | 113<br>年度    | 往後<br>年度 |
| 償還一〇八年度第二次有擔保普通公司債 | 1.97      | 108.11.14~<br>113.11.14 | 償還銀行借款 | 300,000   | 300,000<br>(註) | 201          | 1,536    |

資料來源：本公司提供

註 1：本公司 108 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金為 300,000 仟元，其中 240,000 仟元係以本次公司債所募資金償還，餘 60,000 仟元則以自有資金支應。

該次發行普通公司債募集之資金，擬全數用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。以發行時平均借款利率 2.61% 扣除該次發行公司債票面利率 1.97% 設算，預計 113 年度可節省利息支出約新臺幣 201 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 1,536 千元。

#### 2.執行情形

單位：新臺幣千元

| 計畫項目               | 執行狀況        |    |         | 進度超前或落後<br>之原因及改進計畫                              |
|--------------------|-------------|----|---------|--------------------------------------------------|
| 償還一〇八年度第二次有擔保普通公司債 | 支用金額        | 預定 | 240,000 | 本公司於 113 年 11 月 12 日募足資金，並已依原預定進度於 113 年第四季執行完畢。 |
|                    |             | 實際 | 240,000 |                                                  |
|                    | 執行進度<br>(%) | 預定 | 100.00  |                                                  |
|                    |             | 實際 | 100.00  |                                                  |

資料來源：本公司提供

#### 3.效益評估

##### (1)節省利息支出

本公司 113 年度第二次辦理之有擔保普通公司債新臺幣 240,000 千元，全數用於償還 108 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金，於 113 年第四季已依照原計畫執行完畢，故其實際利息費用節省之效益應屬顯現。

##### (2)財務結構及償債能力

單位：新臺幣千元；%

| 項目   |                  | 年度 | 募資前<br>113 年第三季底 | 募資後<br>113 年第四季底 |
|------|------------------|----|------------------|------------------|
|      |                  |    |                  |                  |
| 基本資料 | 流動資產             |    | 20,782,082       | 19,376,754       |
|      | 資產總額             |    | 21,695,627       | 20,617,645       |
|      | 流動負債總額           |    | 16,596,960       | 14,679,655       |
|      | 負債總額             |    | 18,430,493       | 16,749,662       |
| 財務結構 | 負債比率             |    | 84.95            | 81.24            |
|      | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 |    | 33209.58         | 40912.15         |
| 償債能力 | 流動比率             |    | 125.22           | 132.00           |
|      | 速動比率             |    | 6.66             | 11.17            |

資料來源：本公司經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站

本公司發行 113 年度第二次有擔保轉換公司債募集資金總額為 240,000 仟元，所募集資金主係於償還 108 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金已於 113 年第四季依計畫執行完畢，藉以減低整體財務結構之風險。經比較籌資前後財務結構之負債比率，在財務結構方面，其負債比率由 84.95%降低至 81.24%，另就償債能力而言，流動比率由 125.22%提升至 132.00%、速動比率 6.66%提升至 11.17%，另長期資金占不動產、廠房及設備比率由 33,209.58%上升至 40,912.15%，顯見該次募資計畫對公司改善財務結構及提升償債能力有所助益，故其效益應仍屬顯現。

綜上所述，因建設產業特性，建案自購地、規劃、推出銷售、興建至完工交屋，通常需耗時約三年以上，且因多數之銷售價款需俟建案全部完工交屋及經銀行核貸後始能陸續收回，故為維持一定之推案量及營運所需資金，其在興建過程中常須仰賴金融機構提供之土地融資及建築融資支應。本公司近年來在積極購置營建用地及持續推出建案下，負債比率大致呈現逐年上揚之趨勢，主係本公司為取得中長期之穩定資金，並適度降低利率波動風險，於 112~113 年間陸續發行有擔保普通公司債籌資工具募集資金所致，因公司債亦屬負債性質，且本公司所推建案完工交屋後收取之多數銷售價款通常必須再投入於購地及興建工程，故其負債比率未能明顯降低應屬合理；另就本公司於前各次募資償還標的之借款期間所推建案的銷售及興建情形觀之，本公司前各次募資所償還之借款對本公司當時營運所需資金發揮之效益應尚屬合理顯現。

## 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項：

### (一)本次募集與發行有價證券計畫內容

1.本計畫所需資金總額：新臺幣 1,008,000 仟元。

2.資金來源：

(1)現金增資發行新股 32,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 28.5 元，募集總金額為新臺幣 912,000 仟元。

(2)自有資金或金融機構借款 96,000 仟元。

3.計畫項目及運用進度

單位：新臺幣仟元

| 計劃項目     | 預計完成日期   | 所需資金總額    | 預計資金運用進度  |
|----------|----------|-----------|-----------|
|          |          |           | 115 年第四季  |
| 償還金融機構借款 | 115 年第四季 | 1,008,000 | 1,008,000 |
| 合計       |          | 1,008,000 | 1,008,000 |

#### 4.預計可能產生之效益

本公司本次募集資金總額為新臺幣 1,008,000 仟元，預計於 115 年第三季資金募集完成後，依資金運用計畫全數用以償還金融機構借款，若以擬償還金融機構借款之利率設算，預計 115 年度及未來每年可節省利息支出分別為 4,833 仟元及 28,998 仟元，除可適度減輕財務負擔外，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，對本公司整體營運發展均有正面之助益

#### 5.資金不足籌措方式及來源

本次現金增資發行普通股如每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，其差額將以銀行借款或自有資金支應；惟若募集資金增加時，則作為充實營運資金或償還金融機構借款之用。

- (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。
- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

#### 1.本次計畫之可行性評估

##### (1)於法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股案，業經 115 年 4 月 21 日董事會決議通過，後經 115 年 5 月 11 日董事會決議通過增加發行股數上限，其過程及計畫內容符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令規定，並委請律師對本次現金增資計畫之適法性出具律師法律意見書，顯示本次計畫確已符合相關法令之規定，故本次募集資金計畫於法定程序上具可行性。

##### (2)募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股 32,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 28.5 元，預計募集總資金為新臺幣 1,008,000 仟元。本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,200 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,200 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 25,600 仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，後續如因股本變動致認股比例發生變動，擬授權董事長全權處理。認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行併湊，原股東及員工放棄認股之股份或併湊不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人認購；而對外公開承銷部分，係由承銷團以餘額包銷採公開申購方式進行，應足以確保本次資金順利募集完成，故本公司本次現金增資募集資金計畫應屬可行。

##### (3)資金運用計畫之可行性評估

本公司本次募集資金總額為新臺幣 1,008,000 仟元，預計全數用於償還金融機構借款，經檢視本次預計償還之銀行借款合同及授信動撥情形，其債務確屬存在，且合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，因此募集資金完成後即可依預定資金運用計畫執行，故本次籌資用於償還金融機構借款計畫應屬可行。

## 2. 本次計畫之必要性評估

### (1) 降低利息支出對獲利之侵蝕，並提升營運競爭力

單位：新臺幣仟元

| 項目 \ 年度          | 112 年度     | 113 年度     | 114 年度     | 115 年<br>第一季 |
|------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 短期借款             | 329,000    | 349,000    | 262,000    | 262,000      |
| 一年或一營業週期內到期長期負債  | 8,916,119  | 8,119,972  | 5,586,953  | 4,248,290    |
| 金融機構借款總額         | 9,245,119  | 8,468,972  | 5,848,953  | 4,510,290    |
| 負債總額             | 16,610,250 | 16,749,662 | 11,831,907 | 9,733,359    |
| 資產總額             | 19,806,980 | 20,617,645 | 16,960,100 | 15,269,494   |
| 金融機構借款占資產總額比例(%) | 46.68      | 41.08      | 34.49      | 29.54        |
| 負債比率             | 80.56      | 81.24      | 69.76      | 63.74        |
| 銀行借款利息費用(註)      | 257,806    | 260,326    | 205,063    | 34,480       |
| 營業利益             | 551,161    | 1,182,182  | 1,841,005  | 528,332      |
| 利息費用/營業利益(%)     | 46.78      | 22.02      | 11.14      | 6.53         |

資料來源：本公司112~114年度及115年第一季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：含112~114年度及115年第一季利息資本化金額分別為310,105仟元、321,855仟元、270,808仟元及50,151仟元

本公司基於長期永續經營與發展，積極投入營建用地之取得及新案之開發，以增加本公司往後年度之營收來源。本公司目前主要投入之建案計有「森中央」、「新潤 RIVER ONE」、「士科大院」、「新潤 A5(泰山新泰段)」、「潤青」、「世界都心」等建案。

本公司因持續推案，在自有資金無法完全支應下，遂向金融機構融資借款作為支應，最近三年度及最近期金融機構借款餘額分別為 9,245,119 仟元、8,468,972 仟元、5,848,953 仟元及 4,510,290 仟元；其銀行借款利息支出則分別為 257,806 仟元、260,326 仟元、205,063 仟元及 34,480 仟元，佔營業利益比率分別為 46.78%、22.02%、11.14%及 6.53%，對獲利能力具一定程度之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於確保或提升本公司市場競爭力。本公司本次所募資金 1,008,000 仟元擬全數用於償還金融機構借款，以本公司預計償還金融機構借款利率計算，預計 115 年度及往後每年度可節省之利息支出為 4,833 仟元及 28,998 仟元，有效降低利息對獲利的侵蝕，提高營運競爭力。故本公司本次辦理現金增資償還金融機構借款確有其必要性。

### (2) 改善財務結構，降低營運風險

由於建設公司之營業特性，其資金週轉率不及一般產業快速之情況下，使得本公司因營運週轉所衍生之資金多仰賴金融機構取得，致須持續向銀行融資以支應其所需，本公司最近三年度及最近期負債比率分別為 80.56%、81.24%、69.76%及 63.74%，仍顯偏高。最近三年度及最近期金融機構借款佔總資產比重分別為 46.68%、41.08%、34.49%及 29.54%，顯示本公司對金融機構借款仰賴程度仍高，且主要為一年或一營運週期內到期之長期借款，為求健全財務結構以使公司長期

穩定經營發展，實有必要規劃其他長期且穩定的資金以因應未來營運規模持續擴大。

因此本公司計劃辦理現金增資發行新股募集長期資金，預計於 115 年第三季募得資金後用以償還金融機構借款，將可減少利率提升可能產生之影響且可改善流動比率、速動比率，故本公司本次募資計畫將有效改善財務結構上之流動性風險，確有其必要性。

### (3)改善財務結構，降低營運風險

本公司所屬產業為建設業，由於建設業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 10%~30%之自備款，其餘款項則須待完工交屋後金融機構核貸完成始能進行撥付，故建設業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金，惟目前受限於金融機構對房市之借款額度限制及金融政策變化，對於長期資金之取得造成不利影響，不僅提高本公司之財務風險且對本公司發展亦造成某種程度上之限制，故為降低對金融機構借款之依存度，且預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化時，金融機構緊縮銀根而增加本公司之財務風險，故藉由本次辦理現金增資發行新股募集資金用以償還借款，實有其必要性。

## 3.本次募集與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能效益之合理性評估

### (1)本次資金運用計畫及預計進度之合理性

本公司本次辦理現金增資發行新股預計於 115 年 6 月向金融監督管理委員會證券期貨局提出申報，於申報生效後，擬採公開申購方式辦理承銷，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，預計將於 115 年第三季完成現金增資 1,008,000 仟元，募集完成後即可依資金規劃全數用以償還金融機構借款，故本次資金運用計畫及預定進度應屬合理。

### (2)預計可能產生效益之合理性

本公司本次募集資金總額為 1,008,000 仟元，將全數用於償還金融機構借款，預計於 115 年第三季支用完畢。其原貸款用途主要係用於購置營建用地及支應營建工程款之融資借款，經參酌擬償還金融機構借款之利率，設算本公司 115 年度及往後每年度可節省利息支出分別為 4,833 仟元及 28,998 仟元，可適當減輕本公司之財務負擔，有效降低利息支出對獲利之侵蝕，並可增加未來資金運用空間，以因應產業環境競爭，故本次募資計畫用以償還金融機構借款，預計可能產生節省利息支出、降低財務負擔之效益尚屬合理。

#### 4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

##### (1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具，可分為股權相關之籌資工具及與債權有關之籌資工具，前者如現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款(或發行銀行承兌匯票)。茲比較各種資金調度來源有利及不利因素如下：

| 項   | 目                 | 有 利 因 素                                                                                                                          | 不 利 因 素                                                                                                          |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股 權 | 現金增資<br>發行新股      | 1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。<br>2.資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。<br>3.員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。<br>4.發行價格趨近於時價，可募集較多資金。 | 1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。<br>2.因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。                                                            |
|     | 海外存託憑證<br>(GDR)   | 1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。<br>2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。<br>3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。                             | 1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。<br>2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。<br>3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。                        |
| 債 權 | 轉換公司債             | 1.因票面利率較低，現金流出較少<br>2.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。<br>3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。            | 1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。<br>2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。<br>3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。 |
|     | 普通公司債             | 1.每股盈餘未有致稀釋之虞。<br>2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。<br>3.可取得中長期穩定之資金。<br>4.債息可產生節稅效果。                                                | 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。<br>2.債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。                                                                       |
|     | 銀行借款或發行<br>銀行承兌匯票 | 1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。<br>2.資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。<br>3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。<br>4.程序簡便，資金額度運用彈性大。                           | 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。<br>2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行借款支應。                                                |

## (2)各種資金調度來源對發行人申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，不符合經濟效益，故暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此以下僅就銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債等籌資方式，對本公司每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響，具體評估如下：

### A.對每股盈餘稀釋之影響

不同資金籌資方式對未來償還銀行借款每股盈餘稀釋之影響方面，若全數採銀行借款方式籌措資金，由於股本並未變動，故不致對每股盈餘造成稀釋效果，惟將付出較高資金成本而侵蝕獲利水準，公司負債比率亦將增加，提高財務風險；若全數採現金增資方式，雖無資金成本且負債比率亦最低，惟每股盈餘將因股本膨脹而立即稀釋，使得每股獲利能力顯著降低，每股稅前純益減少幅度較大；若全數採轉換公司債方式募集資金，其資金成本較銀行借款為低，然尚未轉換為普通股之前仍為負債性質，且於債券到期時將發生償還資金之壓力，對公司資金調度有所影響。

本公司本次辦理現金增資對每股盈餘之稀釋程度，若以本次辦理現金增資發行新股所增加之股數佔本公司辦理增資後之股本而言，其每股盈餘稀釋比例約為14.10%(32,000,000 股/(194,907,598 股+32,000,000 股))，稀釋程度尚屬有限。又考量若市場景氣低靡，將致使銀行對企業之放款轉趨保守，故經由本次現金增資可充實自有資本、強化公司財務結構及降低經營風險，且如以轉換公司債、普通公司債或銀行借款籌措資金，其負債比率將隨之攀升，導致營運風險提高，因此本公司本次以現金增資方式募集資金，應屬合理。

### B.對發行人財務負擔之影響

就財務負擔觀點論之，銀行借款、現金增資及發行轉換公司債三種籌資工具中，除現金增資外餘均為負債性質，負債性質之籌資工具除會產生利息支出等資金成本，使得公司之財務負擔增加外，亦有到期償還之資金壓力，其中轉換公司債雖因債券持有人具有轉換成普通股之權利，惟若資本市場股價變化不如預期，則到期前債券持有人無法將債券轉換成普通股，則到期時償還之資金壓力仍相對較大。此外，一般而言負債性質之籌資工具可能會產生資金成本將增加公司之財務負擔。

本公司本次以現金增資方式籌資將使負債比率降低，且資金成本低於轉換公司債之籌資方式，雖然股本膨脹之每股盈餘稀釋效果較其他籌資方式高，但以現金增資方式籌資用以充實營運資金，可使其資金趨向穩定，以因應產業變動之風險，有助於公司中長期發展，使公司財務結構更臻健全，對於公司營運及財務穩定性實具正面效益。

### C.對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定，保留增資發行新股之 10%，計 3,200 仟股由本公司員工承購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次增資發行新股之 10%，計 3,200 仟股，採公開申購方式對外公開承銷，故合計 6,400 仟股將對原股東之股權產生稀釋效果。其對原股東持股造成之最大稀釋比率設算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數} + \text{原股東可認股數}}{\text{目前已發行並流通在外之普通股股數} + \text{現金增資新增之股數}} \\ &= 1 - \frac{194,908 \text{ 仟股} + 25,600 \text{ 仟股}}{194,908 \text{ 仟股} + 32,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 97.18\% \\ &= 2.82\% \end{aligned}$$

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理現金增資所發行之新股，對原股東股權之最大稀釋比率為 2.82%，稀釋效果微小。

本次辦理現金增資將使期末股數增加，惟股本膨脹程度有限，相較於以銀行借款或普通公司債籌資，雖未使股本膨脹，然因其資金成本較高，本公司必須負擔較高額之利息支出，將造成對獲利之侵蝕，在負債增加且盈餘減少之下，無法增加自有資本，對股東權益並無助益。就現金增資及發行轉換公司債而言，發行轉換公司債若未轉換，其對股權稀釋及股東權益之影響與其他債權商品相同，若全部轉換則將使得當年度股本增加，故轉換公司債全數轉換後將與現金增資之股權稀釋程度相當，但因現金增資可提高自有資本率，對股東權益較為有利，並能有效降低負債比率，而轉換公司債因需要負擔利息支出及提列利息補償金，資金成本高於現金增資，容易侵蝕獲利導致股東權益下降，故本公司本次辦理現金增資募集資金，將有助於提升股東權益，並可改增加財務調度之彈性，因此以現金增資作為籌資工具應為合理。

考量本公司現行資金需求，透過現金增資募集本次所需資金，有助於未來事業之穩定發展，且員工依法可優先認購增資發行新股總數之 10%，使員工成為股東一份子，可提高員工對公司之認同感及向心力，亦可共同分享公司之經營成果，對公司之永續經營具正面意義。整體而言，本公司在不增加營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源較為合適。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：本次發行價格之訂定方式請詳本公開說明書附件「承銷價格計算書」。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
- 2.如為轉投資其他公司，應列明下列事項：不適用。
- 3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期，償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱 115 年及 116 年度現金收支預測表。

②目前營運資金狀況，所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣仟元

| 項 目                                    | 115 年 6 月~115 年 12 月<br>(預估數) |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| 期初現金餘額(1)                              | 1,884,284                     |
| 非融資性收入(2)                              | 4,151,896                     |
| 非融資性支出(3)                              | 6,216,287                     |
| 要求最低現金餘額(4)                            | 300,000                       |
| 融資前可供支用資金(短絀)餘額<br>(5)=(1)+(2)-(3)-(4) | (480,107)                     |
| 預計償還銀行借款(6)                            | 1,008,000                     |
| 現金餘額(短絀) (7)=(5)-(6)                   | (1,488,107)                   |
| 因應方式：辦理現金增資發行新股募集資金 1,008,000 仟元及銀行借款。 |                               |

由於本公司建案持續推出及進行，資金需求持續增加，加上房地款收入現金流入及工程款現金流出時點無法配合之情況下，將產生資金短絀情形，由上表可知，本公司預估 115 年 6 月至 115 年 12 月非融資性收入總計為 4,151,896 仟元，若加計 115 年 6 月期初現金餘額 1,884,284 仟元，扣除非融資性支出 6,216,287 仟元，並考量每月要求最低現金餘額 300,000 仟元及本次募資計畫預計償還金融機構借款 1,008,000 仟元，將出現資金缺口 1,488,107 仟元。若資金缺口全數以增加金融機構借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔，並降低對銀行依存度及提升競爭力，本公司本次辦理現金增資發行新股，預計募集 1,008,000 仟元以支應其資金短絀情形，確有其必要性及合理性。另經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

③列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：詳次頁。

115年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

| 115 年度                         | 一月份       | 二月份       | 三月份         | 四月份       | 五月份       | 六月份       | 七月份       | 八月份       | 九月份       | 十月份         | 十一月份      | 十二月份        | 合計          |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 期初現金餘額(1)                      | 1,399,984 | 1,229,143 | 1,278,640   | 1,876,987 | 2,365,503 | 1,884,284 | 1,544,844 | 1,385,516 | 924,602   | 1,403,616   | 268,997   | 120,856     | 1,399,984   |
| 加：非融資性收入(2)                    |           |           |             |           |           |           |           |           |           |             |           |             |             |
| 營建銷售收款                         | 310,662   | 64,911    | 2,258,912   | 224,369   | 389,374   | 173,129   | 69,069    | 104,077   | 540,271   | 424,614     | 352,528   | 2,499,088   | 7,411,004   |
| 其他收入                           | 3,944     | 1,906     | 1,189       | 159       | (5,405)   | -         | -         | -         | -         | -           | -         | (10,880)    | (9,087)     |
| 合計                             | 314,606   | 66,817    | 2,260,101   | 224,528   | 383,969   | 173,129   | 69,069    | 104,077   | 540,271   | 424,614     | 352,528   | 2,488,208   | 7,401,917   |
| 減：非融資性支出(3)                    |           |           |             |           |           |           |           |           |           |             |           |             |             |
| 土地款                            | 0         | 0         | 218,830     | 0         | 823,441   | 51,870    | 0         | 0         | 0         | 0           | 0         | 0           | 1,042,271   |
| 營建工程支出                         | 298,097   | 200,593   | 201,104     | 122,790   | 431,671   | 100,051   | 759,884   | 389,758   | 557,496   | 368,705     | 205,903   | 294,327     | 3,982,249   |
| 管銷費用支出                         | 60,880    | 99,608    | 81,113      | 11,549    | 126,797   | 110,179   | 41,120    | 57,680    | 29,000    | 20,090      | 41,140    | 77,445      | 756,601     |
| 利息支出                           | 590       | 590       | 532         | 579       | 578       | 26,439    | 579       | 15,589    | 15,999    | 1,178       | 12,669    | 2,539       | 77,861      |
| 所得稅                            | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 274,938   | 0         | 0         | 179,697   | 0           | 0         | 0           | 454,635     |
| 配發現金股利                         | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 976,084   | 0         | 0           | 0         | 0           | 976,084     |
| 發放董事及員工酬勞                      | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 162,628   | 0           | 0         | 0           | 162,628     |
| 受限制資金                          | 213,107   | (537,201) | (11,984)    | (26,676)  | 113,867   | 25,322    | 27,469    | (49,255)  | 502,529   | 293,321     | 312,542   | 331,372     | 1,194,413   |
| 合計                             | 572,674   | (236,410) | 489,595     | 108,242   | 1,496,354 | 588,799   | 829,052   | 1,389,856 | 1,447,349 | 683,294     | 572,254   | 705,683     | 8,646,742   |
| 要求最低現金餘額(4)                    | 300,000   | 300,000   | 300,000     | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000     | 300,000   | 300,000     | 300,000     |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)              | 872,674   | 63,590    | 789,595     | 408,242   | 1,796,354 | 888,799   | 1,129,052 | 1,689,856 | 1,747,349 | 983,294     | 872,254   | 1,005,683   | 8,946,742   |
| 融資前可供支用現金餘額<br>(6)=(1)+(2)-(5) | 841,916   | 1,232,370 | 2,749,146   | 1,693,273 | 953,118   | 1,168,614 | 484,861   | (200,263) | (282,476) | 844,936     | (250,729) | 1,603,381   | (144,841)   |
| 融資淨額(7)                        | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0           | 0         | 0           | 0           |
| 現金增資發行新股                       | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 912,000   | 0           | 0         | 0           | 912,000     |
| 償還普通公司債                        | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | (60,000)  | 0         | 0         | 0         | 0           | (36,000)  | 0           | (96,000)    |
| 借款增加                           | 87,227    | 146,270   | 67,769      | 372,230   | 640,216   | 136,230   | 600,655   | 824,865   | 474,092   | 335,631     | 107,585   | 93,489      | 3,886,259   |
| 償還借款                           | 0         | (400,000) | (1,239,928) | 0         | (9,050)   | 0         | 0         | 0         | 0         | (1,211,570) | 0         | (1,817,408) | (4,677,956) |
| 合計                             | 87,227    | (253,730) | (1,172,159) | 372,230   | 631,166   | 76,230    | 600,655   | 824,865   | 1,386,092 | (875,939)   | 71,585    | (1,723,919) | 24,303      |
| 期末現金餘額<br>(8)=(1)+(2)-(3)+(7)  | 1,229,143 | 1,278,640 | 1,876,987   | 2,365,503 | 1,884,284 | 1,544,844 | 1,385,516 | 924,602   | 1,403,616 | 268,997     | 120,856   | 179,462     | 179,462     |

116年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

| 116 年度                     | 一月份       | 二月份       | 三月份         | 四月份       | 五月份       | 六月份       | 七月份       | 八月份       | 九月份       | 十月份       | 十一月份      | 十二月份      | 合計          |
|----------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 期初現金餘額(1)                  | 179,462   | 527,330   | 713,377     | 4,420,834 | 4,646,572 | 4,432,650 | 4,439,248 | 3,392,381 | 2,606,473 | 2,221,379 | 1,660,694 | 1,492,692 | 179,462     |
| 加：非融資性收入(2)                |           |           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |
| 營建銷售收款                     | 1,489,156 | 1,252,777 | 1,223,636   | 389,548   | 247,669   | 263,585   | 162,617   | 199,451   | 179,358   | 164,569   | 106,247   | 142,150   | 5,820,763   |
| 其他收入                       | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0           |
| 合計                         | 1,489,156 | 1,252,777 | 1,223,636   | 389,548   | 247,669   | 263,585   | 162,617   | 199,451   | 179,358   | 164,569   | 106,247   | 142,150   | 5,820,763   |
| 減：非融資性支出(3)                |           |           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             |
| 土地款                        | 60,620    | 0         | 181,881     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 242,501     |
| 營建工程支出                     | 267,937   | 502,663   | 308,571     | 199,326   | 476,885   | 232,396   | 411,409   | 509,966   | 891,430   | 983,584   | 353,216   | 307,786   | 5,445,169   |
| 管銷費用支出                     | 23,670    | 25,760    | 24,110      | 18,000    | 18,000    | 18,000    | 18,000    | 18,000    | 18,000    | 18,000    | 38,000    | 21,635    | 259,175     |
| 利息支出                       | 2,539     | 2,539     | 2,539       | 2,539     | 2,539     | 28,399    | 2,539     | 17,549    | 35,524    | 1,430     | 11,560    | 1,430     | 111,126     |
| 所得稅                        | 0         | 0         | 0           | 0         | 143,044   | 0         | 0         | 0         | 151,519   | 0         | 0         | 0         | 294,563     |
| 配發現金股利                     | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 757,871   | 0         | 0         | 0         | 0         | 757,871     |
| 發放董事及員工酬勞                  | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 129,967   | 0         | 0         | 129,967     |
| 受限制資金                      | 317,098   | 967,260   | (2,731,774) | 106,219   | 20,900    | 57,584    | (126,744) | 15,457    | 139,260   | 65,120    | (32,567)  | 20,453    | (1,181,734) |
| 合計                         | 671,864   | 1,498,222 | (2,214,673) | 326,084   | 661,368   | 336,379   | 305,204   | 1,318,843 | 1,235,733 | 1,198,101 | 370,209   | 351,304   | 6,058,638   |
| 要求最低現金餘額(4)                | 300,000   | 300,000   | 300,000     | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000     |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)          | 971,864   | 1,798,222 | (1,914,673) | 626,084   | 961,368   | 636,379   | 605,204   | 1,618,843 | 1,535,733 | 1,498,101 | 670,209   | 651,304   | 6,358,638   |
| 融資前可供支用現金餘額(6)=(1)+(2)-(5) | 696,754   | (18,115)  | 3,851,686   | 4,184,298 | 3,932,873 | 4,059,856 | 3,996,661 | 1,972,989 | 1,250,098 | 887,847   | 1,096,732 | 983,538   | (358,413)   |
| 融資淨額(7)                    | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0           |
| 發行普通公司債                    | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 400,000   | 0         | 0         | 400,000     |
| 償還普通公司債                    | 0         | 0         | 0           | 0         | 0         | (60,000)  | 0         | 0         | 0         | (500,000) | (36,000)  | 0         | (596,000)   |
| 借款增加                       | 74,389    | 431,492   | 269,148     | 162,274   | 199,777   | 139,392   | 65,720    | 513,181   | 671,281   | 572,847   | 131,960   | 133,049   | 3,364,510   |
| 償還借款                       | (543,813) | 0         | 0           | 0         | 0         | 0         | (970,000) | (179,697) | 0         | 0         | 0         | 0         | (1,693,510) |
| 合計                         | (469,424) | 431,492   | 269,148     | 162,274   | 199,777   | 79,392    | (904,280) | 333,484   | 671,281   | 472,847   | 95,960    | 133,049   | 1,475,000   |
| 期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)  | 527,330   | 713,377   | 4,420,834   | 4,646,572 | 4,432,650 | 4,439,248 | 3,392,381 | 2,606,473 | 2,221,379 | 1,660,694 | 1,492,692 | 1,416,587 | 1,416,587   |

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司為建設業，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售制，即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金(收取比例約為 8%~10% 之間)，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款(收取比例為 10%~12%之間)，迄個案完工產權完成時，客戶付清 80%尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響金融機構撥入款項之時點及金額高低。一般來說，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款及工程款，客戶多以現金匯款或開立期票的方式支付。綜上所述，本公司所編製 115 年度及 116 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策係依據個案銷售情形、施工進度、完工時點及預估金融機構核貸時間編製而成，其編製基礎應尚屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、金融機構本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司所編製 115 年度及 116 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際工程進度、購置營建用地情形編製，其編製基礎應尚屬合理。

B.資本支出計畫

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而 115~116 年度並未有重大資本支出及長期投資計畫，故其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

財務槓桿度係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該指標愈高表示利息費用占營業利益比重愈大，公司所承擔之財務風險愈高，就財務槓桿操作而言，需考慮財務結構之安全性及資金之流動性與週轉性。由於本次辦理現金增資發行新股所募得之資金擬全數用於償還金融機構借款，因此計畫經執行後，將立即節省相關銀行利息支出，對本公司之財務槓桿度應有正面之影響，另在負債比率方面，由於現金增資發行新股將使股本增加，可立即降低負債比率，對本公司長期發展應具正面之影響，故本次增資計畫應有其必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

①原借款用途之必要性及合理性

本公司本次籌資計畫所募資金，全數用於償還金融機構借款，預計償還借款明細如下表所列：

單位：新臺幣仟元

| 借款機構 | 利率     | 契約期間                | 原借款用途 | 原借款金額     | 擬償還金額     | 可節省之利息支出(註) |        |
|------|--------|---------------------|-------|-----------|-----------|-------------|--------|
|      |        |                     |       |           |           | 115 年度      | 往後年度   |
| 上海銀行 | 2.875% | 109/07/16~116/06/15 | 土、建融  | 540,400   | 540,400   | 2,590       | 15,537 |
| 兆豐票券 | 2.768% | 109/07/16~116/06/15 | 土、建融  | 266,000   | 266,000   | 1,227       | 7,363  |
| 農業金庫 | 3.025% | 113/10/26-118/10/25 | 建築融資  | 349,150   | 201,600   | 1,016       | 6,098  |
| 合計   |        |                     |       | 1,155,550 | 1,008,000 | 4,833       | 28,998 |

註：假設預計於 115 年 9 月底償還金融機構借款，設算可節省之利息支出。

經瞭解本次擬償還之金融機構借款，其資金用途係用以支應建案「森中央」、「新潤潤青」之土地及營建款需求支出。

由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大

故整體評估，本公司因購置營建用地及興建營建個案所需而向金融機構舉借以支應所需資金，確有其必要性及合理性

②自購買該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因

本公司本次募集資金所償還之金融機構借款，其原借款用途係用以支應「森中央」及「新潤潤青」等建案之購置土地及營建工程款項，茲就各建案資金來源及預計效益分述如下：

#### A. 森中央

##### 「森中央/商匯中心」案

單位：新臺幣仟元

| 資金用途    | 總資金需求     | 114 年度<br>(含以前) | 115 年度  | 116 年度 | 117 年度 | 118 年度 | 資金來源           |            |
|---------|-----------|-----------------|---------|--------|--------|--------|----------------|------------|
|         |           |                 |         |        |        |        | 自有資金<br>及銷售房地款 | 金融機構<br>融資 |
| 購置土地成本  | 664,776   | 664,776         | -       | -      | -      | -      | 132,776        | 532,000    |
| 營建工程成本  | 532,964   | 419,856         | 85,384  | 27,724 | -      | -      | 254,864        | 278,100    |
| 利息費用    | 72,682    | 59,418          | 13,264  | -      | -      | -      | 72,682         | -          |
| 建築設計費用  | 6,193     | 4,911           | 1,282   | -      | -      | -      | 6,193          | -          |
| 銷售費用    | 107,132   | 59,848          | 2,997   | 14,664 | 11,860 | 17,763 | 107,132        | -          |
| 稅負及其他費用 | 123,253   | 86,475          | 28,258  | 5,039  | 593    | 2,888  | 123,253        | -          |
| 合計      | 1,507,000 | 1,295,284       | 131,185 | 47,427 | 12,453 | 20,651 | 696,900        | 810,100    |

資料來源：本公司提供

「森中央」案所需投入資金為 1,507,000 仟元主係包含購地款 664,776 仟元、營建工程款 532,964 仟元、利息費用 72,682 仟元、建築設計費 6,193 仟元、銷售費用 107,132 仟元及其他 123,253 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金及銷售房地款 696,900 仟元與向金融機構融資 810,100 仟元以支應。「森中央」案之工期係由該公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 111 年 1 月開工，預計 115 年第三季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由該公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

#### B. 新潤潤青

##### 「新潤潤青」案

單位：新臺幣仟元

| 資金用途    | 總資金需求   | 114 年度<br>(含以前) | 115 年度  | 116 年度 | 117 年度 | 資金來源           |            |
|---------|---------|-----------------|---------|--------|--------|----------------|------------|
|         |         |                 |         |        |        | 自有資金及<br>銷售房地款 | 金融機構<br>融資 |
| 營建工程成本  | 788,410 | 496,892         | 263,378 | 28,140 | -      | 386,940        | 401,470    |
| 利息費用    | 10,705  | 1,770           | 8,935   | -      | -      | 10,705         | -          |
| 建築設計費用  | 31,458  | 14,978          | 16,480  | -      | -      | 31,458         | -          |
| 銷售費用    | 66,335  | 9,990           | 14,379  | 34,336 | 7,630  | 66,335         | -          |
| 稅負及其他費用 | 86,642  | 28,539          | 54,599  | 3,124  | 380    | 86,642         | -          |
| 合計      | 983,550 | 552,169         | 357,771 | 65,600 | 8,010  | 582,080        | 401,470    |

資料來源：本公司提供

「新潤潤青」案所需投入資金為 983,550 仟元主係包含營建工程款 788,410

仟元、利息費用 10,705 仟元、建築設計費 31,458 仟元、銷售費用 66,335 仟元及其他 86,642 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金及銷售房地款 582,080 仟元與向金融機構融資 401,470 仟元以支應。「新潤潤青」案之工期係由該公司規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案已於 113 年 4 月開工，預計 115 年第三季至第四季完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由該公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

### ③原借款用途產生之效益

#### A.森中央

「森中央」由亞昕國際開發及本公司聯手打造的指標建案，位於新北市新莊副都心之核心地段（富貴路與昌仁路口），該案步行約 8 分鐘可達機場捷運「新莊副都心站」或「新北產業園區站」，周邊緊鄰宏匯廣場與國家影視中心，為一兼具自然景觀與成熟商業機能之指標開發案。本案基地面積約 2,117 坪，為確保居住品質與動線單純，採「住商分離」之雙棟獨立建築規劃；其中住宅大樓為地上 23 層、地下 5 層，商辦大樓則為地上 15 層、地下 5 層，全案共計住宅 174 戶、辦公室 88 戶及店鋪 47 戶，並於 111 年 2 月開始預售、111 年 3 月開始動工，預計於 115 年第三季取得使用執照並開始陸續交屋認列收入，截至 115 年 5 月 10 日銷售率約 74.60%。

「森中央」建案之基本資料如下：

| 建案名稱      |     |    | 森中央                                           |          |
|-----------|-----|----|-----------------------------------------------|----------|
| 營建執照取得時間  |     |    | 111 年 1 月                                     |          |
| 基地位置      |     |    | 新北市新莊區副都新段一小段 59、60、60-1、60-2、61、63-2 等 6 筆地號 |          |
| 基地面積(坪)   |     |    | 2,116.99 坪                                    |          |
| 總銷售面積(坪)  |     |    | 15,126.5 坪                                    |          |
| 總樓地板面積(坪) |     |    | 20,406.31 坪                                   |          |
| 推案年度      |     |    | 111 年度                                        |          |
| 推案方式      |     |    | 預售                                            |          |
| 開工日       |     |    | 111 年 1 月                                     |          |
| 預計完工日     |     |    | 商辦棟預計 115 年第三季<br>住宅棟預計 115 年第四季              |          |
| 興建樓層數     | 樓層數 | 商辦 | B5-15F                                        |          |
|           |     | 住宅 | B5-23F                                        |          |
|           | 戶數  | 商辦 | 辦公室 86 戶、店面 47 戶                              | 489 個停車位 |
|           |     | 住宅 | 174 戶                                         |          |
| 興建方式      |     |    | 共同興建及地主合建                                     |          |

| 建案名稱    | 森中央         |
|---------|-------------|
| 已售戶數/車位 | 229 戶/294 個 |
| 銷售率     | 約 74.60%    |

資料來源：該公司提供

「森中央」建案本公司分得比率約為 20.774%，該案預計可挹注營業收入為 2,001,300 千元，營業毛利 639,235 千元，營業利益 526,305 千元。本公司於 111 年 2 月起採預售方式銷售，並於 111 年 3 月開始動工，該建案預計於 115 年第三季至第四季完工並開始陸續交屋認列收入，截至 115 年 5 月 10 日止預售戶銷售率為 74.60%，茲就「森中央」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣仟元

| 建 案  | 森中央案      | 占營業收入比率% |
|------|-----------|----------|
| 營業收入 | 2,001,300 | 100.00   |
| 營業成本 | 1,362,065 | 68.06    |
| 營業毛利 | 639,235   | 31.94    |
| 管銷費用 | 112,930   | 5.64     |
| 營業利益 | 526,305   | 26.30    |

資料來源：本公司提供

#### a. 預估收入合理性

本公司規劃「森中央」案係高樓層住宅產品，位於新北市新莊副都心，全案可銷售面積 15,126.5 坪，本公司預計可銷售總額為 2,001,300 千元，該建案規劃 174 戶住家、86 戶辦公室、47 戶店面及 489 個車位，並於 111 年 1 月開始預售，截至 115 年 5 月 10 日預售率達 74.60%，預計於 115 年第三季至第四季完工開始陸續交屋認列收入。

單位：坪；新台幣千元

| 項目         | 預計可銷售數   | 單價(註 1) | 銷售總價(未稅)<br>(註 2) |
|------------|----------|---------|-------------------|
| 住宅(坪)      | 1,441.85 | 603.52  | 870,183           |
| 商辦(坪)      | 1,323.51 | 542.93  | 718,571           |
| 住宅店面及店鋪(坪) | 162.22   | 562.15  | 91,191            |
| 商辦店面及店鋪(坪) | 214.79   | 568.25  | 122,054           |
| 汽車停車位(個)   | 102      | 1,962   | 199,300           |
| 合計         |          |         | 2,001,300         |

資料來源：本公司提供

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準；另本案自 111 年 1 月開始預售，單價主係受過去年度預售情形所影響。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。而該案自 111 年 1 月開始展開預售。故依據國泰建設 111 年第一季房地產指數季報報告指出，國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較 110 年同

季價量俱漲。本季適逢數個百億大案推出，推案戶數較上一季增加三成，皆位於重劃區或整體開發區，因生活機能日趨成熟，吸引人口遷入，在房價比價效應下，仍有一定買氣。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。其中新北市汐止、土城、新莊、蘆洲等區域屬於新北市區價格帶「中價區」，模型單價約為 53.15 萬元/坪。故本公司「森中央」每坪平均預售單價約 56.92 萬元/坪，主係該案自預售開始後應買氣熱絡，故階段式上調單坪售價所致，經評估其單坪售價與模型差距微小且差異原因尚屬合理。

#### b. 預計成本及毛利合理性

本公司森中央建案預估全案可認列銷售總金額為 2,001,300 仟元，營業成本為 1,362,065 仟元，營業毛利率為 31.94%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

| 營業成本項目 | 估列金額      | 說明                                                     |
|--------|-----------|--------------------------------------------------------|
| 營造工程款  | 532,964   | 支付給營造廠之工程款。                                            |
| 購地成本   | 664,776   | 購置土地款項。                                                |
| 建築師費   | 6,193     | 委請建築師事務所設計規劃監造等費用。                                     |
| 其他費用   | 158,132   | 興建期間所產生的相關費用，如燃料費、水電費、景觀設計費用、地價稅、印花稅、土地過戶代書費、天然瓦斯裝置費等。 |
| 合計     | 1,362,065 | —                                                      |

資料來源：本公司提供

#### c. 預計費用及利益合理性

本公司「森中央」建案預估之銷售費用金額為 112,930 千元，占營業收入 5.64% 左右，銷售費用主係包含大樓物業管理費、水電費等，以及支付銷售人員及廣告行銷等費用，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.64% 估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「森中央」建案之營業利益為 526,305 仟元應屬合理。

#### B. 新潤潤青

「新潤潤青」係由本公司與地主之合建分售案，位於桃園市中壢區聖溪二路（屬特定農業區甲種建築用地），主打「約 6 分鐘車程享有青埔特區生活圈」。本案基地面積達 1,172 坪，為該區外圍少見之大規模基地開發案。建築採兩棟對稱式設計，樓層規劃為地上 12 層、地下 2 層，共計 162 戶純住家。產品主打 23 至 33 坪的 2 至 3 房格局，受惠於大基地優勢，建案規劃了豐富的全齡化公共設施，並導入新潤專屬的「RUENN 潤咖啡」飯店級社區餐飲服務。因其相較於青埔核心區具備顯著的總價與單價優勢，成功吸引青埔外溢買盤與年輕首購族群。該案已於 114 年 2 月開始預售、111 年 3 月開始動工，預計於 115 年第三季取得使用執照並開始陸續交屋認列收入，截至 115 年 5 月 10 日銷售率約 40.00%。「新潤潤青」建案之基本資料如下：

| 建案名稱      |     | 新潤潤青                |
|-----------|-----|---------------------|
| 營建執照取得時間  |     | 113 年 4 月           |
| 基地位置      |     | 中壢區洽溪段 1085、1091 地號 |
| 基地面積(坪)   |     | 1,172.05 坪          |
| 總銷售面積(坪)  |     | 4,650.49 坪          |
| 總樓地板面積(坪) |     | 5,598.12 坪          |
| 推案年度      |     | 113 年度              |
| 推案方式      |     | 預售                  |
| 開工日       |     | 113 年 5 月           |
| 預計完工日     |     | 115 年第三季            |
| 興建樓層數     | 樓層數 | B2-12F              |
|           | 戶數  | 162 戶               |
| 興建方式      |     | 地主合建分售              |
| 已售戶數/車位   |     | 65 戶/65 個           |
| 銷售率       |     | 約 40%               |

資料來源：本公司提供

「新潤潤青」建案本公司分得比率約為 69.50%，該案預計可挹注營業收入為 1,208,612 千元，營業毛利 338,791 千元，營業利益 267,799 千元。本公司於 114 年 3 月起採預售方式銷售，並於 113 年 4 月開始動工，該建案預計於 115 年第三季完工並開始陸續交屋認列收入，截至 115 年 5 月 10 日止預售戶銷售率為 40.00%，茲就「新潤潤青」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：新臺幣仟元

| 建 案  | 新潤潤青案     | 占營業收入比率% |
|------|-----------|----------|
| 營業收入 | 1,208,612 | 100.00   |
| 營業成本 | 869,821   | 71.97    |
| 營業毛利 | 338,791   | 28.03    |
| 管銷費用 | 70,992    | 5.87     |
| 營業利益 | 267,799   | 22.16    |

資料來源：本公司提供

#### a. 預估收入合理性

本公司規劃「新潤潤青」案係高樓層住宅產品，位於桃園市中壢區，全案可銷售面積 4,650.49 坪，本公司預計可銷售總額為 1,208,612 千元，該建案規劃 162 戶住家、162 個車位，並於 114 年 3 月開始預售，截至 115 年 5 月 10 日預售率達 40.00%，預計於 115 年第三季完工開始陸續交屋認列收入。

單位：坪；新台幣千元

| 項目       | 預計可銷售數   | 單價(註 1) | 銷售總價(未稅)<br>(註 2) |
|----------|----------|---------|-------------------|
| 住宅(坪)    | 1,441.85 | 199.48  | 927,660           |
| 汽車停車位(個) | 162      | 1,734   | 280,952           |
| 合計       |          |         | 1,208,612         |

資料來源：本公司提供

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準；另本案自 113 年 4 月開始預售，單價主係受過去年度預售情形所影響。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。而該案自 113 年 4 月開始展開預售。故依據國泰建設 113 年第二季房地產指數季報報告指出，國泰桃園市房地產指數，本季推案量(金額及戶數)創歷史新高，銷售率及成交量(戶數)創近十年來新高，由於桃園市房價基期低、建設題材豐富，青埔高鐵特區受惠軌道經濟效應，加上公園、綠地生活機能成熟，吸引大量雙北及新竹縣市外溢買盤，交易量能持續攀升。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。其中桃園中壢、大園、平鎮等區域屬於桃園市區價格帶「低價區」，模型單價約為 42.5 萬元/坪。然本公司「新潤潤青」每坪平均預售單價約 19.95 萬元/坪，主係該案土地分區屬於特定農業區中的甲種建築用地（俗稱甲建），而非一般都市計畫內的「商業區」或「住宅區」所致，經評估其單坪售價與模型差異原因尚屬合理。

#### b. 預計成本及毛利合理性

本公司「新潤潤青」建案預估全案可認列銷售總金額為 1,208,612 仟元，營業成本為 869,821 仟元，營業毛利率為 28.03%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新臺幣仟元

| 營業成本項目 | 估列金額    | 說明                                                     |
|--------|---------|--------------------------------------------------------|
| 營造工程款  | 788,410 | 支付給營造廠之工程款。                                            |
| 購地成本   | -       | 本案係與地主合建。                                              |
| 建築師費   | 31,458  | 委請建築師事務所設計規劃監造等費用。                                     |
| 其他費用   | 49,953  | 興建期間所產生的相關費用，如燃料費、水電費、景觀設計費用、地價稅、印花稅、土地過戶代書費、天然瓦斯裝置費等。 |
| 合計     | 869,821 | —                                                      |

資料來源：本公司提供

#### c. 預計費用及利益合理性

本公司「新潤潤青」建案預估之銷售費用金額為 70,992 千元，占營業收入 5.87% 左右，銷售費用主係包含大樓物業管理費、水電費等，以及支付銷售人員及廣告行銷等費用，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，然本公司以 5.87% 估列，估列金額尚無異常情事。整體而言，本公司預估「新潤潤青」建案之營業利益為 267,799 仟元應屬合理。

綜上所述，本公司為因應營運獲利之成長，以長期借款方式籌措「森中央」及「新潤潤青」案購置土地及營建工程資金需求，對提升業績及挹注獲利確有其實質之效益，其原借款之效益應屬合理。

(4) 現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

本公司本次募集計畫金額為 1,008,000 仟元，經參閱 115 及 116 年度之現金收支預測表中，本公司 115 年 6 月份至 116 年底之現金收支預測表中，預計支付土地款金額共計 242,497 千元，未達本次募資金額百分之六十(1,008,000 千元 \* 0.6 = 604,800 千元)，故不適用此項評估。

4. 購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5. 購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載下列事項：不適用。

## 肆、財務概況

### 一、最近五年度簡明財務資料

#### (一)簡明資產負債表及綜合損益表

##### 1.簡明資產負債表(國際財務報導準則)

單位：新臺幣仟元

| 項目 \ 年度                          |     | 最近五年度財務資料(註 1) |            |            |            |            | 115 年第一<br>季財務資料<br>(註 1) |
|----------------------------------|-----|----------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
|                                  |     | 110 度          | 111 年度     | 112 年度     | 113 年度     | 114 年度     |                           |
| 流動資產                             |     | 15,042,396     | 17,196,436 | 19,305,213 | 19,376,754 | 15,663,461 | 13,957,210                |
| 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量之<br>金融資產-非流動 |     | —              | —          | —          | —          | —          | —                         |
| 不動產、廠房及設備                        |     | 7,612          | 4,984      | 19,257     | 14,514     | 24,223     | 22,965                    |
| 無形資產                             |     | 110            | 33         | 181        | 197        | 487        | 406                       |
| 其他資產                             |     | 569,003        | 719,814    | 482,329    | 1,226,180  | 1,271,929  | 1,288,913                 |
| 資產總額                             |     | 15,619,121     | 17,921,267 | 19,806,980 | 20,617,645 | 16,960,100 | 15,269,494                |
| 流動<br>負債                         | 分配前 | 11,145,871     | 13,239,344 | 15,573,839 | 14,679,655 | 9,965,177  | 7,871,028                 |
|                                  | 分配後 | 11,595,829     | 13,569,314 | 15,873,811 | 14,941,832 | 10,941,261 | (註 2)                     |
| 非流動負債                            |     | 1,600,128      | 1,600,933  | 1,036,411  | 2,070,007  | 1,866,730  | 1,862,331                 |
| 負債<br>總額                         | 分配前 | 12,745,999     | 14,840,277 | 16,610,250 | 16,749,662 | 11,831,907 | 9,733,359                 |
|                                  | 分配後 | 13,195,957     | 15,170,247 | 16,910,222 | 17,011,839 | 12,807,991 | (註 2)                     |
| 歸屬於母公司業主<br>之權益                  |     | —              | —          | —          | —          | —          | —                         |
| 股 本                              |     | 1,365,361      | 1,499,861  | 1,499,861  | 1,724,846  | 1,949,076  | 1,949,076                 |
| 資本公積                             |     | 651,452        | 847,530    | 847,530    | 847,530    | 847,530    | 847,530                   |
| 保留<br>盈餘                         | 分配前 | 856,309        | 733,599    | 849,339    | 1,295,607  | 2,331,587  | 2,739,529                 |
|                                  | 分配後 | 406,351        | 403,629    | 549,367    | 1,033,430  | 1,355,503  | (註 2)                     |
| 其他權益                             |     | —              | —          | —          | —          | —          | —                         |
| 庫藏股票                             |     | —              | —          | —          | —          | —          | —                         |
| 非控制權益                            |     | —              | —          | —          | —          | —          | —                         |
| 權益<br>總額                         | 分配前 | 2,873,122      | 3,080,990  | 3,196,730  | 3,867,983  | 5,128,193  | 5,536,135                 |
|                                  | 分配後 | 2,423,164      | 2,751,020  | 2,896,758  | 3,605,806  | 4,152,109  | (註 2)                     |

註 1：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註 2：尚未分配。

## 2.簡明綜合損益表(國際財務報導準則)

單位：新臺幣仟元

| 項目 \ 年度        | 最近五年度財務資料(註) |           |           |           |           | 115 年第一季財務資料(註) |
|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
|                | 110 度        | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度    | 114 年度    |                 |
| 營業收入           | 3,975,007    | 2,491,435 | 3,657,467 | 9,115,308 | 9,454,667 | 3,341,737       |
| 營業毛利           | 820,905      | 703,402   | 905,069   | 2,160,213 | 2,687,453 | 767,159         |
| 營業（損）益         | 557,253      | 407,757   | 551,161   | 1,182,182 | 1,841,005 | 528,332         |
| 營業外收入及支出       | 1,280        | 3,591     | 5,967     | 33,445    | 54,945    | 5,175           |
| 稅前淨利（損）        | 558,533      | 411,348   | 557,128   | 1,215,627 | 1,895,950 | 533,507         |
| 繼續營業單位本期淨利（損）  | 420,321      | 327,248   | 445,710   | 971,225   | 1,522,387 | 407,942         |
| 停業單位損失         | —            | —         | —         | —         | —         | —               |
| 本期淨利（損）        | 420,321      | 327,248   | 445,710   | 971,225   | 1,522,387 | 407,942         |
| 本期其他綜合損益（稅後淨額） | 1,375        | —         | —         | —         | —         | —               |
| 本期綜合損益總額       | 421,696      | 327,248   | 445,710   | 971,225   | 1,522,387 | 407,942         |
| 淨利歸屬於母公司業主     | 421,696      | 327,248   | 445,710   | 971,225   | 1,522,387 | 407,942         |
| 淨利歸屬於非控制權益     | —            | —         | —         | —         | —         | —               |
| 綜合損益總額歸屬於母公司業主 | 421,696      | 327,248   | 445,710   | 971,225   | 1,522,387 | 407,942         |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | —            | —         | —         | —         | —         | —               |
| 每股盈餘           | 3.08         | 2.24      | 2.97      | 5.63      | 7.81      | 2.09            |

註：各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

### 1.簽證會計師之姓名及其查核意見

| 年度    | 會計師事務所     | 會計師姓名   | 查核意見  |
|-------|------------|---------|-------|
| 110 年 | 資誠聯合會計師事務所 | 賴宗義、王照明 | 無保留意見 |
| 111 年 | 資誠聯合會計師事務所 | 李秀玲、黃金連 | 無保留意見 |
| 112 年 | 資誠聯合會計師事務所 | 李秀玲、黃金連 | 無保留意見 |
| 113 年 | 資誠聯合會計師事務所 | 李秀玲、黃金連 | 無保留意見 |

| 年度       | 會計師事務所     | 會計師姓名   | 查核意見  |
|----------|------------|---------|-------|
| 114 年    | 資誠聯合會計師事務所 | 余正富、黃金連 | 無保留意見 |
| 115 年第二季 | 資誠聯合會計師事務所 | 余正富、黃金連 | 無保留意見 |

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

本公司原簽證會計師為資誠聯合會計師事務所賴宗義及王照明會計師，因資誠聯合會計師事務所內部之調整，自民國 111 年度起至 113 年度，簽證會計師調整變更為李秀玲及黃金連會計師，自民國 114 年度起，簽證會計師調整變更為余正富及黃金連會計師。

(四)財務分析

1.國際財務報導準則(國際財務報導準則)

| 年 度  |                  | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度    | 114 年度    | 115 年截至<br>3 月 31 日 |
|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 分析項目 |                  |           |           |           |           |           |                     |
| 財務結構 | 負債占資產比率          | 81.61     | 82.81     | 83.86     | 81.24     | 69.76     | 63.74               |
|      | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 58,765.76 | 93,939.07 | 21,793.27 | 40,705.41 | 28,799.87 | 32,216.27           |
| 償債能力 | 流動比率             | 134.96    | 129.89    | 123.96    | 132       | 157.18    | 177.32              |
|      | 速動比率             | 17.23     | 14.92     | 3.56      | 11.17     | 15.21     | 33.62               |
|      | 利息保障倍數           | 148.56    | 863.36    | (註 2)     | (註 2)     | (註 2)     | (註 2)               |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次)       | 27.13     | 19.98     | 28.18     | 129.37    | 568.17    | 448.47              |
|      | 平均收現日數           | 13.45     | 18.27     | 13        | 3         | 1         | 1                   |
|      | 存貨週轉率(次)         | 0.24      | 0.12      | 0.18      | 0.44      | 0.48      | 0.85                |
|      | 應付款項週轉率(次)       | 12.79     | 4.25      | 4.97      | 10.24     | 10.04     | 6.52                |
|      | 平均銷貨日數           | 1,520.83  | 3,041.67  | 2,027.78  | 829.55    | 760.42    | 429.41              |
|      | 不動產、廠房及設備週轉率(次)  | 455.54    | 395.59    | 301.76    | 539.83    | 488.15    | 566.54              |
|      | 總資產週轉率(次)        | 0.25      | 0.15      | 0.18      | 0.45      | 0.50      | 0.83                |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%)         | 2.71      | 1.95      | 2.36      | 4.81      | 8.1       | 10.13               |
|      | 權益報酬率(%)         | 15.32     | 10.99     | 13.94     | 27.5      | 33.85     | 30.6                |
|      | 稅前純益占實收資本額比率(%)  | 40.81     | 27.43     | 37.15     | 70.48     | 97.27     | 109.49              |
|      | 純益率(%)           | 10.57     | 13.13     | 12.19     | 10.65     | 16.1      | 12.21               |
|      | 每股盈餘(元)          | 3.08      | 2.24      | 2.97      | 5.63      | 7.81      | 2.09                |
| 現金流量 | 現金流量比率(%)        | 10.65     | (註 3)     | 3.67      | 14.73     | 28.05     | 71.20               |
|      | 現金流量允當比率(%)      | (註 3)     | (註 3)     | (註 3)     | (註 3)     | 404.92    | 418.79              |
|      | 現金再投資比率(%)       | (註 4)     | (註 4)     | 5.7       | 31.26     | 36.1      | 18.87               |
| 槓桿度  | 營運槓桿度            | 1.00      | 1.02      | 1.02      | 1.02      | 1.01      | 1.01                |
|      | 財務槓桿度            | 1.01      | 1.00      | 1.00      | 1.00      | 1.00      | 1.00                |

最近兩年度各項財務比率變動原因(增減變動達 20%者)

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係 114 年度建案「北士科」，引進千萬級豪華遊艇。
- 2.速動比率：主係 114 年度存貨減少所致。
- 3.應收款項週轉率：主係 114 年度應收款項減少所致。
- 4.資產報酬率：主係 114 年度稅後淨利增加所致。
- 5.權益報酬率：主係 114 年度稅後淨利增加所致。
- 6.稅前純益占實收資本額比率：主係 114 年度稅前淨利增加所致。
- 7.純益率：主係 114 年度稅後淨利增加所致。
- 8.每股盈餘：主係 114 年度稅後淨利增加所致。
- 9.現金流量比率：主係 114 年度營業活動之淨現金流入增加所致。

註 1：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：因計算式之分子或分母為負數，故不予計算。

註 3：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 4：因營業活動淨現金減現金股利為負數，故不予計算。

上述財務分析之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力：

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力：

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力：

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量：

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下

單位：新臺幣仟元

| 會計科目 \ 年 度      | 113 年度     |            | 114 年度     |            | 增減變動        |            | 說明                                                                          |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                 | 金額         | %<br>(註 1) | 金額         | %<br>(註 1) | 金額          | %<br>(註 2) |                                                                             |
| 現金及約當現金         | 1,616,347  | 7.84       | 1,399,984  | 8.25       | ( 216,363)  | (13.39)    | 主係本期購置營建用地及興建個案持續投入所致。                                                      |
| 存貨              | 15,488,457 | 75.12      | 12,935,024 | 76.27      | (2,553,433) | (16.49)    | 本期存貨較前期減少，主因建案「青樺」及「擎天森林」完工交屋，隨交屋進度認列收入並轉列相關成本，致存貨餘額降低，屬建案完工交屋時程差異，為正常營運現象。 |
| 其他金融資產-流動       | 1,138,730  | 5.52       | 436,531    | 2.57       | (702,199)   | (61.67)    | 主係建案「青樺」、「擎天森林」完工交屋，使本期與銀行簽訂信託契約所開立之信託專戶餘額較去年同期減少。                          |
| 其他流動資產-其他       | 921,936    | 4.47       | 646,505    | 3.81       | (275,431)   | (29.88)    | 本期其他流動資產較前期減少，主係建案「青樺」及「擎天森林」完工交屋，隨營收認列將原列預付之佣金轉列費用，致其他流動資產餘額減少。            |
| 應付短期票券          | 724,337    | 4.32       | 265,278    | 2.24       | (459,059)   | (63.38)    | 本期應付短期票券較前期減少，主要係建案交屋收款後償還部分銀行借款，致借款餘額下降。                                   |
| 合約負債-流動         | 3,867,375  | 23.09      | 2,577,620  | 21.79      | (1,289,755) | (33.35)    | 本期合約負債較前期減少，主因建案「青樺」及「擎天森林」完工交屋，隨履約義務完成，原列合約負債轉列營收，致餘額減少。                   |
| 應付帳款            | 691,883    | 4.13       | 416,763    | 3.52       | (275,120)   | (39.76)    | 主係「擎天森林」及「士科大院」等建案之應付工程款已於本期陸續支付所致。                                         |
| 一年或一營業週期內到期長期負債 | 8,119,972  | 48.48      | 5,586,953  | 47.22      | (2,533,019) | (31.19)    | 本期一年或一營業週期內到期長期負債，較前期減少，主要係建案交屋收款後償還部分銀行借款，致借款餘額下降。                         |
| 其他流動負債-其他       | 412,367    | 2.46       | 152,163    | 1.29       | (260,204)   | (63.10)    | 本期其他流動負債較前期顯著減少，主要係合建案完工交屋並認列收入後，原代收代付性質款項隨之結清及沖轉，致餘額下降，屬正常營運循環。            |
| 普通股股本           | 1,724,846  | 44.59      | 1,949,076  | 38.01      | 224,230     | 13.00      | 主係本期辦理盈餘轉增資發行新股 22,423 仟股所致。                                                |
| 未分配盈餘           | 975,439    | 25.22      | 1,914,296  | 37.33      | 938,857     | 96.25      | 主係本期淨利較去年同期增加所致。                                                            |

| 會計科目 \ 年 度 | 113 年度    |            | 114 年度    |            | 增減變動      |            | 說明                                                 |
|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------------------------------------------|
|            | 金額        | %<br>(註 1) | 金額        | %<br>(註 1) | 金額        | %<br>(註 2) |                                                    |
| 營業毛利       | 2,160,213 | 23.70      | 2,687,453 | 28.42      | 527,240   | 24.41      | 主要係營收成長及產品組合優化所致。                                  |
| 推銷費用       | 811,670   | 8.90       | 641,136   | 6.78       | (170,534) | (21.01)    | 本期推銷費用較前期減少，主要係本期銷售策略調整，致整體代銷佣金率下降所致，顯示銷售成本控管成效提升。 |
| 營業利益       | 1,182,182 | 12.97      | 1,841,005 | 19.47      | 658,823   | 55.73      | 主要係營收成長及費用結構變動所致                                   |
| 稅前淨利       | 1,215,627 | 13.34      | 1,895,950 | 20.05      | 680,323   | 55.96      | 主要係營業利益成長及營業外損益改善所致。                               |
| 本期淨利       | 971,225   | 10.65      | 1,522,387 | 16.10      | 551,162   | 56.75      | 主要係建案完工交屋認列收入增加、產品組合變動及費用結構改善所致。                   |

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註 1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：指以前一年度為 100%所計算之變動。

## 二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1. 113 年度財務報告及會計師查核報告：請詳附件二。

2. 114 年度財務報告及會計師查核報告：請詳附件三。

3. 115 年第一季財務報告及會計師核閱報告：請詳附件四。

(二)最近二年度及最近期發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表：本公司並無子公司，故個體財務報告與前項財務報告同。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

## 三、財務概況及其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

#### 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

##### (一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫

##### 財務狀況分析

單位：新台幣仟元

| 項 目 \ 年 度                                                  | 114 年度     | 113 年度     | 差異          |         |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|---------|
|                                                            |            |            | 金額          | %       |
| 流動資產                                                       | 15,663,461 | 19,376,754 | (3,713,293) | (19.16) |
| 不動產、廠房及設備                                                  | 24,223     | 14,514     | 9,709       | 66.89   |
| 無形資產                                                       | 487        | 197        | 290         | 147.21  |
| 其他資產                                                       | 1,271,929  | 1,226,180  | 45,749      | 3.73    |
| 資產總額                                                       | 16,960,100 | 20,617,645 | (3,657,545) | (17.74) |
| 流動負債                                                       | 9,965,177  | 14,679,655 | (4,714,478) | (32.12) |
| 非流動負債                                                      | 1,866,730  | 2,070,007  | (203,277)   | (9.82)  |
| 負債總額                                                       | 11,831,907 | 16,749,662 | (4,917,755) | (29.36) |
| 股 本                                                        | 1,949,076  | 1,724,846  | 224,230     | 13.00   |
| 資本公積                                                       | 847,530    | 847,530    | —           | —       |
| 保留盈餘                                                       | 2,331,587  | 1,295,607  | 1,035,980   | 79.96   |
| 其他權益                                                       | —          | —          | —           | —       |
| 庫藏股票                                                       | —          | —          | —           | —       |
| 權益總額                                                       | 5,128,193  | 3,867,983  | 1,260,210   | 32.58   |
| 重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計畫說明(僅針對增減變動達 20%以上者且變動金額達一仟萬元以上者分析說明) |            |            |             |         |
| 1.流動負債:係因114年度建案完工交屋償還融資。                                  |            |            |             |         |
| 2.保留盈餘:係因114年度建案完工獲利。                                      |            |            |             |         |
| 3.權益:係因盈餘轉增資發行新股及建案完工獲利認列。                                 |            |            |             |         |

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業損益及稅前純益重大變動之主要原因及其影響單位：

單位：新臺幣仟元

| 年 度<br>項 目                      | 最 近 兩 年 度 財 務 資 料 |           | 差 異       |        |
|---------------------------------|-------------------|-----------|-----------|--------|
|                                 | 114 年             | 113 年     | 金額        | 百分比(%) |
| 營業收入                            | 9,454,667         | 9,115,308 | 339,359   | 3.72   |
| 營業毛利                            | 2,687,453         | 2,160,213 | 527,240   | 24.41  |
| 營業淨益                            | 1,841,005         | 1,182,182 | 658,823   | 55.73  |
| 營業外收入及支出                        | 54,945            | 33,445    | 21,500    | 64.28  |
| 稅前淨利                            | 1,895,950         | 1,215,627 | 680,323   | 55.96  |
| 所得稅費用                           | (373,563)         | (244,402) | (129,161) | 52.85  |
| 本期淨利                            | 1,522,387         | 971,225   | 551,162   | 56.75  |
| 本期綜合損益總額                        | 1,522,387         | 971,225   | 551,162   | 56.75  |
| 每股盈餘                            | 7.81              | 4.98      | 2.83      | 56.83  |
| 差異說明(變動超過 20%且金額達 1 仟萬以上者)      |                   |           |           |        |
| 1.營業毛利:主係114年度青樺、擎天森林完工交屋。      |                   |           |           |        |
| 2.營業利益:主係銷售費用減少且收入較去年增加使營業利益提高。 |                   |           |           |        |
| 3.營業外收入及支出:主係個案之交屋業外收入增加所致。     |                   |           |           |        |
| 4.所得稅費用：主係營業獲利依法定稅率計算所得稅而增加。    |                   |           |           |        |

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

### (三)現金流量

#### 1.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

| 項目 \ 年度   | 113 年度     | 114 年度      | 差異           |           |
|-----------|------------|-------------|--------------|-----------|
|           |            |             | 金額           | %         |
| 營業活動流入(出) | 2,161,687  | 2,795,036   | 633,349      | 29.30     |
| 投資活動流入(出) | ( 536,808) | 532,808     | 1,069,616    | 199.25    |
| 籌資活動流入(出) | ( 435,469) | (3,544,207) | ( 3,108,738) | 713.88    |
| 淨現金流量     | 1,189,410  | (216,363)   | ( 1,405,773) | ( 118.19) |

現金流量變動情形分析：

- 1.營業活動：主係建案完工及銷售增加所致。
- 2.投資活動：主係因銀行融資減少，進而使相關擔保資產隨之降低。
- 3.籌資活動：主係融資減少所致。

#### 2.最近年度流動性不足之改善計畫：預計無流動性不足之情形。

#### 3.未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

| 年初<br>現金餘額(1) | 預計全年來自營業<br>活動淨現金流量(2) | 預計全年其他<br>現金流量(3) | 預計現金<br>剩餘(不足)數額<br>(1)+(2)+(3) | 預計現金不足額<br>之補救措施 |      |
|---------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------|
|               |                        |                   |                                 | 投資計畫             | 理財計畫 |
| \$1,399,984   | (337,301)              | (1,797,863)       | (735,180)                       | 1,008,000        | —    |

未來一年現金流量變動情形分析

- 1.營業活動：主係預計陸續投入興建及開發建案相關支出。
- 2.融資活動：主係預計建案完工償還融資所致。
- 3.預計現金不足額之補救措施：辦理現金增資發行新股。

#### (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

##### 1.最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫：

本公司無具有重大影響力或控制能力之轉投資。

##### 2.未來一年投資計畫：持續開發建案。

#### (六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(二)內控制度聲明書：請參閱附件五。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

### 二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

### 三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件六。

### 四、律師法律意見書：請參閱附件七。

### 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

### 六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

### 七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：

本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：本公司依金融監督管理委員會 115 年 7 月 1 日金管證發字第 1150347242 號申報生效核准函通知，應揭露「士科大院」、「新潤 River One」及「泰山塭子圳 A 區」等 3 建案各階段資金投入金額、工程進度、預計產生之效益及承銷商評估意見，並於未來辦理募集與發行有價證券案件時，應具體評估其執行及效益達成情形。

## 【公司說明】

本公司擬就「士科大院」、「新潤 RIVER」及「泰山塭子圳 A 區」等建案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益分述如下：

### 1.士科大院

#### (1)各階段預計投入資金

單位：新台幣仟元

| 資金狀況      |        | 115 年         | 116 年度  | 合計        |
|-----------|--------|---------------|---------|-----------|
| 資金需求      | 建築成本   | 970,040       | 0       | 970,040   |
|           | 容積土地成本 | 2,915,110     | 75,520  | 2,990,630 |
|           | 建築設計費用 | 67,380        | 0       | 67,380    |
|           | 利息費用   | 217,610       | 157,740 | 375,350   |
|           | 銷售費用   | 285,600       | 153,720 | 439,320   |
|           | 其他     | 234,110       | 101,770 | 335,880   |
|           | 資金需求小計 | 4,689,850     | 488,750 | 5,178,600 |
| 資金缺口來源    | 自有資金   | 2,537,425     | 488,750 | 3,026,176 |
|           | 銀行融資   | 2,152,425     | 0       | 2,152,425 |
| 累計工程進度(%) |        | 115/06 78.58% | 100%    |           |

| 資金狀況 | 115 年          | 116 年度 | 合計 |
|------|----------------|--------|----|
|      | 115/12 100.00% |        |    |

(2)損益預計達成情形

單位：新台幣仟元

| 士科大院 |             |         |
|------|-------------|---------|
| 項目   | 金額          | 佔營收比重   |
| 營業收入 | 7,564,840   | 100.00  |
| 營業成本 | (4,403,400) | (58.21) |
| 營業毛利 | 3,161,440   | 41.79   |
| 營業費用 | (649,080)   | (8.58)  |
| 營業淨利 | 2,512,360   | 33.21   |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

士科大院案已於 113 年第 1 季底推案，該案 115 年度截至目前完工進度已達 78.58%，預計於 115 第 4 季完工取得使用執照，該案基地位置位於台北市北投區福善路與承真街口，距離捷運芝山站約 1.8 公里，但距離未來輝達總部及興建中的金仁寶北市科總部僅 950 公尺，且鄰近洲美快速道路，未來在福國路上有規劃中運量捷運線，產業發展及交通機能完善，本案如全數銷售，預計分別可認列營收 7,564,840 仟元、營業毛利 3,161,440 仟元，營業利益 2,512,360 仟元。

2.新潤 River One

(1)各階段預計投入資金

單位：新台幣仟元

| 資金狀況      |        | 115 年         | 116~117 年度 | 合計        |
|-----------|--------|---------------|------------|-----------|
| 資金需求      | 建築成本   | 438,580       |            | 438,580   |
|           | 容積土地成本 | 1,611,880     | 376,690    | 1,988,570 |
|           | 建築設計費用 | 40,290        | 0          | 40,290    |
|           | 利息費用   | 77,470        | 42,860     | 120,330   |
|           | 銷售費用   | 173,860       | 2,730      | 176,590   |
|           | 其他     | 138,590       | 88,530     | 227,120   |
|           | 資金需求小計 | 2,480,670     | 510,810    | 2,991,480 |
| 資金缺口來源    | 自有資金   | 1,442,386     | 418,010    | 1,860,396 |
|           | 銀行融資   | 1,038,284     | 92,800     | 1,131,084 |
| 累計工程進度(%) |        | 115/06 72.75% | 100%       |           |
|           |        | 115/12 88.37% |            |           |

(2)損益預計達成情形

單位：新台幣仟元

| 新潤 River One |             |         |
|--------------|-------------|---------|
| 項目           | 金額          | 佔營收比重   |
| 營業收入         | 3,745,280   | 100.00  |
| 營業成本         | (2,587,770) | (69.09) |

|      |           |        |
|------|-----------|--------|
| 營業毛利 | 1,157,510 | 30.91  |
| 營業費用 | (320,510) | (8.56) |
| 營業淨利 | 837,000   | 22.35  |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

新潤 River One 該案已於 112 年第 2 季底推案，該案 115 年度截至目前完工進度已達 72.75%並於本年底將達到 88.37%，預計於 116 第 4 季完工取得使用執照，該案基地位置位於江翠北側重劃區河岸第一排，並離台北市僅一橋之隔，生活機能完善，本案如全數銷售，預計分別可認列營收 3,745,280 仟元、營業毛利 1,157,510 仟元，營業利益 837,000 仟元。

### 3.泰山塭子圳 A 區

#### (1)各階段預計投入資金

單位：新台幣仟元

| 資金狀況      |        | 115 年  | 116~120 年度 | 合計        |
|-----------|--------|--------|------------|-----------|
| 資金需求      | 建築成本   | 60,600 | 242,500    | 303,100   |
|           | 容積土地成本 |        | 2,733,510  | 2,733,510 |
|           | 建築設計費用 | 0      | 52,440     | 52,440    |
|           | 利息費用   | 0      | 218,560    | 218,560   |
|           | 銷售費用   | 0      | 242,000    | 242,000   |
|           | 其他     | 38,630 | 290,630    | 329,260   |
|           | 資金需求小計 | 99,230 | 3,779,640  | 3,878,870 |
| 資金缺口來源    | 自有資金   | 99,230 | 2,021,576  | 2,120,806 |
|           | 銀行融資   | 0      | 1,758,064  | 1,758,064 |
| 累計工程進度(%) |        | 0%     | 100%       |           |

#### (2)損益預計達成情形

單位：新台幣仟元

| 泰山塭子圳 A 區 |             |         |
|-----------|-------------|---------|
| 項目        | 金額          | 佔營收比重   |
| 營業收入      | 4,747,650   | 100.00  |
| 營業成本      | (3,307,600) | (69.67) |
| 營業毛利      | 1,440,050   | 30.33   |
| 營業費用      | (449,480)   | (9.47)  |
| 營業淨利      | 990,570     | 20.86   |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

塭仔圳 A 區案目前開發階段尚未發包，該案截至目前尚未開工且將於預計於 117 年第 2 季底推案，預計於 120 第 1 季完工取得使用執照，該案基地位置位於新北市泰山區莊田路(新泰塭仔圳重劃區)，該重劃區周邊緊鄰三大成熟商圈（新莊幸福路新泰商圈、輔大商圈、泰山明志路商圈）。除了規劃大面積的棋盤狀住宅區、多功能商業區外，更增設多達 50 處的公園綠地及公設用地，成為新北市串聯板橋、新莊、三重一帶的都市核心地理樞紐。本案

如全數銷售，預計分別可認列營收 4,747,650 仟元、營業毛利 1,440,050 仟元，營業利益 990,570 仟元。

### 【券商說明】

該公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，一般建案開發方式除自地自建外，在考量資金狀況或土地取得不易之情形下，與地主洽談合建方式進行開發亦為營建業之推案常態模式。

就購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足之資金之來源、各階段資金投入及工程進度來看，由於房地產開發投資金額龐大，工程施工期間長，就投入資金來源分析主係來自自有資金、銷售房地款收款、金融機構融資或資本市場籌資。而該公司各建案之工期係由規畫部門依據類似案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，而各階段所需投入之資金及工程進度係由該公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理，尚無重大異常之情事。

在損益認列之時點、金額、預估依據及效益達成情形方面，該公司收入認列係採全部完工法，而銷售總價主係根據公司各建案產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。該公司內部亦根據鄰近區域相仿及規模相似之新推建案與該公司建案性質推估其銷售價格，另管理費用及銷售費用分別包含建案相關人員薪資及雜項費用及支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，該公司係以歷史經驗及同業慣例審慎預估。整體而言，該公司各建案預估收入及費用尚屬合理，且就各建案銷售情形觀之，其預計效益應屬合理。

- 八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。
- 九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。
- 十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。
- 十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：附件八。
- 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。
- 十三、其他必要補充事項：無。
- 十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

最近年度(114 年度)至本公開說明書刊印日止，董事會開會 11 次，董事出席情形如下：

| 職稱   | 姓名                      | 實際出(列)席次數 B | 委託出席次數 | 實際出(列)席率 (%)【B/A】 | 備註                          |
|------|-------------------------|-------------|--------|-------------------|-----------------------------|
| 董事長  | 展欣投資有限公司<br>代表人：郭長庚     | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 董事   | 辰睿開發投資股份有限公司<br>代表人：黃文辰 | 7           | 4      | 64                | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 董事   | 長奇投資股份有限公司<br>代表人：廖靜奇   | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 董事   | 萬錫開發投資股份有限公司<br>代表人：黃文興 | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 獨立董事 | 李嘉惠                     | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 獨立董事 | 張定華                     | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 獨立董事 | 張 琪                     | 3           | 0      | 100               | 114/6/30 改選解任<br>(應出席 3 次)  |
| 獨立董事 | 林俊儀                     | 11          | 0      | 100               | 114/6/30 改選連任<br>(應出席 11 次) |
| 獨立董事 | 李達人                     | 8           | 0      | 100               | 114/6/30 改選新任<br>(應出席 8 次)  |

其他應記載事項

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

114 年 01 月 17 日第十二屆第 20 次：

1.授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案。

114 年 03 月 13 日第十一屆第 21 次：

1.薪酬委員會提案(1)董事及經理人薪資報酬案(2)配發 113 年度董事酬勞案(3)配發 113 年度員工酬勞案等三項審議案

2.本公司 113 年度員工及董事酬勞分配案

3.本公司 113 年度營業報告書及財務報表案

4.113 年「內部控制制度聲明書」案

5.新訂「公司治理守則」案

6.修訂本公司「公司章程」案

7.本公司 114 年度簽證會計師獨立性及適任性評估

8.114 年度簽證會計師報酬案

9.訂定候選人提名制作業

10.召開本公司 114 年股東常會日期及相關事項案

11.桃園市大園區「菓林重劃區(商業區 1)」案開發相關事宜

114 年 05 月 12 日第十一屆第 22 次：

- 1.本公司 114 年度第一季財務報表
  - 2.本公司 113 年度盈餘分派案
  - 3.盈餘轉增資發行新股案
  - 4.全面改選董事案
  - 5.解除新任董事競業禁止案
  - 6.召開本公司 114 年股東常會日期及相關事項案
  - 7.「中和員山段都市更新案」開發相關事宜
  - 8.「台北市大同區玉泉段二小段 376、376-10 地號都市更新案」變更開發相關事宜
  - 9.「新洲美 72 地號(士科大院)」建案工程預算及發包案變更
  - 10.「板橋江翠段(River One)」建案工程預算案變更及營造廠合約第二期發包簽訂
- 114 年 06 月 30 日第十二屆第 1 次:
- 1.謹依法推選本公司董事長，提請選舉案。
- 114 年 08 月 11 日第十二屆第 2 次:
- 1.本公司 114 年度第二季財務報表
  - 2.訂定本公司 114 年增資配股除權暨除息基準日等相關事宜
  - 3.聘任本公司第六屆薪資報酬委員會委員
  - 4.處分不動產予關係人案
  - 5.桃園市大園區「菓林重劃區(住宅區)」案開發相關事宜
- 114 年 11 月 10 日第十二屆第 3 次:
- 1.本公司 114 年度第三季財務報表
  - 2.台北市北投區新洲美段 7 地號案出售 10.24 坪土地配合開發事宜
  - 3.配合「中和員山段都市更新案」開發，擬購買 3 戶不動產
  - 4.修訂「董事及經理人薪酬給付」案
  - 5.經理人 113 年度員工酬勞分配案
  - 6.訂定本公司「基層員工」之範圍
  - 7.修訂本公司「內部控制制度」相關作業程序案
  - 8.配合資誠聯合會計師事務所內部調整需要，更換簽證會計師。
- 114 年 12 月 26 日第十二屆第 4 次:
- 1.114 年度內部經理人年終獎金案
  - 2.處分不動產予關係人案
  - 3.授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案
  - 4.擬提請「桃園市中壢區中運段 212 地號」建案營造廠商遴選及前期工程預算案
  - 5.桃園市大園區「菓林重劃區(住宅區)」案開發相關事宜
- 115 年 3 月 9 日第十二屆第 5 次:
- 1.本公司 114 年度營業報告書及財務報表案
  - 2.114 年「內部控制制度聲明書」案
  - 3.114 年董事酬勞提撥案
  - 4.114 年員工酬勞及基層員工酬勞提撥案
  - 5.修訂本公司「內部控制制度」相關作業程序案
  - 6.修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案
  - 7.修訂本公司「關係人相互間財務業務相關作業規範」案
  - 8.本公司民國 115 年度會計師之獨立性及適任性評估報告
  - 9.115 年度簽證會計師報酬案提請核定
  - 10.召開本公司 115 年股東常會日期及相關事項案
  - 11.授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案
- 115 年 03 月 19 日第十二屆第 6 次:

1.「桃園三民段 235 地號」等 6 筆土地購地及開發相關事宜。

115 年 04 月 21 日第十二屆第 7 次:

- 1.本公司 114 年度盈餘分派案
- 2.解除董事競業禁止案
- 3.訂定『誠信經營守則』及『誠信經營作業程序及行為指南』
- 4.召開本公司 115 年股東常會日期及相關事項案
- 5.本公司擬辦理 115 年現金增資發行新股案

115 年 05 月 11 日第十二屆第 8 次:

- 1.本公司 115 年度第一季財務報表
- 2.擬訂定『永續發展實務守則』
- 3.擬訂定『永續發展委員會組織規程』
- 4.擬提請成立永續發展委員會
- 5.擬提請成立提名委員會並訂定『提名委員會組織規程』
- 6.召開本公司 115 年股東常會日期及相關事項案
- 7.更改 115 年現金增資發行新股案發行股數上限
- 8.本公司經理人 114 年度員工酬勞發放案
- 9.授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案
- 10.新北市泰山區「塹仔圳重劃區」案開發相關事宜。

以上議案內容所有獨立董事皆無反對或保留意見。

公司對獨立董事意見之處理:無。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)本公司於 114 年 3 月 13 日董事會有利害關係議案迴避情形:

第一案：薪酬委員會提案。董事及經理人薪資報酬案、配發 113 年度董事酬勞案、配發 113 年度員工酬勞案共三項討論案，提請討論。

說 明：薪酬委員會提案說明。

決 議：本案經關係人利益迴避後，代理主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

第二案：113 年員工及董事酬勞分配案。提請討論。

說 明：

一、本案業經薪酬委員會通過議案及章程內容分派員工酬勞 39,596,961 元及董事酬勞 64,675,037 元。分配金額與認列費用年度估列無差異。

二、員工及董事酬勞擬均以現金發放。

三、本案已經審計委員會通過，俟董事會通過後提請股東常會報告。

四、本案擬請同意並授權董事長全權代表處理相關事宜。

決 議：本案經關係人利益迴避後，代理主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

(二)本公司於 114 年 8 月 11 日董事會有利害關係議案迴避情形:

第四案：公司治理提

案 由：聘任本公司第六屆薪資報酬委員會委員。提請討論。

說 明：

一、擬聘任李嘉惠獨立董事、張定華獨立董事、林俊儀獨立董事、李達人獨立董事共 4 位擔任本公司第六屆薪資報酬委員會委員。

二、聘任委員之資格條件應符合法令規範請參閱附件 7。聘任報酬依所簽訂委任契約載明方式給付之。

三、擬請董事會決議，待通過聘任案即刻生效，任期自董事會通過後至 117 年 6 月 29 日，同本屆董事會任期截止日。並請委員互推一人擔任委員會召集人。

決 議：本案經獨立董事利益迴避後主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

第六案：業務部提

案 由：處分不動產予關係人案。提請討論。

說 明：

一、因應「士科大院」營運銷售擬申請員工購屋優惠方案事宜。

二、依公開發行公司取得或處分處理準則第 15 條評估。

三、敬請同意並授權董事長全權處理簽屬合約及修正或增補本交易契約及其他文件相關事宜。

決 議：本案經郭長庚董事及黃文興董事迴避後代理主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

(三)本公司於 114 年 11 月 10 日董事會有利害關係議案迴避情形：

第七案：薪酬委員會提案。

案 由：經理人 113 年度員工酬勞分配案。提請討論。

說 明：

1. 本案業經薪酬委員會提案擬發放經理人 113 年度員工酬勞。

2. 本案業經薪酬委員會通過擬請同意並授權董事長全權代表處理相關事宜。  
謹提請討論。

決 議：本案經郭長庚董事、廖靜奇董事、黃文興董事利益迴避後，代理主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

(四)本公司於 114 年 12 月 26 日董事會有利害關係議案迴避情形：

第三案：薪酬委員會提案。

案 由：114 年度內部經理人年終獎金案。提請討論。

說 明：

1. 業經薪資報酬委員會提案，本公司 114 年度年終獎金相關建議提案內容。  
謹提請討論。

決 議：本案經郭長庚董事、廖靜奇董事、黃文興董事利益迴避後，代理主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

(五)本公司於 115 年 5 月 11 日董事會有利害關係議案迴避情形：

第五案：公司治理提。

案 由：擬提請成立永續發展委員會。

說 明：

一、實踐本公司永續發展目標強化永續治理，擬提請成立永續發展委員會。

二、提請成立永續發展委員會由 4 位獨立董事擔任委員。委任公司治理主管黃文興為永續長。

三、以上提請同意待董事會通過後執行。

決 議：本案經關係人利益迴避後，由主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過。

第九案：薪酬委員會提案。

案 由：本公司經理人 114 年度員工酬勞發放案。

說 明：

擬發放經理人 114 年度員工酬勞。

本案業經薪酬委員會審議通過後，提請董事會決議。

決 議：本案經郭長庚董事、廖靜奇董事、黃文興董事利益迴避後，代理主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過。

第十一案：薪酬委員會提案

案由：113 年員工及董事酬勞分配案。提請討論。

說明：

一、依 115 年度都市更新或市地重劃或投標模式開發進行南港區玉成段一小段 430 地號等 66 筆土地公辦都市更新案公開徵求出資者招商案作業。

二、該案預計與新潤置地股份有限公司共同投資興建組成新潤興業及新潤置地合作聯盟。為共同合作參與臺北市住宅及都市更新中心「臺北市南港區玉成段一小段 430 地號等 66 筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案之申請與評選。擬出具茲願意於本合作聯盟獲選為本招商案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建及保固等相關工作。若經獲選應依協議辦理請參詳附件 14。及授權書人之分工、權利義務、應認足之股份數及持股比例為新潤興業股份有限公司（即領銜公司）持股比例 60%；新潤置地股份有限公司持股比例 40%。

三、以上敬請董事會授權董事長此案之投標、合作聯盟協議及授權書簽訂相關文件及所有開發事宜。

決議：本案關係人黃文辰董事未出席，經關係人郭長庚、廖靜奇、黃文興董事利益迴避後，由代理主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過授權董事長此案之投標、合作聯盟協議及授權書簽訂相關文件及所有開發事宜包括先成立子公司 1 仟萬資本額。若經確定獲選設立資本額依得標額訂定。

三、董事會評鑑執行情形：

| 評估週期<br>(註 1)     | 評估期間<br>(註 2)               | 評估範圍<br>(註 3) | 評估方式<br>(註 4)  | 評估內容<br>(註 5)                                                                           |
|-------------------|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 每年執行一次，<br>第一季前完成 | 114/01/01<br>~<br>114/12/31 | 董事會           | 董事會內部自評        | 一. 對公司營運之參與程度<br>二. 提升董事會決策品質<br>三. 董事會組成與結構<br>四. 董事的選任及持續進修<br>五. 內部控制                |
| 每年執行一次，<br>第一季前完成 | 114/01/01<br>~<br>114/12/31 | 個別董事成員        | 董事成員自評         | 一. 公司目標與任務之掌握<br>二. 董事職責認知<br>三. 對公司營運之參與程度<br>四. 內部關係經營與溝通<br>五. 董事之專業及持續進修<br>六. 內部控制 |
| 每年執行一次，<br>第一季前完成 | 114/01/01<br>~<br>114/12/31 | 功能性委員會        | 功能性委員會<br>內部自評 | 一. 對公司營運之參與程度<br>二. 功能性委員會職責認知<br>三. 提升功能性委員會決策品質<br>四. 功能性委員會組成及成員選<br>五. 內部控制         |

114 年度評估結果：

董事會績效評估平均分數為 4.97 分，評分等級為「優」；董事成員績效評估平均分數為 4.98 分，評分等級為「優」；審計委員會績效評估平均分數為 5 分，評分等級為「極優」；薪資報酬

委員會效評估平均分數為 5 分，評分等級為「極優」

彙總本公司 114 年度董事會績效評估結果，董事對於各項評估指標之運作情形多為非常認同，董事會及各功能性委員會整體運作效率良好，符合公司治理要求並有效強化董事會職能與維護股東權益。以上內容已於 115 年 3 月 9 日提報董事會。

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等

#### 四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估

確實執行本公司訂定之董事會議事辦法，並加強提昇董事會資訊之透明度，使其董事會職能發揮至最大，董事會議後於公司網站上揭露董事會決議事項及完整之董事會議事錄。

本公司於 100 年 12 月 28 日成立薪酬委員會，訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構等。並已於 108 年 6 月 28 日設置審計委員會替代監察人職權。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形：

本公司最近年度(114 年度)及年報刊印日止，審計委員會開會 9 次(A)，獨立董事出席情形如下：

| 職稱            | 姓名  | 實際出(列)席<br>次數(B) | 委託出席<br>次數 | 實際出(列)席率<br>(%)(B/A) | 備註                     |
|---------------|-----|------------------|------------|----------------------|------------------------|
| 獨立董事<br>(召集人) | 李嘉惠 | 9                | 0          | 100                  | 114/6/30 改選連任(應出席 9 次) |
| 獨立董事          | 張定華 | 9                | 0          | 100                  | 114/6/30 改選連任(應出席 9 次) |
| 獨立董事          | 張 琪 | 3                | 0          | 100                  | 114/6/30 改選解任(應出席 3 次) |
| 獨立董事          | 林俊儀 | 9                | 0          | 100                  | 114/6/30 改選連任(應出席 9 次) |
| 獨立董事          | 李達人 | 6                | 0          | 100                  | 114/6/30 改選連任(應出席 6 次) |

其他應記載事項：

一、 審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

| 審計委員會<br>日期/期別              | 議案內容                                                                                                                                                                                                                                | 決議結果          | 公司對審計<br>委員會意見<br>之處理 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| 114 年 1 月 17 日<br>(第二屆第十七次) | 1. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案                                                                                                                                                                                                 | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過     |
| 114 年 3 月 13 日<br>(第二屆第十八次) | 1. 本公司自結 113 年度財務資訊<br>2. 本公司 113 年度營業報告書及財務報表案<br>3. 本公司民國 114 年度營業計劃<br>4. 113 年「內部控制制度聲明書」案<br>5. 新訂「公司治理守則」<br>6. 修訂本公司「公司章程」<br>7. 本公司民國 114 年度會計師之獨立性及適任性評估報告<br>8. 114 年度簽證會計師報酬案提請核定<br>9. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案 | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過     |
| 114 年 5 月 12 日<br>(第二屆第十九次) | 1. 本公司自結 114 年度第一季財務資訊<br>2. 本公司 114 年度第一季財務報表                                                                                                                                                                                      | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過     |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                             | <p>3. 本公司 113 年度盈餘分派案</p> <p>4. 本公司擬以盈餘轉增資發行新股案</p> <p>5. 解除新任董事競業禁止案</p> <p>6. 召開本公司 114 年股東常會日期及相關事項案</p> <p>7. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案</p> <p>8. 「台北市大同區玉泉段二小段 376、376-10 地號都市更新案」變更開發相關事宜</p>                                                                      |               | <p>本案經主席徵詢出席董事，討論通過分配現金股利為每股 1.52 元，分配現金股利為新台幣 262,176,592 元。分配股票股利約每股新台幣 1.3 元，分配股票股利為新台幣 224,229,980 元</p> <p>經董事會全體出席董事無異議照案通過</p> |  |
| 114 年 8 月 11 日<br>(第三屆第一次)  | <p>1. 本公司自結 114 年度第二季財務資訊。</p> <p>2. 本公司 114 年度第二季財務報表。</p> <p>3. 處分不動產予關係人案。</p> <p>4. 桃園市大園區「菓林重劃區(住宅區)」案開發相關事宜。</p> <p>5. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案。</p>                                                                                                              | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過                                                                                                                     |  |
| 114 年 11 月 10 日<br>(第三屆第二次) | <p>1. 本公司自結 114 年度第三季財務資訊。</p> <p>2. 本公司 114 年度第三季財務報表。</p> <p>3. 訂定本公司「基層員工」之範圍。</p> <p>4. 修訂本公司「內部控制制度」相關作業程序案。</p> <p>5. 配合資誠聯合會計師事務所內部調整需要，更換簽證會計師。</p>                                                                                                                     | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過                                                                                                                     |  |
| 114 年 12 月 26 日<br>(第三屆第三次) | <p>1. 本公司 115 年稽核計畫。</p> <p>2. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案。</p>                                                                                                                                                                                                            | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過                                                                                                                     |  |
| 115 年 3 月 9 日<br>(第三屆第四次)   | <p>1. 本公司自結 114 年度財務資訊。</p> <p>2. 本公司 114 年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>3. 本公司民國 115 年度營業計劃。</p> <p>4. 114 年「內部控制制度聲明書」案。</p> <p>5. 114 年董事酬勞提撥案。</p> <p>6. 114 年員工酬勞及基層員工酬勞提撥案。</p> <p>7. 修訂本公司「內部控制制度」相關作業程序案。</p> <p>8. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。</p> <p>9. 修訂本公司「關係人相互間財務業務相關作業規範」案。</p> | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過                                                                                                                     |  |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                      |               |                   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
|                            | 10. 本公司民國 115 年度會計師之獨立性及適任性評估報告。<br>11. 115 年度簽證會計師報酬案提請核定。<br>12. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案。<br>13. 「中運段 96、97 地號」購地及開發相關事宜。                                                                                                 |               |                   |
| 115 年 4 月 21 日<br>(第三屆第五次) | 1. 本公司 114 年度盈餘分派案。<br>2. 解除董事競業禁止案。<br>3. 訂定『誠信經營守則』及『誠信經營作業程序及行為指南』。<br>4. 召開本公司 115 年股東常會日期及相關事項案。<br>5. 本公司擬辦理 115 年現金增資發行新股案。                                                                                                   | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |
| 115 年 5 月 11 日<br>(第三屆第六次) | 1. 本公司自結 115 年度第一季財務資訊。<br>2. 本公司 115 年度第一季財務報表。<br>3. 擬訂定『永續發展實務守則』。<br>4. 召開本公司 115 年股東常會日期及相關事項案。<br>5. 更改 115 年現金增資發行新股案發行股數上限。<br>6. 本公司經理人 114 年度員工酬勞發放案。<br>7. 授權董事長開發合建或都市更新或市地重劃或其他形式開發個案之變更案。<br>8. 新北市泰山區「塹仔圳重劃區」案開發相關事宜。 | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |

以上議案內容獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容:無。

公司對審計委員會意見之處理:無。

(二)除前開事項外,其他未經審計委員會通過,而經全體董事三分之二以上同意之議決事項:無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形,應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形:無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

(一)內部稽核主管每年提報年度稽核計畫,並於稽核報告完成之次月底前交付各獨立董事查閱,每季召開審計委員會亦提出稽核報告,並列席每季董事會報告稽核業務並備詢討論。與獨立董事如有需要了解稽核執行狀況及追蹤結果,隨時與稽核主管聯繫溝通。

114 年度獨立董事與稽核之溝通摘要:

114 年 03 月 13 日:11311-11402 稽核業務執行報告。

114 年 05 月 12 日:11403-11404 稽核業務執行報告。

114 年 08 月 11 日:11405-11407 稽核業務執行報告。

114 年 11 月 10 日:11408-11410 稽核業務執行報告。

(二)獨立董事與會計師每年定期會議，會計師對財務報告查核結果進行說明及對財務狀況、整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，並針對與會人員所提問題進行討論及溝通；透過書面文件及電話隨時聯繫溝通。

會計師與審計委員會之溝通方式：

1. 定期性－會計師核閱季報、半年報及查核年報後就核閱及查核結果書面與審計委員會進行溝通。
2. 非定期性－如有其他營運方面或內控等相關個案需即時進行溝通討論，則視情況安排會議。
3. 非定期性主要溝通內容摘錄如下：

| 日期        | 項目                    | 溝通內容                  | 公司回應及溝通結果                              |
|-----------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| 114/03/13 | 簽證會計師與治理單位溝通事項-說明法令更新 | 向獨立董事說明近期證券交易法之重點更新事項 | 於法定期限前完成章程修訂，以符合證券交易法第十四條關於基層員工之相關法令規定 |

四、審計委員會年度工作重點：

- (一)審閱公司財務報告之允當表達。
- (二)簽證會計師之委任、解任或報酬。
- (三)評估公司內部控制之有效性。
- (四)公司遵循相關法令及規則。
- (五)公司風險之管控。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

| 評估項目                                                                                                                                                                                           | 運作情形             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                | 是                | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                            |
| 一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？                                                                                                                                                           | V                |   | 本公司已於114年訂定「公司治理守則」，並報告於115年股東會，相關內容已揭露於公開資訊觀測站及企業網站。                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 無重大差異。                                                     |
| 二、公司股權結構及股東權益<br>(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？<br>(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？<br>(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？<br>(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？                    | V<br>V<br>V<br>V |   | (一)本公司已設有發言人制度、由發言人及代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛等相關事宜。<br>(二)本公司對董事、經理人及大股東之股權變動隨時注意掌握，並依規定申報主管機關指定之網站。<br>(三)依本公司訂定內部控制制度及相關法令規定執行。<br>(四)本公司訂有「防範內線交易管理辦法」，以保障投資人及維護公司權益。                                                                                                                                                                      | 無重大差異。                                                     |
| 三、董事會之組成及職責<br>(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？<br>(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？<br>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？<br>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？ | V<br>V<br>V<br>V |   | (一)本公司董事會成員有營建產業領域、法律及財務會計領域等專業人士所組成，目前成員包含四位獨立董事，董事中有一位女性董事以落實性別平等目標。<br>(二)本公司已設置薪資報酬委員會及審計委員會，為推動公司永續經營，已於115/5/11日董事會通過，成立永續發展委員會及提名委員會。<br>(三)本公司已於109年12月19日訂定「董事會績效評估辦法」，並每年定期於董事會報告評估結果，整體董事會績效評估結果將作為遴選或提名董事時之參考依據，並將個別董事績效評估結果作為訂定其個別薪資報酬之參考依據。<br>(四)本公司於簽約前評估簽證會計師獨立性及適任性，本公司聘任之簽證會計師為資誠聯合會計師事務所，對於其直接或間接利害關係已予迴避，並無欠缺獨立性 | (一)無重大差異。<br>(二)未來視需要設置其他功能性委員會。<br>(三)無重大差異。<br>(四)無重大差異。 |

| 評估項目                                                                                                                                                                              | 運作情形       |           |                                                                                                                                                                                         | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   | 是          | 否         | 摘要說明                                                                                                                                                                                    |                                                     |
|                                                                                                                                                                                   |            |           | 之情事。                                                                                                                                                                                    |                                                     |
| 四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?                                                                 | V          |           | 董事會為最高公司治理單位，112年5月4日董事會通過設置公司治理主管，由本公司管理部黃文興副總兼任，負責推動公司治理相關事務。                                                                                                                         | 無重大差異。                                              |
| 五、公司是否建立與利害關係人溝通管道(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?                                                                                             | V          |           | 公司網站已設置利害關係人專區，提供聯絡方式以維持良好溝通，並建置公司財務業務、公司治理相關資訊，以維護利害關係人其權益。                                                                                                                            | 無重大差異。                                              |
| 六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?                                                                                                                                                          | V          |           | 本公司已委任股務代理機構「兆豐證券股份有限公司股務代理部」處理相關事務。                                                                                                                                                    | 無重大差異。                                              |
| 七、資訊公開<br>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?<br>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?<br>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形? | V<br><br>V | <br><br>V | (一)本公司已架設公司網站http://www.shinruenn.com，並揭露公司財務業務及公司治理等相關資訊。<br>(二)依規定建立發言人制度並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露，依規定定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項財務業務資訊。<br>(三)公司於會計年度終了後三個月內公告並申報財務報告，第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆於規定期限內完成公告。 | (一)無重大差異。<br>(二)無重大差異。<br>(三)未來將視情況評估是否提前執行公告與申報作業。 |
| 八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作                                                                                                                                                              | V          |           | (一)員工權益及僱員關懷：本公司設立職工福利委員會、                                                                                                                                                              | 無重大差異。                                              |

| 評估項目                                                                                                        | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                             | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| 情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)? |      |   | <p>透過福利委員會運作，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例提撥退休金。</p> <p>(二)投資者關係：本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會，亦給與股東充分發問及提案之機會，並設有發言人處理股東建議、疑義及糾紛事項。本公司亦依據主管機關之規定辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊。</p> <p>(三)供應商關係：注重採購價格之合理性，就單價、付款條件、服務品質等充分比較後決定之；本公司並與供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利、共同追求永續雙贏成長。</p> <p>(四)利害關係人之權利：本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有發言人以回答投資人問題，提供投資人及利害關係人高度透明的財務業務資訊。</p> <p>(五)董事及監察人進修之情形：公司不定期為董事提供適當之進修課程訊息，相關資訊已揭露於公開資訊觀測站。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」等各項管理程序，以作為本公司執行單位與稽核單位執行上開業務時之風險控管依據及風險衡量之標準用。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形：為客戶全方位之服務及保障，設置專人服務及0800免付費專線，提供完善售後服務。</p> <p>(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事購買責任保險。</p> |                      |

| 評估項目                                                             | 運作情形 |   |      | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------------------------------|------|---|------|----------------------|
|                                                                  | 是    | 否 | 摘要說明 |                      |
| 九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施： |      |   |      |                      |
| 本公司將持續檢視評鑑指標並強化公司治理作為，並將針對各指標持續改善。                               |      |   |      |                      |
| 於最近年度，本公司已完成之主要改善事項如下：                                           |      |   |      |                      |
| 1. 訂定公司治理守則，強化董事會運作及內控制度之健全性。                                    |      |   |      |                      |
| 2. 編制並揭露永續報告書，提升ESG資訊透明度。                                        |      |   |      |                      |
| 3. 為強化永續治理與董事會功能，已於民國115年5月11日經董事會決議通過成立永續發展委員會及提名委員會，健全功能性委員會運作 |      |   |      |                      |

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

薪資報酬委員會之職能，係以專業客觀之地位，就董事、監察人及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策之參考。

1. 薪資報酬委員會成員資料

| 身份別           | 條 件<br>姓 名 | 專業資格與經驗(註 1)                       |                                              |                         | 獨立性情形(註 2)                                         | 兼任其他<br>公開發行<br>公司獨立<br>董事家數 |
|---------------|------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
|               |            | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上 | 法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員 | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 |                                                    |                              |
| 獨立董事<br>(召集人) | 李嘉惠        |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                            |
| 獨立董事          | 張定華        |                                    |                                              | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                            |
| 獨立董事          | 林俊儀        |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 3                            |
| 獨立董事          | 李達人        |                                    | ✓                                            | ✓                       | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 無                            |

註 1: 主要經歷、兼任情形及親屬關係，請詳見第6-7頁(一)董事及監察人資料之相關內容。

註 2:

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

## 2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計4人。

(2)本屆委員任期：114年8月11日至117年6月29日，最近年度及截至公開說明書刊印日止薪資報酬委員會開會5次(A)，委員資格及出席情形如下

| 職稱  | 姓名  | 實際出席次數<br>(B) | 委託出席次數 | 實際出席率(%)<br>(B/A)(註) | 備註                    |
|-----|-----|---------------|--------|----------------------|-----------------------|
| 召集人 | 李嘉惠 | 5             | 0      | 100                  | 114/8/11連任<br>(應出席5次) |
| 委員  | 張定華 | 5             | 0      | 100                  | 114/8/11連任<br>(應出席5次) |
| 委員  | 張琪  | 1             | 0      | 100                  | 114/6/30解任<br>(應出席1次) |
| 委員  | 林俊儀 | 5             | 0      | 100                  | 114/8/11連任<br>(應出席5次) |
| 委員  | 李達人 | 4             | 0      | 100                  | 114/8/11新任<br>(應出席4次) |

### 其他應記載事項：

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

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

三、薪資報酬委員會職責：

1. 定期檢討薪資報酬委員組織規程並提出修正建議。

2. 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。3. 定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

四、薪資報酬委員會運作情形：

| 薪資報酬委員會<br>日期/期別       | 議案內容                      | 決議結果          | 公司對薪資報酬委員會意見之處理   |
|------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| 114年3月13日<br>(第五屆第七次)  | 1. 董事及經理人薪資報酬之建議案         | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |
|                        | 2. 配發113年度董事酬勞案           |               |                   |
|                        | 3. 配發113年度員工酬勞案           |               |                   |
| 114年11月10日<br>(第六屆第一次) | 1. 董事及經理人薪資報酬之建議案         | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |
|                        | 2. 本公司經理人113年度員工酬勞發放案     |               |                   |
|                        | 3. 訂定本公司「基層員工」之範圍案        |               |                   |
|                        | 4. 修正本公司「內部控制制度」相關作業程序案   |               |                   |
| 114年12月26日<br>(第六屆第二次) | 114年度經理人年終獎金發放案           | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |
| 115年3月9日<br>(第六屆第三次)   | 1. 114年度董事酬勞提撥案           | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |
|                        | 2. 114年度員工酬勞案及基層員工分派酬勞提撥案 |               |                   |
|                        | 3. 修正本公司「內部控制制度」相關作業程序案   |               |                   |
| 115年5月11日<br>(第六屆第四次)  | 本公司經理人114年度員工酬勞發放案        | 全體出席委員無異議照案通過 | 經董事會全體出席董事無異議照案通過 |

### 3.提名委員會成員資料及運作情形：

本公司於 115 年 5 月 11 日設置提名委員會，該委員會由四位獨立董事組成。

| 職稱                                                                    | 姓名  | 專業資格與經驗      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| 召集人                                                                   | 林俊儀 | 請參閱9-10頁董事資訊 |
| 委員                                                                    | 李嘉惠 |              |
| 委員                                                                    | 張定華 |              |
| 委員                                                                    | 李達人 |              |
| 其他應記載事項：                                                              |     |              |
| 一、提名委員會職責：                                                            |     |              |
| 1.制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景 暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事及高階經理人候選人。 |     |              |
| 2.建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性。           |     |              |
| 3.訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫。                                        |     |              |
| 4.訂定本公司之公司治理實務守則。                                                     |     |              |
| 二、提名委員會運作情形：                                                          |     |              |
| 1.本公司之提名委員會委員計四人。                                                     |     |              |
| 2.本屆委員任期：115年5月11日至117年6月29日                                          |     |              |

### 4.永續發展委員會成員資料及運作情形：

本公司於 115 年 5 月 11 日設置永續發展委員會，該委員會由四位獨立董事組成。

| 職稱                                                                                                                                                                                                                             | 姓名  | 專業資格與經驗      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| 召集人                                                                                                                                                                                                                            | 林俊儀 | 請參閱9-10頁董事資訊 |
| 委員                                                                                                                                                                                                                             | 李嘉惠 |              |
| 委員                                                                                                                                                                                                                             | 張定華 |              |
| 委員                                                                                                                                                                                                                             | 李達人 |              |
| 其他應記載事項：<br>一、永續發展委員會職責：<br>1.制定、推動及強化公司永續發展政策、年度計畫及策略等。<br>2.檢討、追蹤與修訂永續發展執行情形與成效。<br>3.督導永續資訊揭露事項並審議永續報告書。<br>4.督導本公司永續發展守則之業務或其他經董事會決議之永續發展相關工作之執行。<br>二、永續發展委員會運作情形：<br>1.本公司之永續發展委員會委員計四人。<br>2.本屆委員任期：115年5月11日至117年6月29日 |     |              |

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

| 評估項目                                                           | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                     | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|----------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                |                          |
| 一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？ | V    |   | 本公司於115年5月成立「永續發展委員會」，由董事會層級統籌督導永續發展策略之規劃與執行，並持續精進公司治理及永續績效，以落實企業永續經營之目標                                                                                            | 無重大差異。                   |
| 二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？       | V    |   | 114年共辨識出2項主要營運風險，分別為財務風險、氣候變遷風險，皆已訂定因應策略。                                                                                                                           | 無重大差異。                   |
| 三、環境議題<br>(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？                            | V    |   | (一)本公司係委託營造廠商承包，工地施工之空氣污染防治、水污染防治、廢棄物清理、周遭環境之清潔維護專責環保、安全及衛生相關業務推動與執行由承包商承辦，並進行環境影響評估(EIA)，確保建案在施工過程中對環境的影響降至最低，例如噪音汙染，空氣汙染等，亦要求營造廠遵守勞工法規，建立良好的工地安全管理系統，保障工人權益。      | (一)無重大差異。                |
| (二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？                            | V    |   | (二)公司對於可回收資源皆要求充分利用，進行垃圾分類及資源回收作業，降低辦公室紙張之使用，並將老舊燈具汰換為節能型LED燈具。                                                                                                     | (二)無重大差異。                |
| (三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？                  | V    |   | (三) 永續發展推動小組持續蒐集同業之永續報告書等公開資訊之風險機會議題，並定期召集永續發展工作小組;由永續發展工作小組向各相關部門單位蒐整年度因應氣候風險情況，並透過訪談各氣候議題相關單位對議題之衝擊程度與發生可能性看法，以彙整並鑑別年度關鍵氣候風險與機會，並將結果向上提報永續發展推動小組，由董事會進行決議與訂定集團策略。 | (三)無重大差異。                |

| 評估項目                                                            | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|-----------------------------------------------------------------|------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                 | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| (四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？ | V    |   | (四)本公司已於114年完成過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量之統計作業，並持續配合政府節能減碳政策，推動辦公室節能措施及宣導員工落實節電、節水等日常行為；各項建案亦以綠建築為發展目標，朝綠化量、基地保水、日常節能、室內環境及水資源管理等面向規劃執行。<br>另本公司規劃訂定節能減碳、溫室氣體減量及資源管理相關政策，將於永續報告書中揭露具體管理方針、推動措施及執行情形。                                                                                                                            | (四)無重大差異。                |
| 四、社會議題<br>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？                    | V    |   | (一)本公司遵守相關勞動法規，辦理員工之勞、健保，提撥勞工退休金，透過職工福利委員會運作，辦理各項福利事項，採事先充分宣導與溝通方式進行，以確保員工權益。                                                                                                                                                                                                                                              | (一)無重大差異。                |
| (二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效獲成果適當反映於員工薪酬？         | V    |   | (二)公司訂定「員工福利政策」以實施合理之員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，另依公司章程提列員工酬勞，將經營績效獲利成果適當反映予員工。                                                                                                                                                                                                                                                  | (二)無重大差異。                |
| (三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？                          | V    |   | (三)門禁安全:辦公室設置嚴密門禁及監視系統，不論夜間及假日皆有保全公司安全系統設定以維護安全。定期健康檢查:本公司依職業安全衛生法規定，對在職員工施行定期健康檢查，提供員工更多保障。工作環境衛生:配合辦公大樓定期消防檢查及定期清潔消毒工作場所，確保員工健康及安全工作環境。教育訓練:定期召開勞資會議加強溝通交流，以達勞資健康教育之宣導。災害防制措施及應變:依職業安全衛生法規範，若發生重大事件如天災、火災等意外事故等異常事件，應提出改善之因應措施，以確保員工之安全。發包予營建廠商的建案營造合約中，要求承包廠商於施工期間指派合格安全衛生管理人員，依主管機關頒布之職業安全衛生法規定，負責工地安全及維護措施。當年度員工職災及火災 | (三)無重大差異。                |

| 評估項目                                                                                                 | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                      | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？                                                                           | V    |   | 之件數:114年度無此情事。<br>(四)本公司依據各部門任務、工作目標及人才培育計畫，不定期舉辦教育訓練課程。                                                                                                                                                                                                                                                            | (四)無重大差異。                |
| (五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？                             | V    |   | (五)本公司產品與服務之行銷及標示，均遵循相關法令規定簽訂合約，並訂定「個資安全保護管理準則」揭露於官方網站，其適用範圍涵蓋全公司(含本公司成員及轄下外包代銷公司或工程包商或原材料供應商)，均應對於各項業務所蒐集、處理及利用之個人資料(包括客戶之個人資料)進行管理與保護。此外，本公司亦於預售屋、成屋等買賣契約書均附有「個人資料保護之告知暨同意書」，以使買方客戶得悉本公司基於個資法令規範所應告知及執行事項。<br>本公司並以管理部為權責單位，負責個資保護與管理業務等之協調聯繫、個資安全事件通報，以及重大個資外洩事件對外聯繫等作業，作為民眾提出申訴與救濟之處理窗口，並依相關法令協調整合本公司個資保護及管理事項。 | (五)無重大差異。                |
| (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？                                               | V    |   | (六)本公司訂有「供應商管理作業辦法」以遵循相關規範。慎選優良及合格廠商，與供應商協同合作及交流，維持良好關係，確保成本及品質穩定，致力提升企業社會責任。                                                                                                                                                                                                                                       | (六)無重大差異。                |
| 五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務性資訊之報告？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？                              | V    |   | 本公司已依據相關報告書編製辦法，並參照、GRI準則、SASB準則之揭露原則與指引編製114年度永續報告書，依現行主管機關規範，尚無須取得第三方確信。未來將配合主管機關規定之適用時程，委託第三方驗證機構辦理確信或保證作業，以強化永續資訊揭露品質。                                                                                                                                                                                          | 無重大差異。                   |
| 六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已於115/5/11日董事會通過訂定永續發展實務守則，於每年度定期監督其執行成效。    |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| 七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：<br>(一)環保:各項建案以實踐綠建築為目標，以達到有效利用資源、節約能源及減少二氧化碳排放。<br>(二)社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益: |      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |

| 評估項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 運作情形 |   |      | 與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 是    | 否 | 摘要說明 |                          |
| <p>新潤興業秉持「在地開發、在地回饋」之理念，於每一開發案所在區域，依據區域特性選擇適切之公益單位進行捐助與合作，將企業資源回饋至社區所在區域。</p> <p>透過「建案導向」的公益模式，不僅強化企業與在地社區之連結，並鼓勵同仁參與志工服務，形成「開發一連結一回饋」的良性循環，提升企業與社區的長期夥伴關係</p> <p>114年度相關活動及捐贈總額\$4,799,800元。</p> <p>財團法人基督教芥菜種會-颱風災後復原計畫、社團法人高雄市灰灰友善動物協會等。</p> <p>(三)消費者權益:本公司設有0800免付費專線及客服APP，處理有關售後服務相關事宜。</p> <p>(四)人權、安全衛生:本公司已成立職工福利委員會確保員工之權利，依法提供勞健保及提撥勞工退休金，定期舉辦員工健康檢查等。</p> |      |   |      |                          |

## 1.氣候相關資訊執行情形

| 項目                                                                                     | 執行情形                                                                                                                                               |                    |              |                                                                                                           |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</p> <p>2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</p> | <p>1.本公司之氣候治理最高單位為董事會，負責推動、決策公司之氣候相關策略方向，同時扮演監督公司整體氣候行動推展之角色。董事會亦為決議公司氣候承諾與目標之關鍵角色，並不定期討論當前氣候風險機會趨勢，針對關鍵氣候風險提出集團整體具體策略，以穩定維持公司之永續經營。</p> <p>2.</p> |                    |              |                                                                                                           |                                                                                                                          |
|                                                                                        | 面向                                                                                                                                                 | 議題                 | 影響期程         | 氣候風險機會現況                                                                                                  | 因應策略與管理措施                                                                                                                |
|                                                                                        | 轉型風險                                                                                                                                               | 原物料/能源成本上漲         | 長期<br>(五年以上) | <p>1.原物料成本上漲：<br/>極端氣候造成供應鏈不穩定、缺工缺料的疑慮,使得各種採購成本提高。</p> <p>2.能源成本上漲：<br/>不斷提高的能源採購價格，對於成本將造成影響。</p>        | <p>1.於開發案件時，提高成本預估準確率，避免壓縮獲利。</p> <p>2.增加在地供應鏈比例，減少運輸及跨境稅務成本。</p> <p>3.配合政府政策逐步提高符合市場性之綠建材佔比。</p> <p>4.鼓勵下游廠商採用低耗能之設</p> |
|                                                                                        | 轉型風險                                                                                                                                               | 溫室氣體排放之碳定價         | 長期<br>(五年以上) | 密切觀察國內碳費定價方式，預防碳排所造成之營運成本。                                                                                | <p>1.遵從政府所頒布法令中適用之規範進行碳排放盤查及預估碳費，並納入開發成本評估。</p> <p>2.透過綠建築手法在各開發案件所在區域挑選適合之項目納入規劃</p>                                    |
|                                                                                        | 轉型風險                                                                                                                                               | 再生能源與環保相關法規對營建業之要求 | 長期<br>(五年以上) | <p>因應國家 2050 淨零排放政策，將對現有建築法規、節能設計與再生能源使用等相關法規要求及監管趨嚴，為逐步符合法令規範。</p> <p>為因應法規導致成本增加、配合廠商違規導致罰款造成支出增加等。</p> | <p>1.研擬合適之低碳工法配合方式。</p> <p>2.提高建築物之週期，增加低碳材料之選購。</p>                                                                     |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | 機會                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 開發和/或增加低碳商品和服務 | 長期<br>(五年以上) | 為滿足顧客對於低碳宅的期望，新潤已於2021 年開始於林口率先預留全車為充電規劃。低碳設計建築產品可吸引消費者，進而提高營收。 | 1.符合高充電車位比例之電車友善宅後續將持續於各區域推出。<br>2.持續探訪低耗能產品項目，已提高低碳宅省能效率。 |
| 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。                               | <p>3.如上表氣候風險機會現況說明</p> <p>4.永續發展推動小組持續蒐集同業之永續報告書等公開資訊之風險機會議題，並定期召集 6 組 ESG 工作小組；由 ESG 工作小組向各相關部門單位蒐整年度因應氣候風險情況，並透過訪談各氣候議題相關單位對議題之衝擊程度與發生可能性看法，以彙整並鑑別公司之年度關鍵氣候風險與機會，並將結果向上提報永續發展推動小組，由董事會進行決議與訂定集團策略</p> <p>5.本公司尚未使用情境分析</p> <p>6.本公司尚未訂定轉型計畫</p> <p>7.本公司尚未採用內部碳定價</p> <p>8.本公司尚未規劃炭抵換或再生能源憑證使用</p> |                |              |                                                                 |                                                            |
| 4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
| 5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
| 6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
| 7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
| 8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                                                                 |                                                            |

|                                                                                                                                           |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。</p> <p>9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。</p> | <p>9.如下表，後續將於永續報告書揭露更完整溫室氣體盤查相關資訊</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|

## 1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

### 1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO<sub>2</sub>e)、密集度(公噸 CO<sub>2</sub>e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

1.本公司涵蓋期間為 113 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日，本次盤查以「新潤興業股份有限公司」為盤查範圍。

2.盤查地址:臺北市松山區民生東路 3 段 109 號 8 樓。

3.盤查溫室氣體種類: CO<sub>2</sub>、CH<sub>4</sub>、N<sub>2</sub>O、HFCS、PFCS、SF<sub>6</sub>、NF<sub>3</sub>

|                                        | 113 年度               |         | 114 年度               |         |
|----------------------------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| 單位                                     | tonCO <sub>2</sub> e | %       | tonCO <sub>2</sub> e | %       |
| 範疇一                                    | 17.8921              | 18.32%  | 93.9367              | 57.01%  |
| 範疇二                                    | 79.7860              | 81.68%  | 70.8267              | 42.99%  |
| 範疇一 & 二合計總量                            | 97.678               | 100.00% | 164.763              | 100.00% |
| 範疇一+範疇二密集度<br>(CO <sub>2</sub> e/百萬營收) | 0.01                 |         | 0.02                 |         |
| 較前一年度提升/降低%                            | 2.56%                |         | 68.68%               |         |

註 1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源)。

註 2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註 3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書 (Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol) 或國際標準組織 (International Organization for Standard-ization, ISO) 發布之 ISO 14064-1。

註 4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品/服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額 (新臺幣百萬元) 計算之數據。

### 1-1-2 溫室氣體確信資訊

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，本公司資本額未達 50 億元尚不適用，113、114 年度為自主執行溫室氣體盤查，數據尚未經第三方確信。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註 2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確信機構相關規定。

註 3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

### 1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，本公司資本額未達 50 億元尚不適用，本公司截至年報刊印日尚未取得完整資訊，後續將於永續報告書中揭露相關資訊。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理。

註 2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第 10 條第 2 項規定之令，資本額 100 億元以上之公司應於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查，故基準年為 113 年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

註 3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

| 評估項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 運作情形 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 是    | 否 | 摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |
| <p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>                   | V    |   | <p>(一)本公司已制定「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，並訂定相關內部規章，明示誠信經營之政策、作法以及董事會與管理階層應積極落實經營政策之承諾。</p> <p>(二)本公司已於「誠信經營作業程序及行為指南」中訂定相關行為須遵循事項，且公司訂有內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為，並定期稽查各項制度執行情形。</p> <p>(三)本公司訂信經營作業程序及行為指南，並透過會議中宣導以落實執行並防範不誠信行為。</p>                                                                                  | <p>(一)無重大差異。</p> <p>(二) 無重大差異。</p> <p>(三) 無重大差異。</p>                 |
| <p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> | V    |   | <p>(一)於建立商業關係前先行評估該往來對象之合法性，以及是否曾有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平、透明，防止要求、提供或收受賄行為。</p> <p>(二)本公司由管理部擔任之誠信經營推動單位，負責誠信經營政策之規劃、執行及監督，並推動相關措施。該單位並定期（至少每年一次）向董事會報告誠信經營政策之執行情形及防範措施之推動成果，以落實公司誠信經營之管理機制。</p> <p>(三)本公司「道德行為準則」明訂防止利益衝突政策，有違反情事可向審計委員會、經理人、內部稽核主管及其他適當人員呈報。</p> <p>(四)本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員評估結果定期查核並向董事會報告。</p> | <p>(一)無重大差異。</p> <p>(二) 無重大差異。</p> <p>(三)無重大差異。</p> <p>(四)無重大差異。</p> |

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

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

請參閱本公司網站(<https://www.shinruenn.com/>)投資人專區項目下，設置有公司治理專區，並揭露內部稽核之組織及運作、公司章程、取得或處分資產程序、背書保證作業程序供投資人及相關人員查詢。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形彙總：無此情形。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

## 陸、重要決議、公司章程及相關法規

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文（含章程新舊條文對照表及盈餘分配表）：

（一）與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件九。

（二）公司章程及新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十。

（三）盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十一。

附件一

現金增資股票承銷價格計算書

# 新潤興業股份有限公司

## 一一五年度現金增資股票承銷價格計算書

### 一、說明

- (一)新潤興業股份有限公司(以下簡稱「該公司」)截至最近期經濟部商業司登記資料，實收資本額為新臺幣 1,949,075,980 元整，每股面額新臺幣 10 元，已發行普通股計 194,907,598 股。該公司於 115 年 4 月 21 日董事會決議通過辦理現金增資，後經 115 年 5 月 11 日董事會決議通過增加發行股數上限，預計發行普通股 32,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，預計增資後實收資本額為新台幣 2,269,075,980 元整。
- (二)本次現金增資發行普通股 32,000,000 股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,200,000 股由該公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,200,000 股對外公開承銷；其餘 80%，計 25,600,000 股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向該公司股份代理機構辦理拼湊，員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- (四)本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工、承銷商自行認購部份及本次公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

### 二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

- (一)最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新台幣元

| 年度 \ 項目         | 每股稅後純益 | 股利分配       |            |      |            |
|-----------------|--------|------------|------------|------|------------|
|                 |        | 現金股利       | 股票股利       |      | 合計         |
|                 |        |            | 盈餘配股       | 資本公積 |            |
| 112 年度(113 年分配) | 2.97   | 2.00       | 1.50003678 | —    | 3.50003678 |
| 113 年度(114 年分配) | 5.53   | 1.52       | 1.30       | —    | 2.82       |
| 114 年度(115 年分配) | 7.81   | 5.00793304 | —          | —    | 5.00793304 |

資料來源：該公司 112~114 年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站

- (二)該公司截至 115 年 6 月 30 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益：

| 說 明                           | 金 額       |
|-------------------------------|-----------|
| 115 年 6 月 30 日歸屬於該公司業主之權益(仟元) | 4,591,122 |
| 115 年 6 月 30 日流通在外股數(仟股)      | 194,908   |
| 115 年 6 月 30 日每股淨值(元/股)       | 23.56     |

資料來源：該公司 115 年第二季經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站

(三) 最近三年度及最近期財務資料

1. 簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 年 度<br>項 目      |     | 最近三年度及最近期財務資料 (註2) |            |            |             |
|-----------------|-----|--------------------|------------|------------|-------------|
|                 |     | 112年               | 113年       | 114年       | 115年<br>第二季 |
| 流動資產            |     | 19,305,213         | 19,376,754 | 15,663,461 | 14,824,393  |
| 不動產、廠房及設備       |     | 19,257             | 14,514     | 24,223     | 21,707      |
| 無形資產            |     | 181                | 197        | 487        | -           |
| 其他資產            |     | 482,329            | 1,226,180  | 1,271,929  | 1,323,598   |
| 資產總額            |     | 19,806,980         | 20,617,645 | 16,960,100 | 16,169,698  |
| 流動<br>負債        | 分配前 | 15,573,839         | 14,679,655 | 9,965,177  | 9,749,460   |
|                 | 分配後 | 15,873,811         | 14,941,832 | 10,941,261 | (註 2)       |
| 非流動負債           |     | 1,036,411          | 2,070,007  | 1,866,730  | 1,829,116   |
| 負債<br>總額        | 分配前 | 16,610,250         | 16,749,662 | 11,831,907 | 11,578,576  |
|                 | 分配後 | 16,910,222         | 17,011,839 | 12,807,991 | (註 2)       |
| 歸屬於母公司業主之<br>權益 |     | —                  | —          | —          | —           |
| 股 本             |     | 1,499,861          | 1,724,846  | 1,949,076  | 1,949,076   |
| 資本公積            |     | 847,530            | 847,530    | 847,530    | 847,530     |
| 保留<br>盈餘        | 分配前 | 849,339            | 1,295,607  | 2,331,587  | 1,794,516   |
|                 | 分配後 | 549,367            | 1,033,430  | 1,355,503  | (註 2)       |
| 其他權益            |     | —                  | —          | —          | —           |
| 庫藏股票            |     | —                  | —          | —          | —           |
| 權益<br>總額        | 分配前 | 3,196,730          | 3,867,983  | 5,128,193  | 4,591,122   |
|                 | 分配後 | 2,896,758          | 3,605,806  | 4,152,109  | (註 2)       |

註 1：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：尚未分配。

## 2. 簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度      | 最近三年度及最近期財務資料 (註2) |           |           |             |
|----------------|--------------------|-----------|-----------|-------------|
|                | 112年               | 113年      | 114年      | 115年<br>第二季 |
| 營業收入           | 3,657,467          | 9,115,308 | 9,454,667 | 3,859,377   |
| 營業毛利           | 905,069            | 2,160,213 | 2,687,453 | 882,957     |
| 營業損益           | 551,161            | 1,182,182 | 1,841,005 | 578,255     |
| 營業外收入及支出       | 5,967              | 33,445    | 54,945    | 18,863      |
| 稅前淨利           | 557,128            | 1,215,627 | 1,895,950 | 597,118     |
| 繼續營業單位本期淨利     | 445,710            | 971,225   | 1,522,387 | 439,013     |
| 停業單位損失         | —                  | —         | —         | —           |
| 本期淨利（損）        | 445,710            | 971,225   | 1,522,387 | 439,013     |
| 本期其他綜合損益（稅後淨額） | —                  | —         | —         | —           |
| 本期綜合損益總額       | 445,710            | 971,225   | 1,522,387 | 439,013     |
| 淨利歸屬於母公司業主     | 445,710            | 971,225   | 1,522,387 | 439,013     |
| 淨利歸屬於非控制權益     | —                  | —         | —         | —           |
| 綜合損益總額歸屬於母公司業主 | 445,710            | 971,225   | 1,522,387 | 439,013     |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | —                  | —         | —         | —           |
| 每股盈餘           | 2.97               | 5.63      | 7.81      | 2.25        |

註 1：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

(四) 最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核(核閱)意見

| 年度       | 會計師事務所     | 會計師姓名   | 查核意見  |
|----------|------------|---------|-------|
| 112 年度   | 資誠聯合會計師事務所 | 李秀玲、黃金連 | 無保留意見 |
| 113 年度   | 資誠聯合會計師事務所 | 李秀玲、黃金連 | 無保留意見 |
| 114 年度   | 資誠聯合會計師事務所 | 余正富、黃金連 | 無保留意見 |
| 115 年第一季 | 資誠聯合會計師事務所 | 余正富、黃金連 | 無保留意見 |

註：114 年度係因資誠聯合會計師事務所內部輪調，故簽證會計師由李秀玲、黃金連更換為余正富、黃金連。

三、參考價格之計算及說明

(一) 承銷價格計算之參考因素

該公司本次現金增資發行新股案業經 115 年 5 月 11 日董事會決議通過辦理，並決議本次現金增資發行普通股之實際發行價格將於案件申報生效後，視市場變動情形依「證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，且授權董事長洽承銷商依當時市場狀況及相關法令規定在董事會決議授權範圍內調整之。

(二) 價格計算之說明

1. 以 115 年 6 月 12 日為基準日往前計算，該公司於證券櫃檯買賣中心前一、三及五個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數分別為新台幣 32.95 元、33.37 元及 34.04 元，三者擇其一者，其參考價為 32.95 元。
2. 本次現金增資發行新股，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參考該公司近期股價走勢、未來經營績效及展望，與該公司共同議定之發行價格為每股新台幣 28.5 元，不低於前述參考價格之七成，故承銷價格之訂定符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項之規定。

發行公司：新潤興業股份有限公司



代 表 人：董事長 郭長庚



(僅限於新潤興業股份有限公司一一五年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 115 年 8 月 18 日

主辦承銷商：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：董事長 吳瑞元



(限新潤興業股份有限公司一一五年度現金增資股票承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 115 年 8 月 18 日

附件二

113 年度個別財務報告暨會計師查核報告

新潤興業股份有限公司  
財務報告暨會計師查核報告  
民國 113 年度及 112 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 113 年度及 112 年度財務報告暨會計師查核報告  
目 錄

| 項  | 目                         | 頁 次     |
|----|---------------------------|---------|
| 一、 | 封面                        | 1       |
| 二、 | 目錄                        | 2 ~ 3   |
| 三、 | 會計師查核報告書                  | 4 ~ 7   |
| 四、 | 資產負債表                     | 8 ~ 9   |
| 五、 | 綜合損益表                     | 10      |
| 六、 | 權益變動表                     | 11      |
| 七、 | 現金流量表                     | 12      |
| 八、 | 財務報表附註                    | 13 ~ 44 |
|    | （一） 公司沿革                  | 13      |
|    | （二） 通過財務報告之日期及程序          | 13      |
|    | （三） 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 13 ~ 14 |
|    | （四） 重大會計政策之彙總說明           | 14 ~ 20 |
|    | （五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 21      |
|    | （六） 重要會計項目之說明             | 21 ~ 37 |
|    | （七） 關係人交易                 | 38      |
|    | （八） 質押之資產                 | 38      |
|    | （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   | 39      |
| (十一) | 重大之期後事項   | 39      |
| (十二) | 其他        | 39 ~ 43 |
| (十三) | 附註揭露事項    | 43      |
| (十四) | 部門資訊      | 44      |
| 九、   | 重要會計項目明細表 | 45 ~ 58 |

會計師查核報告

(114)財審報字第 24004950 號

新潤興業股份有限公司 公鑒：

**查核意見**

新潤興業股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 113 年及 112 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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達新潤興業股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 113 年及 112 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受託查核簽證財務報表規則及中華民國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 113 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 113 年度財務報表之關鍵查核事項如下：

### **關鍵查核事項-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(十六)。

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. 瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序，並評估與測試房地銷售收入相關之內部控制制度設計及執行之有效性。
2. 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀所載之過戶日期暨交屋資料日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

### **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審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新潤興業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新潤興業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新潤興業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

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

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

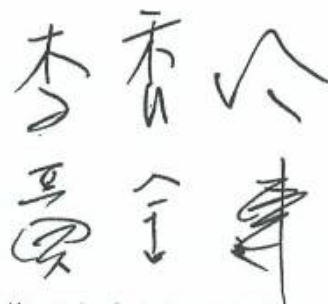
本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對新潤興業股份有限公司民國113年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

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 3 月 1 3 日



新潤興業股份有限公司  
資產負債表  
民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

| 資 產   |            |           | 附註 | 113 年 12 月 31 日 |     | 112 年 12 月 31 日 |            |     |
|-------|------------|-----------|----|-----------------|-----|-----------------|------------|-----|
|       |            |           |    | 金 額             | %   | 金 額             | %          |     |
| 流動資產  |            |           |    |                 |     |                 |            |     |
| 1100  | 現金及約當現金    | 六(一)      | \$ | 1,616,347       | 8   | \$              | 426,937    | 2   |
| 1150  | 應收票據淨額     | 六(二)      |    | 41              | -   |                 | 7,869      | -   |
| 1170  | 應收帳款淨額     | 六(二)      |    | 22,617          | -   |                 | 110,391    | -   |
| 1200  | 其他應收款      |           |    | 996             | -   |                 | 9,822      | -   |
| 130X  | 存貨         | 五、六(三)、七及 |    |                 |     |                 |            |     |
|       |            | 八         |    | 15,488,457      | 75  |                 | 16,303,335 | 82  |
| 1410  | 預付款項       |           |    | 187,630         | 1   |                 | 153,865    | 1   |
| 1476  | 其他金融資產－流動  | 八         |    | 1,138,730       | 6   |                 | 1,345,178  | 7   |
| 1479  | 其他流動資產－其他  | 六(三)      |    | 921,936         | 4   |                 | 947,816    | 5   |
| 11XX  | 流動資產合計     |           |    | 19,376,754      | 94  |                 | 19,305,213 | 97  |
| 非流動資產 |            |           |    |                 |     |                 |            |     |
| 1600  | 不動產、廠房及設備  | 六(四)      |    | 14,514          | -   |                 | 19,257     | -   |
| 1755  | 使用權資產      | 六(五)      |    | 41,880          | -   |                 | 44,698     | -   |
| 1780  | 無形資產       |           |    | 197             | -   |                 | 181        | -   |
| 1840  | 遞延所得稅資產    | 六(二十三)    |    | 9,803           | -   |                 | 6,823      | -   |
| 1915  | 預付設備款      |           |    | 5,200           | -   |                 | -          | -   |
| 1920  | 存出保證金      | 六(三)及八    |    | 432,965         | 2   |                 | 97,038     | 1   |
| 1980  | 其他金融資產－非流動 | 八         |    | 736,332         | 4   |                 | 333,770    | 2   |
| 15XX  | 非流動資產合計    |           |    | 1,240,891       | 6   |                 | 501,767    | 3   |
| 1XXX  | 資產總計       |           | \$ | 20,617,645      | 100 | \$              | 19,806,980 | 100 |

(續次頁)



新潤興業股份有限公司  
資產負債表  
民國113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

| 負債及權益                  |                 | 附註         | 113 年 12 月 31 日 |                       | 112 年 12 月 31 日 |                       |
|------------------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                        |                 |            | 金               | 額 %                   | 金               | 額 %                   |
| <b>流動負債</b>            |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 2100                   | 短期借款            | 六(六)       | \$              | 349,000 2             | \$              | 329,000 2             |
| 2110                   | 應付短期票券          | 六(七)及八     |                 | 724,337 3             |                 | 1,109,347 6           |
| 2130                   | 合約負債—流動         | 六(十六)      |                 | 3,867,375 19          |                 | 3,652,532 19          |
| 2150                   | 應付票據            |            |                 | 108,627 1             |                 | 117,810 1             |
| 2170                   | 應付帳款            |            |                 | 691,883 3             |                 | 439,798 2             |
| 2200                   | 其他應付款           |            |                 | 227,592 1             |                 | 227,772 1             |
| 2230                   | 本期所得稅負債         |            |                 | 156,679 1             |                 | 63,009 -              |
| 2250                   | 負債準備—流動         | 六(八)       |                 | 8,584 -               |                 | 32,184 -              |
| 2280                   | 租賃負債—流動         |            |                 | 13,239 -              |                 | 9,708 -               |
| 2320                   | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 六(九)(十一)及八 |                 | 8,119,972 39          |                 | 8,916,119 45          |
| 2399                   | 其他流動負債—其他       | 六(十)       |                 | 412,367 2             |                 | 676,560 3             |
| 21XX                   | <b>流動負債合計</b>   |            |                 | <u>14,679,655 71</u>  |                 | <u>15,573,839 79</u>  |
| <b>非流動負債</b>           |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 2530                   | 應付公司債           | 六(十一)及八    |                 | 2,040,000 10          |                 | 1,000,000 5           |
| 2580                   | 租賃負債—非流動        |            |                 | 30,007 -              |                 | 36,411 -              |
| 25XX                   | <b>非流動負債合計</b>  |            |                 | <u>2,070,007 10</u>   |                 | <u>1,036,411 5</u>    |
| 2XXX                   | <b>負債總計</b>     |            |                 | <u>16,749,662 81</u>  |                 | <u>16,610,250 84</u>  |
| <b>權益</b>              |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| <b>股本</b>              |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 3110                   | 普通股股本           | 六(十三)      |                 | 1,724,846 8           |                 | 1,499,861 8           |
| <b>資本公積</b>            |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 3200                   | 資本公積            | 六(十四)      |                 | 847,530 4             |                 | 847,530 4             |
| <b>保留盈餘</b>            |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 3310                   | 法定盈餘公積          | 六(十五)      |                 | 320,168 2             |                 | 275,597 1             |
| 3350                   | 未分配盈餘           |            |                 | 975,439 5             |                 | 573,742 3             |
| 3XXX                   | <b>權益總計</b>     |            |                 | <u>3,867,983 19</u>   |                 | <u>3,196,730 16</u>   |
| <b>重大或有負債及未認列之合約承諾</b> |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| <b>重大之期後事項</b>         |                 |            |                 |                       |                 |                       |
| 3X2X                   | <b>負債及權益總計</b>  |            | \$              | <u>20,617,645 100</u> | \$              | <u>19,806,980 100</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 113 年及 112 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              | 113 年 度            | 112 年 度            |
|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|                 |                 | 金 額 %              | 金 額 %              |
| 4000 營業收入       | 六(十六)           | \$ 9,115,308 100   | \$ 3,657,467 100   |
| 5000 營業成本       | 六(三)            | ( 6,955,095) ( 76) | ( 2,752,398) ( 75) |
| 5900 營業毛利       |                 | 2,160,213 24       | 905,069 25         |
| 營業費用            | 六(二十一)<br>(二十二) |                    |                    |
| 6100 推銷費用       |                 | ( 811,670) ( 9)    | ( 252,428) ( 7)    |
| 6200 管理費用       |                 | ( 166,361) ( 2)    | ( 101,480) ( 3)    |
| 6000 營業費用合計     |                 | ( 978,031) ( 11)   | ( 353,908) ( 10)   |
| 6900 營業利益       |                 | 1,182,182 13       | 551,161 15         |
| 營業外收入及支出        |                 |                    |                    |
| 7100 利息收入       | 六(十七)           | 19,235 1           | 10,394 -           |
| 7010 其他收入       | 六(十八)           | 16,034 -           | 1,387 -            |
| 7020 其他利益及損失    | 六(十九)           | ( 1,824) -         | ( 5,814) -         |
| 7050 財務成本       | 六(二十)           | - -                | - -                |
| 7000 營業外收入及支出合計 |                 | 33,445 1           | 5,967 -            |
| 7900 稅前淨利       |                 | 1,215,627 14       | 557,128 15         |
| 7950 所得稅費用      | 六(二十三)          | ( 244,402) ( 3)    | ( 111,418) ( 3)    |
| 8200 本期淨利       |                 | \$ 971,225 11      | \$ 445,710 12      |
| 8500 本期綜合損益總額   |                 | \$ 971,225 11      | \$ 445,710 12      |
| 每股盈餘            | 六(二十四)          |                    |                    |
| 9750 基本每股盈餘     |                 | \$ 5.63            | \$ 2.58            |
| 9850 稀釋每股盈餘     |                 | \$ 5.61            | \$ 2.57            |

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 113 年 及 112 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 附                 | 註         | 普   | 通 | 股 | 股 | 本       | 資  | 公         | 積  | 一       | 發  | 行       | 溢  | 價        | 保  | 留         | 盈 | 公 | 積 | 未 | 分 | 配 | 盈 | 餘 | 合 | 計 |
|-------------------|-----------|-----|---|---|---|---------|----|-----------|----|---------|----|---------|----|----------|----|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 民                 | 國         | 112 | 年 | 度 |   |         |    |           |    |         |    |         |    |          |    |           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 112 年 1 月 1 日餘額   |           |     |   |   |   |         | \$ | 1,499,861 | \$ | 847,530 | \$ | 242,872 | \$ | 490,727  | \$ | 3,080,990 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 本期淨利              |           |     |   |   |   |         |    | -         |    | -       |    | -       |    | 445,710  |    | 445,710   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 本期綜合損益總額          |           |     |   |   |   |         |    | -         |    | -       |    | -       |    | 445,710  |    | 445,710   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 民國 111 年度盈餘指撥及分配  |           |     |   |   |   |         |    |           |    |         |    |         |    |          |    |           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 提列法定盈餘公積          | 六(十五)     |     |   |   |   | -       |    | -         |    | -       |    | 32,725  | (  | 32,725)  |    | -         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 發放現金股利            | 六(十五)     |     |   |   |   | -       |    | -         |    | -       |    | -       | (  | 329,970) | (  | 329,970)  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 112 年 12 月 31 日餘額 |           |     |   |   |   |         | \$ | 1,499,861 | \$ | 847,530 | \$ | 275,597 | \$ | 573,742  | \$ | 3,196,730 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 民                 | 國         | 113 | 年 | 度 |   |         |    |           |    |         |    |         |    |          |    |           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 113 年 1 月 1 日餘額   |           |     |   |   |   |         | \$ | 1,499,861 | \$ | 847,530 | \$ | 275,597 | \$ | 573,742  | \$ | 3,196,730 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 本期淨利              |           |     |   |   |   |         |    | -         |    | -       |    | -       |    | 971,225  |    | 971,225   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 本期綜合損益總額          |           |     |   |   |   |         |    | -         |    | -       |    | -       |    | 971,225  |    | 971,225   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 民國 112 年度盈餘指撥及分配  |           |     |   |   |   |         |    |           |    |         |    |         |    |          |    |           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 提列法定盈餘公積          | 六(十五)     |     |   |   |   | -       |    | -         |    | -       |    | 44,571  | (  | 44,571)  |    | -         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 發放現金股利            | 六(十五)     |     |   |   |   | -       |    | -         |    | -       |    | -       | (  | 299,972) | (  | 299,972)  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 發放股票股利            | 六(十三)(十五) |     |   |   |   | 224,985 |    | -         |    | -       |    | -       | (  | 224,985) |    | -         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 113 年 12 月 31 日餘額 |           |     |   |   |   |         | \$ | 1,724,846 | \$ | 847,530 | \$ | 320,168 | \$ | 975,439  | \$ | 3,867,983 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 附註                | 113 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 | 112 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>營業活動之現金流量</b>  |                              |                              |
| 本期稅前淨利            | \$ 1,215,627                 | \$ 557,128                   |
| 調整項目              |                              |                              |
| 收益費損項目            |                              |                              |
| 折舊費用              | 六(二十一) 17,823                | 12,687                       |
| 攤銷費用              | 六(二十一) 313                   | 93                           |
| 利息收入              | 六(十七) ( 19,235 )             | ( 10,394 )                   |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失  | 六(十九) 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            | 7,828                        | 12,370                       |
| 應收帳款淨額            | 87,774                       | 10,671                       |
| 其他應收款             | 9,197 ( 8,144 )              | ( 8,144 )                    |
| 存貨                | 1,149,770 ( 881,561 )        | ( 881,561 )                  |
| 預付款項              | ( 33,765 ) ( 44,110 )        | ( 44,110 )                   |
| 其他流動資產—其他         | 25,880 ( 259,292 )           | ( 259,292 )                  |
| 與營業活動相關之負債之淨變動    |                              |                              |
| 合約負債—流動           | 214,843                      | 1,138,920                    |
| 應付票據              | ( 9,183 )                    | 35,269                       |
| 應付帳款              | 239,048 ( 27,416 )           | ( 27,416 )                   |
| 其他應付款             | ( 5,377 )                    | 111,718                      |
| 負債準備—流動           | ( 23,600 )                   | 1,850                        |
| 其他流動負債—其他         | ( 264,194 )                  | 321,695                      |
| 營運產生之現金流入         | 2,613,192                    | 971,484                      |
| 收取之利息             | 18,864                       | 10,394                       |
| 支付之利息             | ( 316,657 )                  | ( 306,334 )                  |
| 支付之所得稅            | ( 153,712 )                  | ( 103,229 )                  |
| 營業活動之淨現金流入        | 2,161,687                    | 572,315                      |
| <b>投資活動之現金流量</b>  |                              |                              |
| 取得不動產、廠房及設備       | 六(六) -                       | ( 16,500 )                   |
| 處分不動產、廠房及設備       | 762                          | -                            |
| 取得無形資產            | ( 329 )                      | ( 241 )                      |
| 存出保證金(增加)減少       | ( 335,927 )                  | 44,977                       |
| 其他金融資產—流動減少(增加)   | 206,448 ( 628,429 )          | ( 628,429 )                  |
| 其他金融資產—非流動(增加)減少  | ( 402,562 )                  | 236,696                      |
| 預付設備款增加           | ( 5,200 )                    | -                            |
| 投資活動之淨現金流出        | ( 536,808 )                  | ( 363,497 )                  |
| <b>籌資活動之現金流量</b>  |                              |                              |
| 短期借款增加            | 六(二十五) 20,000                | -                            |
| 短期借款減少            | 六(二十五) -                     | ( 120,000 )                  |
| 應付短期票券增加          | 六(二十五) -                     | 158,780                      |
| 應付短期票券減少          | 六(二十五) ( 385,010 )           | -                            |
| 舉借一年或一營運週期內到期長期借款 | 六(二十五) 3,189,438             | 1,648,744                    |
| 償還一年或一營運週期內到期長期借款 | 六(二十五) ( 2,885,585 )         | ( 1,557,918 )                |
| 發行公司債             | 六(二十五) 1,040,000             | 500,000                      |
| 償還公司債             | 六(二十五) ( 1,100,000 )         | ( 500,000 )                  |
| 租賃本金償還            | 六(二十五) ( 14,340 )            | ( 8,277 )                    |
| 發放現金股利            | 六(十六) ( 299,972 )            | ( 329,970 )                  |
| 籌資活動之淨現金流出        | ( 435,469 )                  | ( 208,641 )                  |
| 本期現金及約當現金增加數      | 1,189,410                    | 177                          |
| 期初現金及約當現金餘額       | 426,937                      | 426,760                      |
| 期末現金及約當現金餘額       | \$ 1,616,347                 | \$ 426,937                   |

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 113 年度及 112 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 114 年 3 月 13 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 113 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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                    | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|-----------------------------------|---------------------|
| 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          |

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 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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋        | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|-----------------------|---------------------|
| 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。

(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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                                     | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| 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「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          |
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」                           | 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          |
| 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 18 號「財務報表之表達與揭露」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. 本財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合 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：

|      |       |
|------|-------|
| 運輸設備 | 5 年   |
| 租賃改良 | 5 年   |
| 辦公設備 | 2~5 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. 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。

### (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 113 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為\$15,488,457。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|          | 113年12月31日          | 112年12月31日        |
|----------|---------------------|-------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 686              | \$ 497            |
| 支票存款     | 45,840              | 78,288            |
| 活期存款     | 969,821             | 348,152           |
| 定期存款     | 600,000             | -                 |
| 合計       | <u>\$ 1,616,347</u> | <u>\$ 426,937</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

|      | 113年12月31日       | 112年12月31日        |
|------|------------------|-------------------|
| 應收票據 | \$ 41            | \$ 7,869          |
| 應收帳款 | 22,617           | 110,391           |
|      | <u>\$ 22,658</u> | <u>\$ 118,260</u> |

1. 應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

|     | 113年12月31日   |                  | 112年12月31日      |                   |
|-----|--------------|------------------|-----------------|-------------------|
|     | 應收票據         | 應收帳款             | 應收票據            | 應收帳款              |
| 未逾期 | <u>\$ 41</u> | <u>\$ 22,617</u> | <u>\$ 7,869</u> | <u>\$ 110,391</u> |

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 113 年及 112 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 112 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額分別為\$121,062 及\$20,239。

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 113 年及 112 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$41 及\$7,869；最能代表本公司應收帳款於民國 113 年及 112 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$22,617 及\$110,391。

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

|         | 113年12月31日           | 112年12月31日           |
|---------|----------------------|----------------------|
| 在建房地-土地 | \$ 6,940,868         | \$ 7,755,873         |
| 在建房地-工程 | 8,183,603            | 7,508,129            |
| 待售房地    | 129,124              | 1,005,425            |
| 預付土地款   | 15,883               | 22,098               |
| 容積土地    | 218,979              | 11,810               |
|         | <u>\$ 15,488,457</u> | <u>\$ 16,303,335</u> |

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

|         | 113年度               | 112年度               |
|---------|---------------------|---------------------|
| 已出售存貨成本 | <u>\$ 6,955,095</u> | <u>\$ 2,752,398</u> |

2. 民國 113 年及 112 年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

民國 113 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多筆地號                                   | 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     |
| 1位自然人地主 | 大安區仁愛段三小段19地號                                    | 10, 500     |
| 1位自然人地主 | 中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段,<br>平寮段, 東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號 | 76, 079     |

民國 112 年度

| 對 象     | 標 的                          | 金 額         |
|---------|------------------------------|-------------|
| 6位自然人地主 | 泰山區泰山段二小段509, 509-1, 509-2地號 | \$ 294, 971 |
| 2位自然人地主 | 蘆竹區五福段1129號                  | 190, 873    |

3. 本公司在建房地明細如下：

| 113年12月31日  |                       |                       |                       |            |            |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------|
| 工案名稱        | 在 建 房 地               |                       |                       | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>工年度 |
|             | 在建土地                  | 在建工程                  | 合計                    |            |            |
| 新潤青樺        | \$ 418, 402           | \$ 1, 668, 316        | \$ 2, 086, 718        | 合建         | 114年度      |
| 擎天森林        | 2, 038, 282           | 1, 719, 806           | 3, 758, 088           | 共同興建       | 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> |            |            |

112年12月31日

| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合 計                 | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>工年度 |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
|             | 在建土地                | 在建工程                |                     |            |            |
| 新潤心苑        | \$ 296,366          | \$ 447,687          | \$ 744,053          | 自地自建       | 113年度      |
| 新潤青樺        | 418,402             | 761,151             | 1,179,553           | 合建         | 114年度      |
| 新潤A5        | 645,666             | 1,270,154           | 1,915,820           | 共同興建       | 113年度      |
| 新莊新知段       | 759,759             | 683,454             | 1,443,213           | 自地自建       | 113年度      |
| 擎天森林        | 2,038,282           | 1,329,447           | 3,367,729           | 共同興建       | 113年度      |
| 森中央         | 664,776             | 282,141             | 946,917             | 共同興建       | 115年度      |
| 新潤double    | 1,081,450           | 770,816             | 1,852,266           | 自地自建       | 114年度      |
| 新潤麗蒔        | 404,980             | 347,056             | 752,036             | 共同興建       | 113年度      |
| 新潤RIVER ONE | 438,576             | 441,963             | 880,539             | 合建         | 115年度      |
| 士科大院        | 970,038             | 1,135,310           | 2,105,348           | 共同興建       | 116年度      |
| 潤青          | -                   | 30                  | 30                  | 規劃中        | 規劃中        |
| 其他          | 37,578              | 38,920              | 76,498              | 規劃中        | 規劃中        |
|             | <u>\$ 7,755,873</u> | <u>\$ 7,508,129</u> | <u>\$15,264,002</u> |            |            |

4. 本公司預付土地款明細如下：

|                                                  | 113年12月31日       | 112年12月31日       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 大園區竹圍段崁下小段多筆地號                                   | \$ 5,273         | \$ -             |
| 泰山區泰山段二小段509, 509-1, 509-2地號                     | 3,010            | 3,010            |
| 蘆竹區五福段1129號                                      | -                | 19,088           |
| 中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段,<br>平寮段, 東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號 | 7,600            | -                |
|                                                  | <u>\$ 15,883</u> | <u>\$ 22,098</u> |

5. 本公司待售房地明細如下：

|         | 113年12月31日        | 112年12月31日          |
|---------|-------------------|---------------------|
| 中壢明日禾禾  | \$ 35,319         | \$ 35,319           |
| 新潤翠峰    | 13,842            | 13,842              |
| 鉅麗      | -                 | 19,010              |
| 新潤心城    | -                 | 45,891              |
| 明日莊園    | -                 | 162,395             |
| 新潤君頤    | -                 | 531,959             |
| 新潤捷韻 I  | -                 | 143,579             |
| 新潤捷韻 II | -                 | 53,430              |
| 新潤A5    | 10,552            | -                   |
| 新潤心苑    | 7,501             | -                   |
| 新潤麗蒔    | 61,910            | -                   |
|         | <u>\$ 129,124</u> | <u>\$ 1,005,425</u> |

6. 本公司容積土地明細如下：

|                        | 113年12月31日        | 112年12月31日       |
|------------------------|-------------------|------------------|
| 土城區延寮段599-17, 599-19地號 | \$ 10,958         | \$ 10,958        |
| 中和區橫路段1346地號           | 852               | 852              |
| 蘆竹區五福段1129號            | 190,873           | -                |
| 信義區福德段621,616地號        | 1,696             | -                |
| 大安區仁愛段三小段19地號          | 5,130             | -                |
| 士林區陽明二小段265-0,265-4地號  | 852               | -                |
| 中正區河堤四小段308-1,314-1地號  | 5,114             | -                |
| 士林區光華四小段668地號          | 3,504             | -                |
|                        | <u>\$ 218,979</u> | <u>\$ 11,810</u> |

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

|         | 113年度      | 112年度      |
|---------|------------|------------|
| 資本化金額   | \$ 321,855 | \$ 310,105 |
| 平均資本化利率 | 2.8141%    | 2.6570%    |

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 113 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   |
| 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   |

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 113 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)「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鉅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鉅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 81.53%，由雙方共同興建。
- (4)「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。
- (5)「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。
- (6)「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。
- (7)「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 113 年及 112 年 12 月 31 日金額分別為\$881,146 及\$921,407。
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 113 年及 112 年 12 月 31 日金額分別為\$425,074 及\$92,711。

(四) 不動產、廠房及設備

|        |    | 113年       |                  |                 |                 |                  |
|--------|----|------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|        |    | 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             | 合計               |
| 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   | (  | 221)       | ( 3,300)         | ( 17)           | -               | ( 3,538)         |
| 12月31日 | \$ | <u>167</u> | <u>\$ 12,925</u> | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 1,422</u> | <u>\$ 14,514</u> |
| 12月31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>\$ -</u>     | <u>\$ 1,422</u> | <u>\$ 14,514</u> |
|        |    | 112年       |                  |                 |                 |                  |
|        |    | 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             | 合計               |
| 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         |
| 增添     | -  | -          | 16,500           | -               | -               | 16,500           |
| 折舊費用   | (  | 337)       | ( 1,223)         | ( 667)          | -               | ( 2,227)         |
| 12月31日 | \$ | <u>388</u> | <u>\$ 16,225</u> | <u>\$ 1,222</u> | <u>\$ 1,422</u> | <u>\$ 19,257</u> |
| 12月31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> |

(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及運輸設備等，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：

|       | 113年12月31日       | 112年12月31日       |
|-------|------------------|------------------|
|       | 帳面金額             | 帳面金額             |
| 房屋及建築 | \$ 34,052        | \$ 43,781        |
| 運輸設備  | 7,828            | 917              |
|       | <u>\$ 41,880</u> | <u>\$ 44,698</u> |
|       | 113年度            | 112年度            |
|       | 折舊費用             | 折舊費用             |
| 房屋及建築 | \$ 9,729         | \$ 9,727         |
| 運輸設備  | 4,556            | 733              |
|       | <u>\$ 14,285</u> | <u>\$ 10,460</u> |

3. 本公司使用權資產於民國 113 年及 112 年度變動情形如下：

|        | 113年             |                 |                  |
|--------|------------------|-----------------|------------------|
|        | 房屋及建築            | 運輸設備            | 合計               |
| 1月1日   | \$ 43,781        | \$ 917          | \$ 44,698        |
| 增添     | -                | 11,467          | 11,467           |
| 折舊費用   | ( 9,729)         | ( 4,556)        | ( 14,285)        |
| 12月31日 | <u>\$ 34,052</u> | <u>\$ 7,828</u> | <u>\$ 41,880</u> |
|        | 112年             |                 |                  |
|        | 房屋及建築            | 運輸設備            | 合計               |
| 1月1日   | \$ 775           | \$ 1,650        | \$ 2,425         |
| 增添     | 52,733           | -               | 52,733           |
| 折舊費用   | ( 9,727)         | ( 733)          | ( 10,460)        |
| 12月31日 | <u>\$ 43,781</u> | <u>\$ 917</u>   | <u>\$ 44,698</u> |

4. 本公司於民國 113 年及 112 年度使用權資產之增添分別為\$11,467 及 \$52,733。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

|                  | 113年度    | 112年度    |
|------------------|----------|----------|
| <u>影響當期損益之項目</u> |          |          |
| 租賃負債之利息費用        | \$ 1,349 | \$ 1,119 |
| 屬短期租賃合約之費用       | 1,450    | 928      |
| 屬低價值資產租賃之費用      | 57       | 84       |

6. 本公司於民國 113 年及 112 年度租賃現金流出總額分別為\$17,196 及 \$10,408。

(六) 短期借款

| 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 | 112年12月31日 | 利率區間           | 擔保品 |
| 銀行借款 |            |                |     |
| 信用借款 | \$ 329,000 | 2.435%         | 無   |

(七) 應付短期票券

|         | 113年12月31日        | 112年12月31日          |
|---------|-------------------|---------------------|
| 應付商業本票  | \$ 725,200        | \$ 1,113,200        |
| 減：未攤銷折價 | ( 863)            | ( 3,853)            |
|         | <u>\$ 724,337</u> | <u>\$ 1,109,347</u> |
| 利率區間    | 1.808%~3.588%     | 1.598%~3.188%       |

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

|           | 113年            | 112年             |
|-----------|-----------------|------------------|
| 1月1日餘額    | \$ 32,184       | \$ 30,334        |
| 本期新增之負債準備 | -               | 14,319           |
| 本期使用之負債準備 | ( 23,600)       | ( 12,469)        |
| 12月31日餘額  | <u>\$ 8,584</u> | <u>\$ 32,184</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

| 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       | 112年12月31日          |
| 擔保借款      | 自105年10月4日至116年12月25日，並按月付息。 | 2.44%~3.04%  | 在建房地      | \$ 7,816,119        |
| 一年內到期之公司債 |                              |              | 銀行存款      | 1,100,000           |
| 合計        |                              |              |           | <u>\$ 8,916,119</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

|     | 113年12月31日        | 112年12月31日        |
|-----|-------------------|-------------------|
| 代收款 | \$ 401,780        | \$ 585,522        |
| 暫收款 | 10,587            | 91,038            |
|     | <u>\$ 412,367</u> | <u>\$ 676,560</u> |

本公司代收款主係依合約代收合建及共同興建之預售款項。

(十一) 應付公司債

|             | 113年12月31日          | 112年12月31日          |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 有擔保普通公司債    | \$ 2,040,000        | \$ 2,100,000        |
| 減：一年內到期之公司債 | -                   | ( 1,100,000)        |
|             | <u>\$ 2,040,000</u> | <u>\$ 1,000,000</u> |

1. 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：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 113 年及 112 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$2,408 及\$1,925。

#### (十三)股本

1. 民國 113 年 12 月 31 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。

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：

|        | 113年    | 112年    |
|--------|---------|---------|
| 1月1日   | 149,986 | 149,986 |
| 盈餘發行新股 | 22,499  | -       |
| 12月31日 | 172,485 | 149,986 |

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。

#### (十四)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。

#### (十五) 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) 本公司於民國 113 年 6 月 27 日及民國 112 年 6 月 14 日經股東會決議通過民國 112 年及 111 年度盈餘分配案如下：

|        | 112年度     |         | 111年度     |         |
|--------|-----------|---------|-----------|---------|
|        | 金額        | 每股股利(元) | 金額        | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 44,571 |         | \$ 32,725 |         |
| 股票股利   | 224,985   | \$ 1.50 | -         |         |
| 現金股利   | 299,972   | 2.00    | 329,970   | \$ 2.20 |

- (2) 本公司民國 113 年度盈餘分配議案，截至民國 114 年 3 月 13 日止，尚未經董事會討論。

(十六) 營業收入

|         | 113年度        | 112年度        |
|---------|--------------|--------------|
| 客戶合約之收入 | \$ 9,115,308 | \$ 3,657,467 |

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：

|           | 113年12月31日   | 112年12月31日   |
|-----------|--------------|--------------|
| 合約負債—房地銷售 | \$ 3,867,375 | \$ 3,652,532 |

(2) 期初合約負債本期認列收入

|                        | 113年度        | 112年度      |
|------------------------|--------------|------------|
| 合約負債期初餘額本期<br>認列收入房地銷售 | \$ 1,113,876 | \$ 507,021 |

(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。

(十七) 利息收入

|        | 113年度     | 112年度     |
|--------|-----------|-----------|
| 銀行存款利息 | \$ 19,104 | \$ 10,327 |
| 其他利息收入 | 131       | 67        |
|        | \$ 19,235 | \$ 10,394 |

(十八) 其他收入

|          | 113年度     | 112年度    |
|----------|-----------|----------|
| 租金收入     | \$ -      | \$ 48    |
| 其他收入—違約金 | 9,524     | -        |
| 其他收入—其他  | 6,510     | 1,339    |
|          | \$ 16,034 | \$ 1,387 |

(十九) 其他利益及損失

|               | 113年度      | 112年度      |
|---------------|------------|------------|
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (\$ 443)   | \$ -       |
| 外幣兌換損失        | ( 3)       | ( 3)       |
| 什項支出          | ( 1,378)   | ( 5,811)   |
|               | (\$ 1,824) | (\$ 5,814) |

(二十) 財務成本

|                | 113年度       | 112年度       |
|----------------|-------------|-------------|
| 利息費用           |             |             |
| 銀行借款           | \$ 260,326  | \$ 257,806  |
| 普通公司債          | 32,006      | 23,347      |
| 手續費支出          | 28,174      | 27,833      |
| 租賃負債-利息費用      | 1,349       | 1,119       |
| 減：符合要件之資產資本化金額 | ( 321,855)  | ( 310,105)  |
|                | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> |

(二十一) 費用性質之額外資訊

|        | 113年度             | 112年度             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 員工福利費用 | \$ 202,413        | \$ 128,029        |
| 折舊費用   | 17,823            | 12,687            |
| 攤銷費用   | 313               | 93                |
| 廣告費用   | 5,380             | 7,356             |
| 銷售服務費用 | 652,203           | 158,825           |
| 其他費用   | 99,899            | 46,918            |
|        | <u>\$ 978,031</u> | <u>\$ 353,908</u> |

(二十二) 員工福利費用

|        | 113年度             | 112年度             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 薪資費用   | \$ 178,880        | \$ 114,164        |
| 勞健保費用  | 5,804             | 5,113             |
| 退休金費用  | 2,408             | 1,925             |
| 其他用人費用 | 15,321            | 6,827             |
|        | <u>\$ 202,413</u> | <u>\$ 128,029</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 113 年及 112 年度員工酬勞估列金額分別為 \$ 39,597 及 \$30,917；董事酬勞估列金額分別為 \$ 64,675 及 \$30,299，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 113 年度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。經董事會決議實際配發金額為 \$39,597 及 \$64,675，其中員工酬勞將採現金方式發放。

經董事會決議之民國 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 \$30,917 及 \$30,299，與民國 112 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。

(二十三) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

|              | 113年度             | 112年度             |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 當期所得稅：       |                   |                   |
| 當期所得產生之所得稅   | \$ 211,311        | \$ 105,612        |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 36,114            | 7,263             |
| 以前年度所得稅(高)低估 | ( 43)             | 458               |
| 當期所得稅總額      | <u>247,382</u>    | <u>113,333</u>    |
| 遞延所得稅：       |                   |                   |
| 暫時性差異之產生及迴轉  | ( 2,980)          | ( 1,915)          |
| 遞延所得稅總額      | ( 2,980)          | ( 1,915)          |
| 所得稅費用        | <u>\$ 244,402</u> | <u>\$ 111,418</u> |

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

|                | 113年度             | 112年度             |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 稅前淨利按法定稅率計算所得稅 | \$ 243,126        | \$ 111,314        |
| 按稅法規定應剔除之費用    | 1,345             | 2,387             |
| 按稅法規定免課稅之所得    | - ( 3,507)        |                   |
| 以前年度所得稅低估      | ( 43)             | 458               |
| 出售土地之土地增值稅     | 36,114            | 7,263             |
| 土地漲價總數額之所得稅影響  | ( 36,911)         | ( 6,626)          |
| 分離課稅           | 771               | 129               |
| 所得稅費用          | <u>\$ 244,402</u> | <u>\$ 111,418</u> |

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

|                | 113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/未實現成本費用 | \$ 6,589        | \$ 2,605        | \$ 9,194        |
| 遞延行銷費用         | 234             | 375             | 609             |
| 合計             | <u>\$ 6,823</u> | <u>\$ 2,980</u> | <u>\$ 9,803</u> |
|                | 112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/未實現成本費用 | \$ 4,868        | \$ 1,721        | \$ 6,589        |
| 利息費用           | 3               | ( 3)            | -               |
| 遞延行銷費用         | 37              | 197             | 234             |
| 合計             | <u>\$ 4,908</u> | <u>\$ 1,915</u> | <u>\$ 6,823</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 111 年度。

(二十四) 每股盈餘

|                            | 113年度      |                    |             |
|----------------------------|------------|--------------------|-------------|
|                            | 稅後金額       | 加權平均流通<br>在外股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u>              |            |                    |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 971,225 | 172,485            | \$ 5.63     |
| <u>稀釋每股盈餘</u>              |            |                    |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 971,225 | 172,485            |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響<br>員工酬勞      | -          | 620                |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利<br>加潛在普通股之影響 | \$ 971,225 | 173,105            | \$ 5.61     |
|                            |            |                    |             |
|                            | 112年度      |                    |             |
|                            | 稅後金額       | 加權平均流通<br>在外股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u>              |            |                    |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 445,710 | 172,485            | \$ 2.58     |
| <u>稀釋每股盈餘</u>              |            |                    |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 445,710 | 172,485            |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響<br>員工酬勞      | -          | 651                |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利<br>加潛在普通股之影響 | \$ 445,710 | 173,136            | \$ 2.57     |

上述追溯調整流通在外股數，業已依民國 112 年度盈餘轉增資比例追溯調整。

(二十五) 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<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 應付公司債(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 租賃負債      | 來自籌資活動<br>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         | -          | -            | -                          | -                           | 11,467    | 11,467          |
| 籌資現金流量之變動  | 20,000     | (385,010)    | 303,853                    | (60,000)                    | (14,340)  | (135,497)       |
| 113年12月31日 | \$ 349,000 | \$ 724,337   | \$ 8,119,972               | \$ 2,040,000                | \$ 43,246 | \$ 11,276,555   |
|            |            |              |                            |                             |           |                 |
|            | 短期借款       | 應付短期票券       | 長期借款(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 應付公司債(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 租賃負債      | 來自籌資活動<br>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  | (120,000)  | 158,780      | 90,826                     | -                           | (8,277)   | 121,329         |
| 112年12月31日 | \$ 329,000 | \$ 1,109,347 | \$ 7,816,119               | \$ 2,100,000                | \$ 46,119 | \$ 11,400,585   |

## 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

#### 1. 勞務委託

本公司於民國 113 年及 112 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\$0 及\$2,716。

#### 2. 關係人提供背書保證情形

截至民國 113 年及 112 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

|        | 113年度     | 112年度     |
|--------|-----------|-----------|
| 短期員工福利 | \$ 30,914 | \$ 18,088 |

## 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       |
|-------------------|---------------------|---------------------|------------|
|                   | 113年12月31日          | 112年12月31日          |            |
| 其他金融資產-流動(銀行存款)   | \$ 1,138,730        | \$ 1,345,178        | 信託專戶及應付公司債 |
| 其他金融資產-非流動(銀行存款)  | 736,332             | 333,770             | 應付公司債      |
| 存貨(在建土地、待售房地及容積地) | 7,097,828           | 7,889,101           | 應付短期票券及借款  |
| 存出保證金(銀行存款)       | 31,110              | -                   | 履約保證金      |
|                   | <u>\$ 9,004,000</u> | <u>\$ 9,568,049</u> |            |

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 113 年 12 月 31 日止，本公司為營造工程所簽定之發包工程合約價款為\$7,821,769，已依約支付\$4,517,106，未付餘款\$3,304,663，將依工程進度陸續支付。

(二)截至民國 113 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\$21,435,685，已依約收取金額為\$3,832,327(未稅)。

(三)截至民國 113 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\$121,501，已依約收取金額為\$35,048(未稅)。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

本公司之在建房地「森中央」，於民國 114 年 1 月 22 日發生火災意外，建案部分區域遭受毀損，損失金額尚待鑑價報告完成後釐清，惟建案已投保相關財產保險，故本公司經評估上述災害對本公司之財務報表未造成重大影響。

## 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

|                          | 113年12月31日           | 112年12月31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                  | \$ 1,616,347         | \$ 426,937           |
| 應收票據                     | 41                   | 7,869                |
| 應收帳款                     | 22,617               | 110,391              |
| 其他應收款                    | 996                  | 9,822                |
| 存出保證金                    | 432,965              | 97,038               |
| 其他金融資產                   | 1,875,062            | 1,678,948            |
|                          | <u>\$ 3,948,028</u>  | <u>\$ 2,331,005</u>  |
|                          |                      |                      |
|                          | 113年12月31日           | 112年12月31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           | \$ 329,000           |
| 應付短期票券                   | 724,337              | 1,109,347            |
| 應付票據                     | 108,627              | 117,810              |
| 應付帳款                     | 691,883              | 439,798              |
| 其他應付款                    | 227,592              | 227,772              |
| 應付公司債(包含一年或一<br>營業週期內到期) | 2,040,000            | 2,100,000            |
| 長期借款(包含一年或一營<br>業週期內到期)  | 8,119,972            | 7,816,119            |
|                          | <u>\$ 12,261,411</u> | <u>\$ 12,139,846</u> |
| 租賃負債                     | <u>\$ 43,246</u>     | <u>\$ 46,119</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：

| 113年12月31日   |        |        |               |
|--------------|--------|--------|---------------|
|              | 外幣(仟元) | 匯率     | 帳面金額<br>(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       | \$ 552 | 0.2099 | \$ 116        |
| 112年12月31日   |        |        |               |
|              | 外幣(仟元) | 匯率     | 帳面金額<br>(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       | \$ 299 | 0.2172 | \$ 65         |

- B. 本公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險分析如下：

| 113年度        |      |         |          |
|--------------|------|---------|----------|
| 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%   | \$ 1.16 | \$ 0     |

|              |      | 112年度 |          |
|--------------|------|-------|----------|
|              |      | 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%   | \$ 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 113 年及 112 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 113 年及 112 年度之稅後淨利將分別減少或增加\$67,752及\$65,161，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

#### (2)信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 依本公司行業特性，應收帳款主要為買受人按房地銷售合約時程繳款，包括訂金款、各期工程款及交屋款等，收款時間涉及工程進度、銀行貸款對保手續及土地代書過戶程序等，其中依照建築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附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：

|        | 113年12月31日   | 112年12月31日   |
|--------|--------------|--------------|
| 浮動利率   |              |              |
| 一年以上到期 | \$ 9,085,837 | \$ 5,039,848 |

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：

| 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              | 108,628    | -         | -         |
| 應付帳款              | 691,883    | -         | -         |
| 其他應付款             | 227,592    | -         | -         |
| 租賃負債              | 13,239     | 25,379    | 4,628     |
| 長期借款(包含<br>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：

| 112年12月31日        | 1年內        | 1至3年內     | 3年以上      |
|-------------------|------------|-----------|-----------|
| 短期借款              | \$ 335,343 | \$ -      | \$ -      |
| 應付短期票券            | 1,113,283  | -         | -         |
| 應付票據              | 117,810    | -         | -         |
| 應付帳款              | 439,798    | -         | -         |
| 其他應付款             | 227,772    | -         | -         |
| 租賃負債              | 10,868     | 22,375    | 15,915    |
| 長期借款(包含<br>一年內到期) | 205,766    | 7,248,229 | 687,496   |
| 應付公司債             | 822,562    | 334,500   | 1,020,118 |

(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 113 年及 112 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 113 年及 112 年度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：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：

|                | 113年度         | 112年度         |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 單一部門          | 單一部門          |
| 外部收入           | \$ 9,115,308  | \$ 3,657,467  |
| 部門收入           | \$ 9,115,308  | \$ 3,657,467  |
| 部門損益           | \$ 1,215,627  | \$ 557,128    |
|                | 113年12月31日    | 112年12月31日    |
|                | 單一部門          | 單一部門          |
| 存貨             | \$ 15,488,457 | \$ 16,303,335 |
| 其他資產           | 5,129,188     | 3,503,645     |
| 部門資產           | \$ 20,617,645 | \$ 19,806,980 |
|                | 113年12月31日    | 112年12月31日    |
|                | 單一部門          | 單一部門          |
| 短期借款及應付短期票券    | \$ 1,073,337  | \$ 1,438,347  |
| 長期借款(包含一年內到期)  | 8,119,972     | 7,816,119     |
| 合約負債           | 3,867,375     | 3,652,532     |
| 應付公司債(包含一年內到期) | 2,040,000     | 2,100,000     |
| 其他負債           | 1,648,978     | 1,603,252     |
| 部門負債           | \$ 16,749,662 | \$ 16,610,250 |

##### (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(十六)。

##### (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113年及112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 113 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 |     | \$ 686              |
| 支票存款     |     | 45,840              |
| 活期存款     |     | 969,821             |
| 定期存款     |     | 600,000             |
|          |     | <u>\$ 1,616,347</u> |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
存貨明細表  
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

|       | 金 額                  |                      |                            |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------------|
|       | 成 本                  | 市 價(註)               | 備 註                        |
| 在建房地  | \$ 15,124,471        | \$ 15,124,471        | 其中帳面價值計\$6,882,270作為借款擔保品。 |
| 待售房地  | 129,124              | 129,124              | 其中帳面價值計\$24,685作為借款擔保品。    |
| 容積土地  | 218,979              | 218,979              | 其中帳面價值計\$190,873作為借款擔保品。   |
| 預付土地款 | 15,883               | 15,883               |                            |
|       | <u>\$ 15,488,457</u> | <u>\$ 15,488,457</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 113 年 1 月 1 日至 113 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        |                      |                  |
| 新潤青樺        | \$ 1,179,553         | \$ 879,461          | \$ 27,704         | \$ -                  | \$ -        | \$ 2,086,718         | 在建土地已提供作為借款之擔保品。 |
| 擎天森林        | 3,367,729            | 330,955             | 59,404            | -                     | -           | 3,758,088            | "                |
| 森中央         | 946,917              | 157,088             | 23,456            | -                     | -           | 1,127,461            | "                |
| 新潤double    | 1,852,266            | 364,458             | 37,631            | -                     | -           | 2,254,355            | "                |
| 新潤RIVER ONE | 880,539              | 329,022             | 20,894            | -                     | -           | 1,230,455            | "                |
| 士科大院        | 2,105,348            | 635,279             | 70,039            | -                     | -           | 2,810,666            | "                |
| 潤青          | 30                   | 137,156             | 907               | -                     | -           | 138,093              | "                |
| 世界都心        | -                    | 1,088,912           | 7,673             | -                     | -           | 1,096,585            | "                |
| 新潤A5        | 1,915,820            | 150,734             | 11,039 (          | 2,077,593)            | -           | -                    | 無                |
| 新潤心苑        | 744,053              | 116,733             | 10,468 (          | 871,254)              | -           | -                    | "                |
| 新潤麗蒔        | 752,036              | 367,858             | 14,845 (          | 1,134,739)            | -           | -                    | "                |
| 新莊新知段       | 1,443,213            | 515,746             | 36,716 (          | 1,995,675)            | -           | -                    | "                |
| 土城明德段2地號    | 40,884               | 138                 | -                 | -                     | -           | 41,022               | "                |
| 中和區大華段      | 20,429               | 19,264              | -                 | -                     | -           | 39,693               | "                |
| 板橋區江子翠段     | 13,891               | 45,176              | -                 | -                     | -           | 59,067               | "                |
| 泰山區塭仔圳      | 680                  | 1,444               | -                 | -                     | -           | 2,124                | "                |
| 大園區竹園段      | 614                  | 6,378               | -                 | -                     | -           | 6,992                | "                |
| 大同區玉泉段      | -                    | 9,737               | -                 | -                     | -           | 9,737                | "                |
| 中和區員山段      | -                    | 1,414               | -                 | -                     | -           | 1,414                | "                |
| 中壢區中運段      | -                    | 6,698               | 1,079             | -                     | -           | 7,777                | 在建土地已提供作為借款之擔保品。 |
| 北投區新洲美段7地號  | -                    | 454,224             | -                 | -                     | -           | 454,224              | "                |
|             | <u>\$ 15,264,002</u> | <u>\$ 5,617,875</u> | <u>\$ 321,855</u> | <u>(\$ 6,079,261)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 15,124,471</u> |                  |

新潤興業股份有限公司  
短期借款明細表  
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 借款種類 | 債權人           | 期末餘額              | 契約期限                | 利率區間     | 融資額度              | 抵押或擔保 | 備 註 |
|------|---------------|-------------------|---------------------|----------|-------------------|-------|-----|
| 信用借款 | 聯邦商業銀行(股)公司   | \$ 50,000         | 113.09.23~114.09.23 | 3.520%   | \$ 50,000         | 無     |     |
| "    | 兆豐國際商業銀行(股)公司 | 299,000           | 113.09.27~114.09.27 | 2.60833% | 299,000           | "     |     |
|      |               | <u>\$ 349,000</u> |                     |          | <u>\$ 349,000</u> |       |     |

新潤興業股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目    | 保證或承兌<br>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<br>票券(折)溢價 | 帳面金額              |         |
| 應付商業本票 | 兆豐票券金融(股)公司                                                     | 113.12.26~114.1.24 | 3.038% | \$ 13,200         | (\$ 25)            | \$ 13,175         | 存貨-待售房地 |
| "      | 合作金庫商業銀行(股)公司、<br>兆豐國際商業銀行(股)公司、<br>華南商業銀行(股)公司及<br>全國農業金庫(股)公司 | 113.12.26~114.1.24 | 1.808% | 396,000           | ( 451)             | 395,549           | 存貨-在建土地 |
| "      | 上海商業儲蓄銀行(股)公司                                                   | 113.12.26~114.1.24 | 1.808% | 266,000           | ( 303)             | 265,697           | "       |
| "      | 聯邦商業銀行(股)公司                                                     | 113.11.26~114.1.17 | 3.588% | 50,000            | ( 84)              | 49,916            | 無       |
|        |                                                                 |                    |        | <u>\$ 725,200</u> | <u>(\$ 863)</u>    | <u>\$ 724,337</u> |         |

新潤興業股份有限公司  
合約負債明細表  
民國 113 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 | 新潤青樺        |   |   | \$ | 734,820          |   |   |
|       | 擎天森林        |   |   |    | 1,456,965        |   |   |
|       | 森中央         |   |   |    | 183,462          |   |   |
|       | 新潤double    |   |   |    | 761,274          |   |   |
|       | 士科大院        |   |   |    | 221,205          |   |   |
|       | 新潤RIVER ONE |   |   |    | 474,601          |   |   |
|       | 翠峰          |   |   |    | 5,709            |   |   |
|       | 新潤A5        |   |   |    | 1,515            |   |   |
|       | 新潤心苑        |   |   |    | 3,405            |   |   |
|       | 新潤麗蒔        |   |   |    | 24,419           |   |   |
|       |             |   |   | \$ | <u>3,867,375</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 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 保證或承兌<br>機 構  | 摘 要  | 借款金額       | 契約期限                | 利 率     | 抵押或擔保   | 備 註 |
|---------------|------|------------|---------------------|---------|---------|-----|
| 土地銀行(股)公司     | 抵押借款 | \$ 136,500 | 105.10.04~115.03.31 | 2.7800% | 存貨-在建土地 |     |
| "             | "    | 196,000    | 109.03.31~115.03.31 | 2.7800% | "       |     |
| "             | "    | 185,000    | 111.01.26~116.01.26 | 2.8800% | "       |     |
| "             | "    | 760,385    | 111.08.31~116.01.26 | 2.8800% | "       |     |
| 聯合授信          | "    | 675,000    | 109.11.10~114.10.07 | 2.6368% | "       | 註1  |
| "             | "    | 675,000    | 109.10.07~114.10.07 | 2.6368% | "       | "   |
| "             | "    | 75,000     | 109.11.10~114.10.07 | 2.6303% | "       | "   |
| "             | "    | 75,000     | 109.11.10~114.10.07 | 2.6368% | "       | "   |
| "             | "    | 135,000    | 113.06.25~114.10.07 | 2.7421% | "       | "   |
| "             | "    | 135,000    | 109.10.07~114.10.07 | 2.7421% | "       | "   |
| "             | "    | 15,000     | 113.05.27~114.10.07 | 2.7421% | "       | "   |
| "             | "    | 15,000     | 113.05.27~114.10.07 | 2.7421% | "       | "   |
| 第一商業銀行(股)公司   | "    | 188,500    | 109.05.28~114.05.28 | 2.5650% | "       |     |
| "             | "    | 457,140    | 109.05.28~114.05.28 | 2.5650% | "       |     |
| "             | "    | 125,080    | 109.10.08~114.05.28 | 2.5650% | "       |     |
| "             | "    | 311,958    | 112.12.25~116.12.25 | 2.9750% | "       |     |
| "             | "    | 220,000    | 110.11.17~114.05.28 | 2.7750% | "       |     |
| "             | "    | 207,000    | 112.01.13~114.05.28 | 2.7750% | "       |     |
| 上海商業儲蓄銀行(股)公司 | "    | 266,000    | 109.07.16~114.07.16 | 2.6250% | "       |     |
| "             | "    | 187,600    | 111.08.15~114.07.15 | 2.7750% | "       |     |

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(續)  
民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 保證或承兌<br>機 構  | 摘 要  | 借款金額                | 契約期限                | 利 率       | 抵押或擔保   | 備 註 |
|---------------|------|---------------------|---------------------|-----------|---------|-----|
| 華南商業銀行(股)公司   | 抵押借款 | 865,160             | 109.11.10~114.11.30 | 2.7400%   | 存貨-在建土地 |     |
| "             | "    | 118,090             | 109.11.30~114.11.30 | 2.7400%   | "       |     |
| "             | "    | 398,919             | 111.11.25~114.11.30 | 2.8600%   | "       |     |
| 合作金庫商業銀行(股)公司 | "    | 216,900             | 112.05.19~115.04.30 | 2.8080%   | "       |     |
| "             | "    | 208,540             | 113.10.25~115.04.30 | 3.0330%   | "       |     |
| "             | "    | 150,600             | 111.12.05~115.04.30 | 2.9080%   | "       |     |
| 凱基商業銀行(股)公司   | "    | 181,000             | 113.12.31~115.12.31 | 3.146342% | "       |     |
| 華南商業銀行(股)公司   | "    | 326,950             | 113.07.30~115.01.30 | 3.0500%   | "       |     |
| "             | "    | 162,000             | 113.09.18~115.01.30 | 3.2500%   | "       |     |
| 全國農業金庫(股)公司   | "    | 13,650              | 113.10.28~118.10.28 | 3.0250%   | "       |     |
| 華泰商業銀行(股)公司   | "    | 133,000             | 113.03.12~115.03.12 | 3.1250%   | 存貨-容積地  |     |
| 元大商業銀行(股)公司   | "    | 304,000             | 113.11.18~118.05.18 | 3.0000%   | 土地      | 註2  |
|               |      | <u>\$ 8,119,972</u> |                     |           |         |     |

註1: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。

註2:本借款係由7位合建地主共同提供土地作為擔保品。

新潤興業股份有限公司  
應付公司債明細表  
民國 113 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         |  | 未攤銷溢(折)價 | 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      |  |          |            |                                                                                      |      |    |
| 111年度第一次有擔保普通公司債 | 台北富邦商業銀行(股)公司 | 111.10.03 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.80% | \$ 500,000 | \$ - | \$500,000 |  | \$ -     | \$ 500,000 | 到期依面額一次償還                                                                            | 有    | 註1 |
| 112年度第一次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 112.09.11 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.65% | \$ 500,000 | \$ - | \$500,000 |  | \$ -     | 500,000    | 到期依面額一次償還                                                                            | 有    | 註2 |
| 113年度第一次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 113.06.27 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 2.10% | \$ 800,000 | \$ - | \$800,000 |  | \$ -     | 800,000    | 甲券:第一年<br>到第四年每年<br>各償還發行總<br>額百分之十五<br>，屆滿第五年<br>償還總額百分<br>之四十。乙<br>券:到期依面<br>額一次償還 | 有    | 註3 |
| 113年度第二次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 113.11.12 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.97% | \$ 240,000 | \$ - | \$240,000 |  | \$ -     | 240,000    | 第一年到第四<br>年每年各償還<br>發行總額百分<br>之十五，屆滿<br>第五年償還總<br>額百分之四十                             | 有    | 註4 |

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:本普通公司債委託臺灣中小企業銀行(股)公司擔任保證銀行。

註3:本普通公司債甲券面額\$400,000，乙券面額為\$400,000，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 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項    | 目      | 摘       | 要 | 金  |                     | 額  |                     | 備  | 註                   |
|------|--------|---------|---|----|---------------------|----|---------------------|----|---------------------|
|      |        |         |   | 土  | 地                   | 房  | 屋                   |    |                     |
| 營建收入 |        |         |   |    |                     |    |                     |    |                     |
|      | 銷售房地收入 | 鉑麗      |   | \$ | 16,750              | \$ | 15,952              | \$ | 32,702              |
|      | "      | 明日莊園    |   |    | 96,880              |    | 122,300             |    | 219,180             |
|      | "      | 新潤心城    |   |    | 37,040              |    | 35,286              |    | 72,326              |
|      | "      | 新潤君頤    |   |    | 399,620             |    | 348,236             |    | 747,856             |
|      | "      | 新潤捷韻 I  |   |    | —                   |    | 176,095             |    | 176,095             |
|      | "      | 新潤捷韻 II |   |    | —                   |    | 62,248              |    | 62,248              |
|      | "      | 新潤A5    |   |    | 1,418,815           |    | 1,122,434           |    | 2,541,249           |
|      | "      | 新潤心苑    |   |    | 475,490             |    | 448,957             |    | 924,447             |
|      | "      | 新潤麗蒔    |   |    | 685,805             |    | 714,954             |    | 1,400,759           |
|      | "      | 新莊新知段   |   |    | 2,018,250           |    | 925,476             |    | 2,943,726           |
|      |        |         |   |    | <u>\$ 5,148,650</u> |    | <u>\$ 3,971,938</u> |    | <u>\$ 9,120,588</u> |
| 銷貨折讓 |        |         |   |    |                     |    |                     | (  | 5,280)              |
|      |        |         |   |    |                     |    |                     |    | <u>\$ 9,115,308</u> |

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項    | 目      | 摘       | 要 | 金  |                     | 額  |                     | 備  | 註                   |
|------|--------|---------|---|----|---------------------|----|---------------------|----|---------------------|
|      |        |         |   | 土  | 地                   | 房  | 屋                   |    |                     |
| 營建成本 |        |         |   |    |                     |    |                     |    |                     |
|      | 銷售房地成本 | 鉑麗      |   | \$ | 8,302               | \$ | 10,708              | \$ | 19,010              |
|      | "      | 明日莊園    |   |    | 57,207              |    | 105,188             |    | 162,395             |
|      | "      | 新潤心城    |   |    | 19,815              |    | 26,076              |    | 45,891              |
|      | "      | 新潤君頤    |   |    | 242,197             |    | 289,762             |    | 531,959             |
|      | "      | 新潤捷韻 I  |   |    | —                   |    | 143,579             |    | 143,579             |
|      | "      | 新潤捷韻 II |   |    | —                   |    | 53,430              |    | 53,430              |
|      | "      | 新潤A5    |   |    | 896,118             |    | 1,202,197           |    | 2,098,315           |
|      | "      | 新潤心苑    |   |    | 293,955             |    | 569,798             |    | 863,753             |
|      | "      | 新潤麗蒔    |   |    | 383,766             |    | 704,777             |    | 1,088,543           |
|      | "      | 新莊新知段   |   |    | 759,759             |    | 1,188,461           |    | 1,948,220           |
|      |        |         |   |    | <u>\$ 2,661,119</u> |    | <u>\$ 4,293,976</u> |    | <u>\$ 6,955,095</u> |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目    | 摘 要     | 金 額               | 備 註 |
|--------|---------|-------------------|-----|
| 薪資費用   |         | \$ 50,910         |     |
| 退休金費用  |         | 855               |     |
| 廣告費用   |         | 5,380             |     |
| 銷售服務費用 |         | 652,203           |     |
| 其他費用   | 修繕費及其他等 | 102,322           |     |
|        |         | <u>\$ 811,670</u> |     |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
管理費用明細表  
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目   | 摘 要      | 金 額               | 備 註 |
|-------|----------|-------------------|-----|
| 薪資費用  |          | \$ 127,970        |     |
| 退休金費用 |          | 1,553             |     |
| 勞務費用  |          | 7,724             |     |
| 職工福利  |          | 13,681            |     |
| 其他費用  | 交際費及交通費等 | 15,433            |     |
|       |          | <u>\$ 166,361</u> |     |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總明細表  
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

|           | 113年度       |                   |                   | 112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      | \$ -        | \$ 111,205        | \$ 111,205        | \$ -        | \$ 79,897         | \$ 79,897         |
| 勞健保費用     | -           | 5,804             | 5,804             | -           | 5,113             | 5,113             |
| 退休金費用     | -           | 2,408             | 2,408             | -           | 1,925             | 1,925             |
| 董事酬金      | -           | 67,675            | 67,675            | -           | 34,267            | 34,267            |
| 員工認股權     | -           | -                 | -                 | -           | -                 | -                 |
| 其他員工福利費用  | -           | 15,321            | 15,321            | -           | 6,827             | 6,827             |
|           | <u>\$ -</u> | <u>\$ 202,413</u> | <u>\$ 202,413</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 128,029</u> | <u>\$ 128,029</u> |
| 折舊費用      | <u>\$ -</u> | <u>\$ 17,823</u>  | <u>\$ 17,823</u>  | <u>\$ -</u> | <u>\$ 12,687</u>  | <u>\$ 12,687</u>  |
| 攤銷費用      | <u>\$ -</u> | <u>\$ 313</u>     | <u>\$ 313</u>     | <u>\$ -</u> | <u>\$ 93</u>      | <u>\$ 93</u>      |

附註

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為47人及47人，其中未兼任員工之董事人數均為6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\$3,286仟元（『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\$2,287仟元（『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\$2,712仟元（『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\$1,949仟元（『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39.185%（『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113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 | 林口區力行段108等地號 | 113/3/11 | \$817,410 | 已依約支付\$817,410 | 地主共3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      |
| 新潤興業(股)公司 | 新洲美7地號       | 113/6/25 | \$453,336 | 已依約支付\$453,336 | 多位自然人    | 非關係人 | 無                 | 無       | 無    | 無  | 參酌鑑價報告及市場行情 | 土地開發      | 無      |

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113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    | 原取得日期      | 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 | 在建房地-新莊新知段 | 113/5/28 | 係出售存貨，故不適用 | 不適用  | \$2,990,000<br>(註) | 已依約收取<br>\$149,500   | 不適用  | 1位自然人       | 無  | 獲取利益 | 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額<br>\$2,601,689。<br>富嘉不動產估價師事務所鑑價房地金額<br>\$2,604,982。 | 無      |
| 新潤興業(股)公司 | 在建房地-新莊新知段 | 113/7/10 | 係出售存貨，故不適用 | 不適用  | \$2,990,000        | 已依約收取<br>\$2,990,000 | 不適用  | 一詮精密工業(股)公司 | 無  | 獲取利益 | 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額<br>\$2,601,689。<br>富嘉不動產估價師事務所鑑價房地金額<br>\$2,604,982。 | 無      |

註：因買方部份交易條件無法達成，故於民國113年7月5日簽訂房地預定買賣解約協議書取消交易，並收取違約金\$10,000(含稅)。

新潤興業股份有限公司  
主要股東資訊  
民國113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 | 16,324,183 | 9.46% |
| 辰睿開發投資股份有限公司 | 14,692,498 | 8.51% |
| 暘潤開發投資股份有限公司 | 12,204,036 | 7.07% |

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。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140432 號

會員姓名：  
(1) 李秀玲  
(2) 黃金連

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

事務所統一編號：03932533

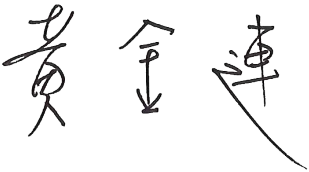
事務所電話：(02)27296666

委託人統一編號：16318881

會員書字號：  
(1) 北市會證字第 2228 號  
(2) 北市會證字第 4348 號

印鑑證明書用途：辦理 新潤興業股份有限公司

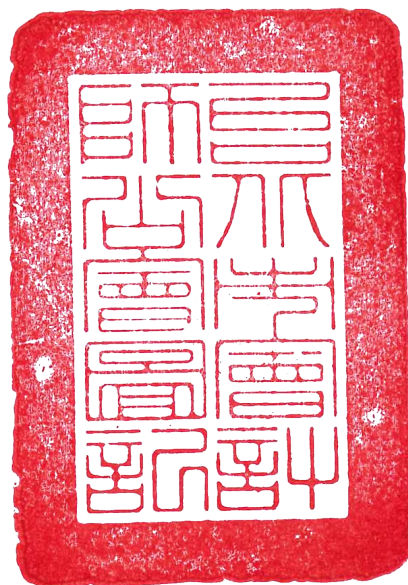
113 年 01 月 01 日 至  
113 年度（自民國 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

|            |                                                                                     |             |                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式<br>(一) |   | 存會印鑑<br>(一) |   |
| 簽名式<br>(二) |  | 存會印鑑<br>(二) |  |

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 21 日

附件三

114 年度個別財務報告暨會計師查核報告

新潤興業股份有限公司  
財務報告暨會計師查核報告  
民國 114 年度及 113 年度  
(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 年度及 113 年度財務報告暨會計師查核報告  
目 錄

| 項  | 目                         | 頁 次     |
|----|---------------------------|---------|
| 一、 | 封面                        | 1       |
| 二、 | 目錄                        | 2 ~ 3   |
| 三、 | 會計師查核報告書                  | 4 ~ 7   |
| 四、 | 資產負債表                     | 8 ~ 9   |
| 五、 | 綜合損益表                     | 10      |
| 六、 | 權益變動表                     | 11      |
| 七、 | 現金流量表                     | 12      |
| 八、 | 財務報表附註                    | 13 ~ 47 |
|    | （一） 公司沿革                  | 13      |
|    | （二） 通過財務報告之日期及程序          | 13      |
|    | （三） 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 13 ~ 15 |
|    | （四） 重大會計政策之彙總說明           | 15 ~ 21 |
|    | （五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22      |
|    | （六） 重要會計項目之說明             | 22 ~ 40 |
|    | （七） 關係人交易                 | 40      |
|    | （八） 質押之資產                 | 40      |
|    | （九） 重大或有負債及未認列之合約承諾       | 41      |

| 項    | 目         | 頁次      |
|------|-----------|---------|
| (十)  | 重大之災害損失   | 41      |
| (十一) | 重大之期後事項   | 41      |
| (十二) | 其他        | 41 ~ 45 |
| (十三) | 附註揭露事項    | 45 ~ 46 |
| (十四) | 部門資訊      | 46 ~ 47 |
| 九、   | 重要會計項目明細表 | 48 ~ 61 |

## 會計師查核報告

(115)財審報字第 25005016 號

新潤興業股份有限公司 公鑒：

**查核意見**

新潤興業股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 114 年及 113 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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達新潤興業股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 114 年及 113 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受託查核簽證財務報表規則及中華民國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 114 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。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan  
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓  
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan  
T: +886 (2) 2729 6666, F: +886 (2) 2729 6686

新潤興業股份有限公司民國 114 年度財務報表之關鍵查核事項如下：

### 關鍵查核事項-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(十八)。

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. 瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序，並評估與測試房地銷售收入相關之內部控制制度設計及執行之有效性。
2. 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易歸屬期間之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀所載之過戶日期暨交屋資料日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

### 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審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對新潤興業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使新潤興業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致新潤興業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

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

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對新潤興業股份有限公司民國114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

會計師 余正富

黃金連

余正富  
黃金連



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第1130350413號

金管證審字第1100348083號

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 9 日



單位：新台幣仟元

| 資 產   |                   |          | 附註 | 114 年 12 月 31 日 |     | 113 年 12 月 31 日 |            |     |
|-------|-------------------|----------|----|-----------------|-----|-----------------|------------|-----|
|       |                   |          |    | 金 額             | %   | 金 額             | %          |     |
| 流動資產  |                   |          |    |                 |     |                 |            |     |
| 1100  | 現金及約當現金           | 六(一)     | \$ | 1,399,984       | 8   | \$              | 1,616,347  | 8   |
| 1136  | 按攤銷後成本衡量之金融資產—流 動 | 六(二)     |    | 100,000         | 1   | -               | -          |     |
| 1150  | 應收票據淨額            | 六(三)     |    | 1,429           | -   | 41              | -          |     |
| 1170  | 應收帳款淨額            | 六(三)     |    | 9,194           | -   | 22,617          | -          |     |
| 1200  | 其他應收款             |          |    | 4,994           | -   | 996             | -          |     |
| 130X  | 存貨                | 五、六(四)及八 |    | 12,935,024      | 76  | 15,488,457      | 75         |     |
| 1410  | 預付款項              |          |    | 129,800         | 1   | 187,630         | 1          |     |
| 1476  | 其他金融資產—流動         | 八        |    | 436,531         | 2   | 1,138,730       | 6          |     |
| 1479  | 其他流動資產—其他         | 六(四)     |    | 646,505         | 4   | 921,936         | 4          |     |
| 11XX  | 流動資產合計            |          |    | 15,663,461      | 92  | 19,376,754      | 94         |     |
| 非流動資產 |                   |          |    |                 |     |                 |            |     |
| 1600  | 不動產、廠房及設備         | 六(六)     |    | 24,223          | -   | 14,514          | -          |     |
| 1755  | 使用權資產             | 六(七)     |    | 28,145          | -   | 41,880          | -          |     |
| 1780  | 無形資產              |          |    | 487             | -   | 197             | -          |     |
| 1840  | 遞延所得稅資產           | 六(二十五)   |    | 15,030          | -   | 9,803           | -          |     |
| 1915  | 預付設備款             |          |    | -               | -   | 5,200           | -          |     |
| 1920  | 存出保證金             | 六(四)及八   |    | 567,482         | 4   | 432,965         | 2          |     |
| 1980  | 其他金融資產—非流動        | 八        |    | 661,272         | 4   | 736,332         | 4          |     |
| 15XX  | 非流動資產合計           |          |    | 1,296,639       | 8   | 1,240,891       | 6          |     |
| 1XXX  | 資產總計              |          | \$ | 16,960,100      | 100 | \$              | 20,617,645 | 100 |

(續次頁)



新潤興業股份有限公司  
資產負債表  
民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

| 負債及權益                  |                 | 附註          | 114 年 12 月 31 日 |                | 113 年 12 月 31 日 |                |
|------------------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                        |                 |             | 金               | 額 %            | 金               | 額 %            |
| <b>流動負債</b>            |                 |             |                 |                |                 |                |
| 2100                   | 短期借款            | 六(八)        | \$              | 262,000 2      | \$              | 349,000 2      |
| 2110                   | 應付短期票券          | 六(九)及八      |                 | 265,278 2      |                 | 724,337 3      |
| 2130                   | 合約負債—流動         | 六(十八)       |                 | 2,577,620 15   |                 | 3,867,375 19   |
| 2150                   | 應付票據            |             |                 | 131,001 1      |                 | 108,627 1      |
| 2170                   | 應付帳款            |             |                 | 416,763 2      |                 | 691,883 3      |
| 2200                   | 其他應付款           |             |                 | 282,523 2      |                 | 227,592 1      |
| 2230                   | 本期所得稅負債         |             |                 | 255,359 1      |                 | 156,679 1      |
| 2250                   | 負債準備—流動         | 六(十)        |                 | 21,953 -       |                 | 8,584 -        |
| 2280                   | 租賃負債—流動         |             |                 | 13,564 -       |                 | 13,239 -       |
| 2320                   | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 六(十一)(十三)及八 |                 | 5,586,953 33   |                 | 8,119,972 39   |
| 2399                   | 其他流動負債—其他       | 六(十二)       |                 | 152,163 1      |                 | 412,367 2      |
| 21XX                   | <b>流動負債合計</b>   |             |                 | 9,965,177 59   |                 | 14,679,655 71  |
| <b>非流動負債</b>           |                 |             |                 |                |                 |                |
| 2530                   | 應付公司債           | 六(十三)及八     |                 | 1,848,000 11   |                 | 2,040,000 10   |
| 2580                   | 租賃負債—非流動        |             |                 | 15,530 -       |                 | 30,007 -       |
| 2600                   | 其他非流動負債         |             |                 | 3,200 -        |                 | - -            |
| 25XX                   | <b>非流動負債合計</b>  |             |                 | 1,866,730 11   |                 | 2,070,007 10   |
| 2XXX                   | <b>負債總計</b>     |             |                 | 11,831,907 70  |                 | 16,749,662 81  |
| <b>權益</b>              |                 |             |                 |                |                 |                |
| <b>股本</b>              |                 |             |                 |                |                 |                |
| 3110                   | 普通股股本           | 六(十五)       |                 | 1,949,076 12   |                 | 1,724,846 8    |
| <b>資本公積</b>            |                 |             |                 |                |                 |                |
| 3200                   | 資本公積            | 六(十六)       |                 | 847,530 5      |                 | 847,530 4      |
| <b>保留盈餘</b>            |                 |             |                 |                |                 |                |
| 3310                   | 法定盈餘公積          | 六(十七)       |                 | 417,291 2      |                 | 320,168 2      |
| 3350                   | 未分配盈餘           |             |                 | 1,914,296 11   |                 | 975,439 5      |
| 3XXX                   | <b>權益總計</b>     |             |                 | 5,128,193 30   |                 | 3,867,983 19   |
| <b>重大或有負債及未認列之合約承諾</b> |                 |             |                 |                |                 |                |
| <b>重大之期後事項</b>         |                 |             |                 |                |                 |                |
| 3X2X                   | <b>負債及權益總計</b>  |             | \$              | 16,960,100 100 | \$              | 20,617,645 100 |

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 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              | 114 年 度<br>金 額 %   | 113 年 度<br>金 額 %   |
|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 4000 營業收入       | 六(十八)           | \$ 9,454,667 100   | \$ 9,115,308 100   |
| 5000 營業成本       | 六(四)            | ( 6,767,214) ( 72) | ( 6,955,095) ( 76) |
| 5900 營業毛利       |                 | 2,687,453 28       | 2,160,213 24       |
| 營業費用            | 六(二十三)<br>(二十四) |                    |                    |
| 6100 推銷費用       |                 | ( 641,136) ( 7)    | ( 811,670) ( 9)    |
| 6200 管理費用       |                 | ( 205,312) ( 2)    | ( 166,361) ( 2)    |
| 6000 營業費用合計     |                 | ( 846,448) ( 9)    | ( 978,031) ( 11)   |
| 6900 營業利益       |                 | 1,841,005 19       | 1,182,182 13       |
| 營業外收入及支出        |                 |                    |                    |
| 7100 利息收入       | 六(十九)           | 31,122 1           | 19,235 1           |
| 7010 其他收入       | 六(二十)           | 23,823 -           | 16,034 -           |
| 7020 其他利益及損失    | 六(二十一)          | - -                | ( 1,824) -         |
| 7050 財務成本       | 六(二十二)          | - -                | - -                |
| 7000 營業外收入及支出合計 |                 | 54,945 1           | 33,445 1           |
| 7900 稅前淨利       |                 | 1,895,950 20       | 1,215,627 14       |
| 7950 所得稅費用      | 六(二十五)          | ( 373,563) ( 4)    | ( 244,402) ( 3)    |
| 8200 本期淨利       |                 | \$ 1,522,387 16    | \$ 971,225 11      |
| 8500 本期綜合損益總額   |                 | \$ 1,522,387 16    | \$ 971,225 11      |
| 每股盈餘            | 六(二十六)          |                    |                    |
| 9750 基本每股盈餘     |                 | \$ 7.81            | \$ 4.98            |
| 9850 稀釋每股盈餘     |                 | \$ 7.77            | \$ 4.97            |

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 有 限 公 司  
權 益 變 動 表  
民 國 114 年 及 113 年 1 月 1 日 至 12 月 31 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       | 盈 | 餘  | 合 | 計         |   |    |   |           |  |
|-------------------|--|-----------|---|---|---|---|---------|----|-----------|-----------|----|----|---------|---------|---|---|----|---|---------|---|----|---|-----------|---|----|---|-----------|--|
|                   |  |           |   |   |   |   |         |    |           |           |    |    |         |         |   |   | 法  | 定 | 盈       | 餘 | 公  | 積 | 未         | 分 | 配  | 盈 | 餘         |  |
| 民國 113 年 度        |  |           |   |   |   |   |         |    |           |           |    |    |         |         |   |   |    |   |         |   |    |   |           |   |    |   |           |  |
| 113 年 1 月 1 日餘額   |  |           |   |   |   |   |         | \$ |           | 1,499,861 |    | \$ |         | 847,530 |   |   | \$ |   | 275,597 |   | \$ |   | 573,742   |   | \$ |   | 3,196,730 |  |
| 本期淨利              |  |           |   |   |   |   |         |    |           | -         |    |    |         | -       |   |   |    |   | -       |   |    |   | 971,225   |   |    |   | 971,225   |  |
| 本期綜合損益總額          |  |           |   |   |   |   |         |    |           | -         |    |    |         | -       |   |   |    |   | -       |   |    |   | 971,225   |   |    |   | 971,225   |  |
| 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 12 月 31 日餘額 |  |           |   |   |   |   | \$      |    | 1,724,846 |           | \$ |    | 847,530 |         |   |   | \$ |   | 320,168 |   | \$ |   | 975,439   |   | \$ |   | 3,867,983 |  |
| 民國 114 年 度        |  |           |   |   |   |   |         |    |           |           |    |    |         |         |   |   |    |   |         |   |    |   |           |   |    |   |           |  |
| 114 年 1 月 1 日餘額   |  |           |   |   |   |   | \$      |    | 1,724,846 |           | \$ |    | 847,530 |         |   |   | \$ |   | 320,168 |   | \$ |   | 975,439   |   | \$ |   | 3,867,983 |  |
| 本期淨利              |  |           |   |   |   |   |         |    |           | -         |    |    |         | -       |   |   |    |   | -       |   |    |   | 1,522,387 |   |    |   | 1,522,387 |  |
| 本期綜合損益總額          |  |           |   |   |   |   |         |    |           | -         |    |    |         | -       |   |   |    |   | -       |   |    |   | 1,522,387 |   |    |   | 1,522,387 |  |
| 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 12 月 31 日餘額 |  |           |   |   |   |   | \$      |    | 1,949,076 |           | \$ |    | 847,530 |         |   |   | \$ |   | 417,291 |   | \$ |   | 1,914,296 |   | \$ |   | 5,128,193 |  |

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 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 附註                 | 114 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 | 113 年 1 月 1 日<br>至 12 月 31 日 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>營業活動之現金流量</b>   |                              |                              |
| 本期稅前淨利             | \$ 1,895,950                 | \$ 1,215,627                 |
| 調整項目               |                              |                              |
| 收益費損項目             |                              |                              |
| 折舊費用               | 六(二十三) 18,592                | 17,823                       |
| 攤銷費用               | 六(二十三) 278                   | 313                          |
| 利息收入               | 六(十九) ( 31,122 )             | ( 19,235 )                   |
| 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             | ( 1,388 )                    | 7,828                        |
| 應收帳款淨額             | 13,423                       | 87,774                       |
| 其他應收款              | ( 3,979 )                    | 9,197                        |
| 存貨                 | 2,824,241                    | 1,149,770                    |
| 預付款項               | 57,830                       | ( 33,765 )                   |
| 其他流動資產—其他          | 275,431                      | 25,880                       |
| 與營業活動相關之負債之淨變動     |                              |                              |
| 合約負債—流動            | ( 1,289,755 )                | 214,843                      |
| 應付票據               | 22,374                       | ( 9,183 )                    |
| 應付帳款               | ( 275,120 )                  | 239,048                      |
| 其他應付款              | 49,419                       | ( 5,377 )                    |
| 負債準備—流動            | 13,369                       | ( 23,600 )                   |
| 其他流動負債—其他          | ( 260,204 )                  | ( 264,194 )                  |
| 營運產生之現金流入          | 3,309,339                    | 2,613,192                    |
| 收取之利息              | 31,103                       | 18,864                       |
| 支付之利息              | ( 265,296 )                  | ( 316,657 )                  |
| 支付之所得稅             | ( 280,110 )                  | ( 153,712 )                  |
| 營業活動之淨現金流入         | 2,795,036                    | 2,161,687                    |
| <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) ( 9,366 )               | -                            |
| 處分不動產、廠房及設備        | -                            | 762                          |
| 存出保證金增加            | ( 134,517 )                  | ( 335,927 )                  |
| 取得無形資產             | ( 568 )                      | ( 329 )                      |
| 其他金融資產—流動減少        | 702,199                      | 206,448                      |
| 其他金融資產—非流動減少(增加)   | 75,060                       | ( 402,562 )                  |
| 預付設備款增加            | -                            | ( 5,200 )                    |
| 投資活動之淨現金流入(流出)     | 532,808                      | ( 536,808 )                  |
| <b>籌資活動之現金流量</b>   |                              |                              |
| 短期借款增加             | 六(二十七) -                     | 20,000                       |
| 短期借款減少             | 六(二十七) ( 87,000 )            | -                            |
| 應付短期票券減少           | 六(二十七) ( 459,059 )           | ( 385,010 )                  |
| 舉借一年或一營運週期內到期長期借款  | 六(二十七) 793,266               | 3,189,438                    |
| 償還一年或一營運週期內到期長期借款  | 六(二十七) ( 3,422,285 )         | ( 2,885,585 )                |
| 發行公司債              | 六(二十七) -                     | 1,040,000                    |
| 償還公司債              | 六(二十七) ( 96,000 )            | ( 1,100,000 )                |
| 存入保證金增加            | 六(二十七) 3,200                 | -                            |
| 租賃本金償還             | 六(二十七) ( 14,152 )            | ( 14,340 )                   |
| 發放現金股利             | 六(十七) ( 262,177 )            | ( 299,972 )                  |
| 籌資活動之淨現金流出         | ( 3,544,207 )                | ( 435,469 )                  |
| 本期現金及約當現金(減少)增加數   | ( 216,363 )                  | 1,189,410                    |
| 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        | \$ 1,399,984                 | \$ 1,616,347                 |

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 年度及 113 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 115 年 3 月 9 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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋        | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|-----------------------|---------------------|
| 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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                            | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|-------------------------------------------|---------------------|
| 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「金融工具之分類與衡量之修正」 | 民國115年1月1日          |

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                                     | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| 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「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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                                    | 國際會計準則理事會<br>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18號「財務報表中之表達與揭露」                         | 民國116年1月1日(註)       |
| 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          |
| 國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」                        | 民國116年1月1日          |

註：金管會於民國 114 年 9 月 25 日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國 117 年度起適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)；另企業如有提前適用 IFRS 18 之需求，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用 IFRS 18 規定。

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. 本財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合 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 | 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 1~5 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。

### (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 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為\$12,935,024。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|          | 114年12月31日          | 113年12月31日          |
|----------|---------------------|---------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 955              | \$ 686              |
| 支票存款     | 104,189             | 45,840              |
| 活期存款     | 694,840             | 969,821             |
| 定期存款     | 600,000             | 600,000             |
| 合計       | <u>\$ 1,399,984</u> | <u>\$ 1,616,347</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12月31日 | 113年12月31日 |
|--------------|------------|------------|
| 流動項目：        |            |            |
| 三個月以上到期之定期存款 | \$ 100,000 | \$ -       |

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年度  | 113年度 |
|------|--------|-------|
| 利息收入 | \$ 862 | \$ -  |

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 年及 113 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$100,000 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12月31日 | 113年12月31日 |
|------|------------|------------|
| 應收票據 | \$ 1,429   | \$ 41      |
| 應收帳款 | 9,194      | 22,617     |
|      | \$ 10,623  | \$ 22,658  |

1. 應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

|     | 114年12月31日 |          | 113年12月31日 |           |
|-----|------------|----------|------------|-----------|
|     | 應收票據       | 應收帳款     | 應收票據       | 應收帳款      |
| 未逾期 | \$ 1,429   | \$ 9,194 | \$ 41      | \$ 22,617 |

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 114 年及 113 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 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 年及 113 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,429 及\$41；最能代表本公司應收帳款於民國 114 年及 113 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$9,194 及\$22,617。

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12月31日           | 113年12月31日           |
|---------|----------------------|----------------------|
| 在建房地-土地 | \$ 3,458,732         | \$ 6,940,868         |
| 在建房地-工程 | 5,869,925            | 8,183,603            |
| 待售房地    | 3,100,135            | 129,124              |
| 預付土地款   | 3,010                | 15,883               |
| 容積土地    | 503,222              | 218,979              |
|         | <u>\$ 12,935,024</u> | <u>\$ 15,488,457</u> |

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

|         | 114年度               | 113年度               |
|---------|---------------------|---------------------|
| 已出售存貨成本 | <u>\$ 6,767,214</u> | <u>\$ 6,955,095</u> |

2. 截至民國 114 年及 113 年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

民國 114 年度

| 對 象     | 標 的                                                   | 金 額        |
|---------|-------------------------------------------------------|------------|
| 9位自然人地主 | 大園區竹圍段崁下小段509-3等多筆地號地號,<br>竹圍段拔子林小段63-3、87-152等多筆地號   | \$ 157,042 |
| 3位自然人地主 | 大園區竹圍段拔子林小段49-5、94-7等多筆地號,<br>竹圍段崁下小段349-7、351-3等多筆地號 | 104,468    |
| 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 | 大園區竹圍段拔子林小段353地號                                      | 22,340     |
| 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,<br>東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號      | 76,104     |
| 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

| 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     |
| 1位自然人地主 | 大安區仁愛段三小段19地號                                    | 10,500     |
| 1位自然人地主 | 中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段,<br>平寮段, 東寮段, 榮南段, 西社段多筆地號 | 76,079     |

3. 本公司在建房地明細如下：

| 114年12月31日  |                     |                     |                     |            |            |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合計                  | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>工年度 |
|             | 在建土地                | 在建工程                |                     |            |            |
| 森中央         | \$ 664,776          | \$ 568,573          | \$ 1,233,349        | 共同興建       | 115年度      |
| 新潤RIVER ONE | 438,576             | 1,280,284           | 1,718,860           | 合建         | 116年度      |
| 士科大院        | 970,038             | 2,692,874           | 3,662,912           | 共同興建       | 115年度      |
| 潤青          | -                   | 522,020             | 522,020             | 合建         | 115年度      |
| 世界都心        | 817,410             | 353,426             | 1,170,836           | 共同興建       | 118年度      |
| 其他          | 567,932             | 452,748             | 1,020,680           | 規劃中        | 規劃中        |
|             | <u>\$ 3,458,732</u> | <u>\$ 5,869,925</u> | <u>\$ 9,328,657</u> |            |            |

| 113年12月31日  |                     |                     |                     |            |            |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合計                  | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>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> |            |            |

4. 本公司待售房地明細如下：

|          | 114年12月31日          | 113年12月31日        |
|----------|---------------------|-------------------|
| 中壢明日禾禾   | \$ 35,319           | \$ 35,319         |
| 新潤翠峰     | -                   | 13,842            |
| 新潤A5     | -                   | 10,552            |
| 新潤心苑     | -                   | 7,501             |
| 新潤麗蔭     | 4,113               | 61,910            |
| 新潤青樺     | 51,706              | -                 |
| 新潤Double | 3,008,997           | -                 |
|          | <u>\$ 3,100,135</u> | <u>\$ 129,124</u> |

5. 本公司預付土地款明細如下：

|                              | 114年12月31日      | 113年12月31日       |
|------------------------------|-----------------|------------------|
| 泰山區泰山段二小段509, 509-1, 509-2地號 | \$ 3,010        | \$ 3,010         |
| 大園區竹圍段崁下及拔子林小段等多筆地號          | -               | 5,273            |
| 中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 仁和段, 平     | -               | 7,600            |
|                              | <u>\$ 3,010</u> | <u>\$ 15,883</u> |

6. 本公司容積土地明細如下：

|                        | 114年12月31日        | 113年12月31日        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 土城區延寮段599-17, 599-19地號 | \$ 10,958         | \$ 10,958         |
| 蘆竹區五福段1129號            | 71,935            | 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             |
| 中和區橫路段1172等多筆地號        | 35,089            | 852               |
| 中和區保健段247地號            | 1,207             | -                 |
| 大園區竹圍段崁下及拔子林小段等多筆地號    | 284,636           | -                 |
| 大同區延平段三小段479及480地號     | 61,708            | -                 |
| 中和區安平段999-1,1082地號     | 12,246            | -                 |
| 中和區盛昌段641,644地號        | 9,147             | -                 |
|                        | <u>\$ 503,222</u> | <u>\$ 218,979</u> |

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

|         | 114年度      | 113年度      |
|---------|------------|------------|
| 資本化金額   | \$ 270,808 | \$ 321,855 |
| 平均資本化利率 | 2.9834%    | 2.8141%    |

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 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          |
|-------------|---------|---------------|
| 森中央         | 不動產開發信託 | 上海商業儲蓄銀行(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   |
| 中壢區中運段212地號 | 不動產開發信託 | 元大商業銀行(股)公司   |

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 114 年 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)「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 年及 113 年 12 月 31 日金額分別為\$590,204 及\$881,146。

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 年及 113 年 12 月 31 日金額分別為\$560,366 及\$425,074。

#### (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 |
| 新潤麗蒔 | 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              | \$ -              | \$ 3,662,912        | \$ 2,408,298        |
| 其他流動資產          | 935               | 268,086             | 87,433              |
|                 | <u>935</u>        | <u>3,930,998</u>    | <u>2,495,731</u>    |
| 非流動資產           | 31,111            | -                   | -                   |
| 資產總計            | <u>\$ 32,046</u>  | <u>\$ 3,930,998</u> | <u>\$ 2,495,731</u> |
| 流動負債            |                   |                     |                     |
| 一年或一營業週期內到期長期借款 | \$ -              | \$ 1,509,678        | \$ 1,095,612        |
| 合約負債            | -                 | 607,091             | 277,108             |
| 其他流動負債          | 102,305           | 13,998              | 348,250             |
|                 | <u>102,305</u>    | <u>2,130,767</u>    | <u>1,720,970</u>    |
| 非流動負債           | 3,200             | -                   | -                   |
| 負債總計            | <u>\$ 105,505</u> | <u>\$ 2,130,767</u> | <u>\$ 1,720,970</u> |
| 綜合損益表           |                   |                     |                     |
| 收入              | \$ 5,343,790      | \$ -                | \$ 105,111          |
| 成本              | \$ 3,860,905      | \$ -                | \$ 82,191           |
| 費用              | <u>\$ 265,418</u> | <u>\$ -</u>         | <u>\$ 7,947</u>     |

|                 |    | 113年12月31日       |              |                  |
|-----------------|----|------------------|--------------|------------------|
| <u>資產負債表</u>    |    | <u>擎天森林案</u>     | <u>士科大院案</u> | <u>其他聯合營運建案</u>  |
| 流動資產            |    |                  |              |                  |
| 存貨              | \$ | 3,758,088        | \$           | 2,810,666        |
| 其他流動資產          |    | 641,854          |              | 181,848          |
|                 |    | <u>4,399,942</u> |              | <u>2,992,514</u> |
| 非流動資產           |    | 31,111           |              | -                |
| 資產總計            | \$ | <u>4,431,053</u> | \$           | <u>2,992,514</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        |
| 合約負債            |    | 1,456,965        |              | 221,205          |
| 其他流動負債          |    | 565,124          |              | 66,465           |
| 負債總計            | \$ | <u>3,822,089</u> | \$           | <u>1,797,348</u> |
| <u>綜合損益表</u>    |    |                  |              |                  |
| 收入              | \$ | -                | \$           | -                |
| 成本              | \$ | -                | \$           | -                |
| 費用              | \$ | -                | \$           | -                |

(六) 不動產、廠房及設備

|        |    | 114年        |             |               |             |               |
|--------|----|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|        |    | <u>辦公設備</u> | <u>租賃改良</u> | <u>運輸設備成本</u> | <u>其他設備</u> |               |
|        |    | <u>供自用</u>  | <u>供自用</u>  | <u>供自用</u>    | <u>供自用</u>  | <u>合計</u>     |
| 1月1日   |    |             |             |               |             |               |
| 成本     | \$ | 2,597       | \$          | 27,680        | \$          | 1,422         |
| 累計折舊   | (  | 2,430)      | (           | 14,755)       | -           | -             |
|        | \$ | <u>167</u>  | \$          | <u>12,925</u> | \$          | <u>1,422</u>  |
| 1月1日   | \$ | 167         | \$          | 12,925        | \$          | 1,422         |
| 增添     |    | -           |             | 960           |             | 8,406         |
| 重分類    |    | -           |             | -             |             | 5,200         |
| 折舊費用   | (  | 59)         | (           | 3,300)        | (           | 80)           |
| 12月31日 | \$ | <u>108</u>  | \$          | <u>9,625</u>  | \$          | <u>13,610</u> |
| 12月31日 |    |             |             |               |             |               |
| 成本     | \$ | 2,597       | \$          | 27,680        | \$          | 960           |
| 累計折舊   | (  | 2,489)      | (           | 18,055)       | (           | 80)           |
|        | \$ | <u>108</u>  | \$          | <u>9,625</u>  | \$          | <u>13,610</u> |

| 113年   |               |                  |                 |                 |                  |
|--------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|        | 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             | 合計               |
| 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   | ( 221)        | ( 3,300)         | ( 17)           | -               | ( 3,538)         |
| 12月31日 | <u>\$ 167</u> | <u>\$ 12,925</u> | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 1,422</u> | <u>\$ 14,514</u> |
| 12月31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>\$ -</u>     | <u>\$ 1,422</u> | <u>\$ 14,514</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12月31日       | 113年12月31日       |
|-------|------------------|------------------|
|       | 帳面金額             | 帳面金額             |
| 房屋及建築 | \$ 24,323        | \$ 34,052        |
| 運輸設備  | 3,822            | 7,828            |
|       | <u>\$ 28,145</u> | <u>\$ 41,880</u> |
|       | 114年度            | 113年度            |
|       | 折舊費用             | 折舊費用             |
| 房屋及建築 | \$ 9,729         | \$ 9,729         |
| 運輸設備  | 4,006            | 4,556            |
|       | <u>\$ 13,735</u> | <u>\$ 14,285</u> |

3. 本公司使用權資產於民國 114 年及 113 年度變動情形如下：

|        | 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   | ( 9,729)         | ( 4,006)        | ( 13,735)        |
| 12月31日 | <u>\$ 24,323</u> | <u>\$ 3,822</u> | <u>\$ 28,145</u> |

|        | 113年             |                 |                  |
|--------|------------------|-----------------|------------------|
|        | 房屋及建築            | 運輸設備            | 合計               |
| 1月1日   | \$ 43,781        | \$ 917          | \$ 44,698        |
| 增添     | -                | 11,467          | 11,467           |
| 折舊費用   | ( 9,729)         | ( 4,556)        | ( 14,285)        |
| 12月31日 | <u>\$ 34,052</u> | <u>\$ 7,828</u> | <u>\$ 41,880</u> |

4. 本公司於民國 114 年及 113 年度使用權資產之增添分別為\$0 及\$11,467。

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

|                  | 114年度  | 113年度    |
|------------------|--------|----------|
| <u>影響當期損益之項目</u> |        |          |
| 租賃負債之利息費用        | \$ 971 | \$ 1,349 |
| 屬短期租賃合約之費用       | 1,227  | 1,450    |
| 屬低價值資產租賃之費用      | 33     | 57       |

6. 本公司於民國 114 年及 113 年度租賃現金流出總額分別為\$16,383 及\$17,196。

#### (八) 短期借款

| 借款性質 | 114年12月31日        | 利率區間           | 擔保品 |
|------|-------------------|----------------|-----|
| 銀行借款 |                   |                |     |
| 信用借款 | <u>\$ 262,000</u> | 2.6494%        | 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 | <u>\$ 349,000</u> | 2.60833%~3.52% | 無   |

#### (九) 應付短期票券

|         | 114年12月31日        | 113年12月31日        |
|---------|-------------------|-------------------|
| 應付商業本票  | \$ 266,000        | \$ 725,200        |
| 減：未攤銷折價 | ( 722)            | ( 863)            |
|         | <u>\$ 265,278</u> | <u>\$ 724,337</u> |
| 利率區間    | 1.71%             | 1.808%~3.588%     |

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 | 19,562           | -               |
| 本期使用之負債準備 | (6,193)          | (23,600)        |
| 12月31日餘額  | <u>\$ 21,953</u> | <u>\$ 8,584</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

| 借款性質      | 借款期間及還款方式                    | 利率區間         | 擔保品       | 114年12月31日          |
|-----------|------------------------------|--------------|-----------|---------------------|
| 擔保借款      | 自109年5月28日至121年5月23日，並按月付息。  | 2.725%~3.25% | 待售房地及在建房地 | \$ 5,490,953        |
| 一年內到期之公司債 |                              |              | 銀行存款      | 96,000              |
| 合計        |                              |              |           | <u>\$ 5,586,953</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> |

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12月31日        | 113年12月31日        |
|-----|-------------------|-------------------|
| 代收款 | \$ 151,386        | \$ 401,780        |
| 暫收款 | 778               | 10,587            |
|     | <u>\$ 152,163</u> | <u>\$ 412,367</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12月31日          | 113年12月31日          |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 有擔保普通公司債    | \$ 1,944,000        | \$ 2,040,000        |
| 減：一年內到期之公司債 | (96,000)            | -                   |
|             | <u>\$ 1,848,000</u> | <u>\$ 2,040,000</u> |

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

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 114 年及 113 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$2,082 及\$2,408。

#### (十五)股本

- 1.民國 114 年 12 月 31 日，本公司額定資本額為\$2,500,000，實收資本額為\$1,949,076，每股面額 10 元，分為 194,908 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:

|        | 114年    | 113年    |
|--------|---------|---------|
| 1月1日   | 172,485 | 149,986 |
| 盈餘發行新股 | 22,423  | 22,499  |
| 12月31日 | 194,908 | 172,485 |

- 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，未來數年均將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    |

- (2) 本公司民國 114 年度盈餘分配議案，截至民國 115 年 3 月 9 日止，尚未經董事會討論。

(十八) 營業收入

|         | 114年度        | 113年度        |
|---------|--------------|--------------|
| 客戶合約之收入 | \$ 9,454,667 | \$ 9,115,308 |

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：

|           | 114年12月31日   | 113年12月31日   |
|-----------|--------------|--------------|
| 合約負債—房地銷售 | \$ 2,577,620 | \$ 3,867,375 |

(2) 期初合約負債本期認列收入

|                        | 114年度        | 113年度        |
|------------------------|--------------|--------------|
| 合約負債期初餘額本期<br>認列收入房地銷售 | \$ 2,219,656 | \$ 1,113,876 |

(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

|                   | 114年度     | 113年度     |
|-------------------|-----------|-----------|
| 銀行存款利息            | \$ 30,139 | \$ 19,104 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入 | 862       | -         |
| 其他利息收入            | 121       | 131       |
|                   | \$ 31,122 | \$ 19,235 |

(二十) 其他收入

|         | 114年度     | 113年度     |
|---------|-----------|-----------|
| 違約金收入   | \$ 4,011  | \$ 9,524  |
| 管理收入    | 12,477    | -         |
| 其他收入—其他 | 7,335     | 6,510     |
|         | \$ 23,823 | \$ 16,034 |

(二十一) 其他利益及損失

|               | 114年度 | 113年度      |
|---------------|-------|------------|
| 外幣兌換利益(損失)    | \$ 1  | (\$ 3)     |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | -     | ( 443)     |
| 什項支出          | ( 1)  | ( 1,378)   |
|               | \$ -  | (\$ 1,824) |

(二十二) 財務成本

|                | 114年度      | 113年度      |
|----------------|------------|------------|
| 利息費用           |            |            |
| 銀行借款           | \$ 205,063 | \$ 260,326 |
| 普通公司債          | 38,031     | 32,006     |
| 手續費支出          | 26,743     | 28,174     |
| 租賃負債-利息費用      | 971        | 1,349      |
| 減：符合要件之資產資本化金額 | ( 270,808) | ( 321,855) |
|                | \$ -       | \$ -       |

(二十三) 費用性質之額外資訊

|        | 114年度      | 113年度      |
|--------|------------|------------|
| 員工福利費用 | \$ 265,728 | \$ 202,413 |
| 折舊費用   | 18,592     | 17,823     |
| 攤銷費用   | 278        | 313        |
| 廣告費用   | 7,049      | 5,380      |
| 銷售服務費用 | 474,273    | 652,203    |
| 其他費用   | 80,528     | 99,899     |
|        | \$ 846,448 | \$ 978,031 |

(二十四) 員工福利費用

|        | 114年度      | 113年度      |
|--------|------------|------------|
| 薪資費用   | \$ 241,092 | \$ 178,880 |
| 勞健保費用  | 6,630      | 5,804      |
| 退休金費用  | 2,082      | 2,408      |
| 其他用人費用 | 15,924     | 15,321     |
|        | \$ 265,728 | \$ 202,413 |

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 年度員工酬勞估列金額分別為 \$61,757 及 \$39,597；董事酬勞估列金額分別為 \$100,870 及 \$64,675，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 114 年度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，經董事會決議實際配發金額為 \$61,757 及 \$100,870，其中員工酬勞將採現金方式發放。

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，與民國 113 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。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

|              | 114年度      | 113年度      |
|--------------|------------|------------|
| 當期所得稅：       |            |            |
| 當期所得產生之所得稅   | \$ 359,193 | \$ 211,311 |
| 土地增值稅計入當期所得稅 | 27,539     | 36,114     |
| 以前年度所得稅高估    | ( 7,942)   | ( 43)      |
| 當期所得稅總額      | 378,790    | 247,382    |
| 遞延所得稅：       |            |            |
| 暫時性差異之產生及迴轉  | ( 5,227)   | ( 2,980)   |
| 遞延所得稅總額      | ( 5,227)   | ( 2,980)   |
| 所得稅費用        | \$ 373,563 | \$ 244,402 |

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

|                | 114年度      | 113年度      |
|----------------|------------|------------|
| 稅前淨利按法定稅率計算所得稅 | \$ 379,176 | \$ 243,126 |
| 按稅法規定應剔除之費用    | 459        | 1,345      |
| 按稅法規定免課稅之所得    | ( 303)     | -          |
| 以前年度所得稅高估      | ( 7,942)   | ( 43)      |
| 出售土地之土地增值稅     | 27,539     | 36,114     |
| 土地漲價總數額之所得稅影響  | ( 24,039)  | ( 36,911)  |
| 分離課稅           | ( 1,327)   | 771        |
| 所得稅費用          | \$ 373,563 | \$ 244,402 |

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

|                | 114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/未實現成本費用 | \$ 9,194 | \$ 4,351 | \$ 13,545 |
| 遞延行銷費用         | 609      | 876      | 1,485     |
| 合計             | \$ 9,803 | \$ 5,227 | \$ 15,030 |

|                | 113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/未實現成本費用 | \$ 6,589        | \$ 2,605        | \$ 9,194        |
| 遞延行銷費用         | 234             | 375             | 609             |
| 合計             | <u>\$ 6,823</u> | <u>\$ 2,980</u> | <u>\$ 9,803</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 112 年度。

(二十六) 每股盈餘

|               | 114年度               |                            |                |
|---------------|---------------------|----------------------------|----------------|
|               | 稅後金額                | 平均流通在外<br>股數(仟股)           | 每股盈餘<br>(元)    |
| <u>基本每股盈餘</u> |                     |                            |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 1,522,387</u> | <u>194,908</u>             | <u>\$ 7.81</u> |
| <u>稀釋每股盈餘</u> |                     |                            |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | \$ 1,522,387        | 194,908                    |                |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響 |                     |                            |                |
| 員工酬勞          | <u>-</u>            | <u>1,101</u>               |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 1,522,387</u> | <u>196,009</u>             | <u>\$ 7.77</u> |
| 加潛在普通股之影響     |                     |                            |                |
|               |                     |                            |                |
|               | 113年度               |                            |                |
|               | 稅後金額                | 追溯調整加權<br>平均流通在外<br>股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元)    |
| <u>基本每股盈餘</u> |                     |                            |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 971,225</u>   | <u>194,908</u>             | <u>\$ 4.98</u> |
| <u>稀釋每股盈餘</u> |                     |                            |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | \$ 971,225          | 194,908                    |                |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響 |                     |                            |                |
| 員工酬勞          | <u>-</u>            | <u>620</u>                 |                |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | <u>\$ 971,225</u>   | <u>195,528</u>             | <u>\$ 4.97</u> |
| 加潛在普通股之影響     |                     |                            |                |

上述追溯調整流通在外股數，業已依民國 114 年度盈餘轉增資比例追溯調整。

(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<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 應付公司債(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 存入保證金    | 租賃負債      | 來自籌資活動<br>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    |
| 籌資現金流量之變動  | ( 87,000)  | ( 459,059) | ( 2,629,019)               | ( 96,000)                   | 3,200    | ( 14,152) | ( 3,282,030)    |
| 114年12月31日 | \$ 262,000 | \$ 265,278 | \$ 5,490,953               | \$ 1,944,000                | \$ 3,200 | \$ 29,094 | \$ 7,994,525    |

|            | 短期借款       | 應付短期票券       | 長期借款(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 應付公司債(含<br>一年或一營業<br>週期內到期) | 租賃負債      | 來自籌資活動<br>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         | -          | -            | -                          | -                           | 11,467    | 11,467          |
| 籌資現金流量之變動  | 20,000     | ( 385,010)   | 303,853                    | ( 60,000)                   | ( 14,340) | ( 135,497)      |
| 113年12月31日 | \$ 349,000 | \$ 724,337   | \$ 8,119,972               | \$ 2,040,000                | \$ 43,246 | \$ 11,276,555   |

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 年及 113 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

|        | 114年度      | 113年度     |
|--------|------------|-----------|
| 短期員工福利 | \$ 125,909 | \$ 30,914 |

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       |
|------------------|--------------|--------------|------------|
|                  | 114年12月31日   | 113年12月31日   |            |
| 其他金融資產-流動(銀行存款)  | \$ 436,531   | \$ 1,138,730 | 信託專戶及應付公司債 |
| 其他金融資產-非流動(銀行存款) | 661,272      | 736,332      | 應付公司債      |
| 存貨(在建土地及待售房地)    | 4,450,271    | 7,097,828    | 應付短期票券及借款  |
| 存出保證金(銀行存款)      | 31,111       | 31,111       | 履約保證金      |
|                  | \$ 5,579,185 | \$ 9,004,001 |            |

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 114 年 12 月 31 日止，本公司為營造工程所簽定之發包工程合約價款為\$5,122,387，已依約支付\$3,235,928，未付餘款\$1,886,459，將依工程進度陸續支付。
- (二)截至民國 114 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為\$294,971，已依約支付金額計\$3,010。
- (三)截至民國 114 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\$11,541,595，已依約收取金額為\$1,556,927(未稅)。
- (四)截至民國 114 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\$3,966,610，已依約收取金額為\$1,020,693(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12月31日          | 113年12月31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       | \$ 1,399,984        | \$ 1,616,347        |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產 | 100,000             | -                   |
| 應收票據          | 1,429               | 41                  |
| 應收帳款          | 9,194               | 22,617              |
| 其他應收款         | 4,994               | 996                 |
| 存出保證金         | 567,482             | 432,965             |
| 其他金融資產        | 1,097,803           | 1,875,062           |
|               | <u>\$ 3,180,886</u> | <u>\$ 3,948,028</u> |

|                          | 114年12月31日          | 113年12月31日           |
|--------------------------|---------------------|----------------------|
| <u>金融負債</u>              |                     |                      |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債            |                     |                      |
| 短期借款                     | \$ 262,000          | \$ 349,000           |
| 應付短期票券                   | 265,278             | 724,337              |
| 應付票據                     | 131,001             | 108,627              |
| 應付帳款                     | 416,763             | 691,883              |
| 其他應付款                    | 282,523             | 227,592              |
| 應付公司債(包含一年或一<br>營業週期內到期) | 1,944,000           | 2,040,000            |
| 長期借款(包含一年或一營<br>業週期內到期)  | 5,490,953           | 8,119,972            |
| 存入保證金                    | 3,200               | -                    |
|                          | <u>\$ 8,795,718</u> | <u>\$ 12,261,411</u> |
| 租賃負債                     | <u>\$ 29,094</u>    | <u>\$ 43,246</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12月31日   |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| 外幣(仟元)       | 匯率            | 帳面金額<br>(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       | \$ 872 0.2008 | \$ 175        |
| 美金：新台幣       | 3 31.430      | 94            |

| 113年12月31日   |        |        |               |
|--------------|--------|--------|---------------|
|              | 外幣(仟元) | 匯率     | 帳面金額<br>(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       | \$ 552 | 0.2099 | \$ 116        |

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年度      |      |          |      |
|------------|------|----------|------|
| 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) |      |          |      |
| 金融資產       |      |          |      |
| 貨幣性項目      |      |          |      |
| 日幣：新台幣     | 1%   | \$ 2     | \$ - |
| 美金：新台幣     | 1%   | \$ 1     | \$ - |

| 113年度      |      |          |      |
|------------|------|----------|------|
| 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) |      |          |      |
| 金融資產       |      |          |      |
| 貨幣性項目      |      |          |      |
| 日幣：新台幣     | 1%   | \$ 1     | \$ - |

#### 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 114 年及 113 年度之稅後淨利將分別減少或增加 \$46,024 及 \$67,752，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

#### (2)信用風險

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

B. 依本公司行業特性，應收帳款主要為買受人按房地銷售合約時程繳款，包括訂金款、各期工程款及交屋款等，收款時間涉及工程進度、銀行貸款對保手續及土地代書過戶程序等，其中依照建案類型或房屋坪數大小，銀行會給予買受人房地總價約 70%~80% 之貸款成數，並將該不動產設定第一擔保。應收款項如經催繳後仍未付款則會視為違約方式處理，本公司針對未收回款項亦設定不動產第二擔保作為保全措施，考量歷史經驗及未來前瞻性，本公司採簡化做法之應收帳款備抵損失金額不重大。

(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、定期存款及有價證券，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：

|        | 114年12月31日   | 113年12月31日   |
|--------|--------------|--------------|
| 浮動利率   |              |              |
| 一年以上到期 | \$ 3,838,050 | \$ 9,085,837 |

- 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：

| 114年12月31日        | 1年內        | 1至3年內     | 3年以上      |
|-------------------|------------|-----------|-----------|
| 短期借款              | \$ 267,040 | \$ -      | \$ -      |
| 應付短期票券            | 265,974    | -         | -         |
| 應付票據              | 131,001    | -         | -         |
| 應付帳款              | 416,763    | -         | -         |
| 其他應付款             | 282,523    | -         | -         |
| 租賃負債              | 15,068     | 14,893    | -         |
| 長期借款(包含<br>一年內到期) | 3,051,279  | 1,617,559 | 1,076,560 |
| 應付公司債             | 123,619    | 1,637,659 | 265,094   |

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<br>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 |

(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 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 114 年及 113 年度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年度<br>單一部門      | 113年度<br>單一部門      |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 外部收入           | \$ 9,454,667       | \$ 9,115,308       |
| 部門收入           | \$ 9,454,667       | \$ 9,115,308       |
| 部門損益           | \$ 1,895,950       | \$ 1,215,627       |
|                | 114年12月31日<br>單一部門 | 113年12月31日<br>單一部門 |
| 存貨             | \$ 12,935,024      | \$ 15,488,457      |
| 其他資產           | 4,025,076          | 5,129,188          |
| 部門資產           | \$ 16,960,100      | \$ 20,617,645      |
|                | 114年12月31日<br>單一部門 | 113年12月31日<br>單一部門 |
| 短期借款及應付短期票券    | \$ 527,278         | \$ 1,073,337       |
| 長期借款(包含一年內到期)  | 5,490,953          | 8,119,972          |
| 合約負債           | 2,577,620          | 3,867,375          |
| 應付公司債(包含一年內到期) | 1,944,000          | 2,040,000          |
| 其他負債           | 1,292,056          | 1,648,978          |
| 部門負債           | \$ 11,831,907      | \$ 16,749,662      |

(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(十八)。

(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 114 年及 113 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 114 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 |     | \$ 955              |
| 支票存款     |     | 104,189             |
| 活期存款     |     | 694,840             |
| 定期存款     |     | 600,000             |
|          |     | <u>\$ 1,399,984</u> |

(以下空白)

新潤興業股份有限公司  
存貨明細表  
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

|       | 金 額                  |                      |                            |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------------|
|       | 成 本                  | 市 價(註)               | 備 註                        |
| 在建房地  | \$ 9,328,657         | \$ 9,328,657         | 其中帳面價值計\$3,344,136作為借款擔保品。 |
| 待售房地  | 3,100,135            | 3,100,135            | 其中帳面價值計\$1,106,135作為借款擔保品。 |
| 容積土地  | 503,222              | 503,222              |                            |
| 預付土地款 | 3,010                | 3,010                |                            |
|       | <u>\$ 12,935,024</u> | <u>\$ 12,935,024</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 114 年 1 月 1 日至 114 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               |                     |                  |
| 森中央         | \$ 1,127,461         | \$ 79,356           | \$ 26,532         | \$ -                  | \$ -               | \$ 1,233,349        | 在建土地已提供作為借款之擔保品。 |
| 新潤RIVER ONE | 1,230,455            | 463,382             | 25,023            | -                     | -                  | 1,718,860           | "                |
| 士科大院        | 2,810,667            | 771,806             | 80,439            | -                     | -                  | 3,662,912           | "                |
| 潤青          | 138,093              | 377,233             | 6,694             | -                     | -                  | 522,020             | "                |
| 世界都心        | 1,096,585            | 41,391              | 32,860            | -                     | -                  | 1,170,836           | "                |
| 新潤青樺        | 2,086,718            | 687,446             | 20,343 (          | 2,794,507)            | -                  | -                   | 無                |
| 擎天森林        | 3,758,088            | 87,268              | 9,750 (           | 3,855,106)            | -                  | -                   | "                |
| 新潤Double    | 2,254,355            | 702,916             | 51,726 (          | 3,008,997)            | -                  | -                   | "                |
| 大園區(商1)     | 5,327                | 179,654             | -                 | -                     | -                  | 184,981             | "                |
| 大園區(住宅)     | 50                   | 14,027              | -                 | -                     | -                  | 14,077              | "                |
| 大園區(商2)     | 1,615                | 5,757               | -                 | -                     | -                  | 7,372               | "                |
| 中和區大華段      | 39,693               | 4,826               | 479               | -                     | -                  | 44,998              | "                |
| 板橋區江子翠段     | 59,067               | 279                 | -                 | -                     | -                  | 59,346              | "                |
| 泰山區壠仔圳      | 2,124                | 1,079               | -                 | -                     | -                  | 3,203               | "                |
| 大同區玉泉段      | 9,737                | 808                 | -                 | - (                   | 10,545)            | -                   | "                |
| 中和區員山段      | 1,414                | 26,394              | -                 | -                     | -                  | 27,808              | "                |
| 三重區大仁段      | -                    | 2,287               | -                 | -                     | -                  | 2,287               | "                |
| 土城區明德段2地號   | 41,022               | 101                 | -                 | -                     | -                  | 41,123              | "                |
| 中壢區中運段      | 7,777                | 143,851             | 10,192            | -                     | -                  | 161,820             | 在建土地已提供作為借款之擔保品。 |
| 北投區新洲美段7地號  | 454,224              | 12,671              | 6,770             | -                     | -                  | 473,665             | "                |
|             | <u>\$ 15,124,472</u> | <u>\$ 3,602,532</u> | <u>\$ 270,808</u> | <u>(\$ 9,658,610)</u> | <u>(\$ 10,545)</u> | <u>\$ 9,328,657</u> |                  |

新潤興業股份有限公司  
短期借款明細表  
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| <u>借款種類</u> | <u>債權人</u>    | <u>期末餘額</u>       | <u>契約期限</u>       | <u>利率區間</u> | <u>融資額度</u>       | <u>抵押或擔保</u> | <u>備 註</u> |
|-------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------|------------|
| 信用借款        | 兆豐國際商業銀行(股)公司 | \$ 262,000        | 114.9.22~115.9.22 | 2.6494%     | \$ 262,000        | 無            |            |
|             |               | <u>\$ 262,000</u> |                   |             | <u>\$ 262,000</u> |              |            |

新潤興業股份有限公司  
應付短期票券明細表  
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目    | 保證或承兌<br>機 構                       | 契約期限                   | 利率區間    | 金 額                |                    | 帳面金額               | 抵押或擔保   |
|--------|------------------------------------|------------------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
|        |                                    |                        |         | 發行金額               | 未攤銷應付短期<br>票券(折)溢價 |                    |         |
| 應付商業本票 | 兆豐票券金融(股)公司<br>(保證人:上海商業儲蓄銀行(股)公司) | 114. 12. 29~115. 2. 26 | 1. 710% | \$ 266, 000        | (\$ 722)           | \$ 265, 278        | 存貨-在建土地 |
|        |                                    |                        |         | <u>\$ 266, 000</u> | <u>(\$ 722)</u>    | <u>\$ 265, 278</u> |         |

新潤興業股份有限公司  
合約負債明細表  
民國 114 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 | 潤青          | \$ 40,810           |     |
|       | 世界都心        | 68,020              |     |
|       | 森中央         | 209,089             |     |
|       | 新潤Double    | 1,020,693           |     |
|       | 士科大院        | 607,091             |     |
|       | 新潤RIVER ONE | 631,917             |     |
|       |             | <u>\$ 2,577,620</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 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 保證或承兌<br>機 構  | 摘 要  | 借款金額       | 契約期限                | 利 率       | 抵押或擔保   | 備 註 |
|---------------|------|------------|---------------------|-----------|---------|-----|
| 第一商業銀行(股)公司   | 抵押借款 | \$ 188,500 | 109.05.28~116.12.25 | 2.8750%   | 存貨-在建土地 |     |
| "             | "    | 457,140    | 109.05.28~116.12.25 | 2.8750%   | "       |     |
| "             | "    | 125,080    | 109.10.08~116.12.25 | 2.8750%   | "       |     |
| "             | "    | 311,958    | 112.12.25~116.12.25 | 2.9750%   | "       |     |
| "             | "    | 220,000    | 110.11.17~116.12.25 | 2.9750%   | "       |     |
| "             | "    | 207,000    | 112.01.13~116.12.25 | 2.9750%   | "       |     |
| 上海商業儲蓄銀行(股)公司 | "    | 266,000    | 109.07.16~115.06.30 | 2.7250%   | "       |     |
| "             | "    | 227,940    | 111.08.15~115.06.30 | 2.8750%   | "       |     |
| 華南商業銀行(股)公司   | "    | 865,160    | 109.11.10~115.06.30 | 2.7400%   | 存貨-待售房地 |     |
| "             | "    | 118,090    | 109.11.30~115.06.30 | 2.7400%   | "       |     |
| "             | "    | 598,051    | 111.11.25~115.06.30 | 2.8600%   | "       |     |
| 合作金庫商業銀行(股)公司 | "    | 216,900    | 112.05.19~115.04.30 | 2.8080%   | 存貨-在建土地 |     |
| "             | "    | 244,000    | 112.09.26~115.04.30 | 3.0330%   | "       |     |
| "             | "    | 150,600    | 111.12.05~115.04.30 | 2.9080%   | "       |     |
| "             | 信用借款 | 28,840     | 114.05.23~121.05.23 | 2.7250%   | 無       |     |
| 凱基商業銀行(股)公司   | 抵押借款 | 181,000    | 113.12.31~115.12.31 | 3.147992% | 存貨-在建土地 |     |
| "             | "    | 64,872     | 114.02.14~115.12.31 | 3.200846% | "       |     |
| 華南商業銀行(股)公司   | "    | 408,700    | 113.07.30~118.12.31 | 3.0500%   | "       |     |
| "             | "    | 162,000    | 113.09.18~118.12.31 | 3.2500%   | "       |     |
| "             | "    | 30,972     | 114.09.15~118.12.31 | 3.2500%   | "       |     |

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(續)  
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 保證或承兌<br>機 構 | 摘 要  | 借款金額                | 契約期限                | 利 率     | 抵押或擔保   | 備 註 |
|--------------|------|---------------------|---------------------|---------|---------|-----|
| 全國農業金庫(股)公司  | 抵押借款 | \$ 59,150           | 113.10.28~118.10.28 | 3.0250% | 存貨-在建土地 |     |
| 元大商業銀行(股)公司  | "    | 306,000             | 113.11.18~118.05.18 | 3.0000% | 土地      | 註1  |
| "            | "    | 53,000              | 114.05.29~118.11.29 | 3.2000% | 無       |     |
|              |      | <u>\$ 5,490,953</u> |                     |         |         |     |

註1: 本借款係由7位合建地主共同提供土地作為擔保品。

新潤興業股份有限公司  
應付公司債明細表  
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 債券名稱             | 受託人           | 發行<br>日期  | 付息<br>日期             | 利率    | 金 額        |           |           |              |            | 償還辦法                                                                                 | 擔保情形 | 備註 |
|------------------|---------------|-----------|----------------------|-------|------------|-----------|-----------|--------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
|                  |               |           |                      |       | 發行總額       | 已還數額      | 期末餘額      | 未攤銷溢(折)<br>價 | 帳面金額       |                                                                                      |      |    |
| 111年度第一次有擔保普通公司債 | 台北富邦商業銀行(股)公司 | 111.10.03 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.80% | \$ 500,000 | \$ -      | \$500,000 | \$ -         | \$ 500,000 | 到期依面額一次償還                                                                            | 有    | 註1 |
| 112年度第一次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 112.09.11 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.65% | \$ 500,000 | \$ -      | \$500,000 | \$ -         | 500,000    | 到期依面額一次償還                                                                            | 有    | 註2 |
| 113年度第一次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 113.06.27 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 2.10% | \$ 800,000 | \$ 60,000 | \$740,000 | \$ -         | 740,000    | 甲券:第一年<br>到第四年每年<br>各償還發行總<br>額百分之十五<br>，屆滿第五年<br>償還總額百分<br>之四十。乙<br>券:到期依面<br>額一次償還 | 有    | 註3 |
| 113年度第二次有擔保普通公司債 | 臺灣土地銀行(股)公司   | 113.11.12 | 自發行日起依票面利率每年單利計、付息一次 | 1.97% | \$ 240,000 | \$ 36,000 | \$204,000 | \$ -         | 204,000    | 第一年到第四<br>年每年各償還<br>發行總額百分<br>之十五，屆滿<br>第五年償還總<br>額百分之四十                             | 有    | 註4 |

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:本普通公司債委託臺灣中小企業銀行(股)公司擔任保證銀行。

註3:本普通公司債甲券面額\$400,000，乙券面額為\$400,000，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 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目    | 摘 要                                      | 金 額          |              | 備 註          |
|--------|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|        |                                          | 土 地          | 房 屋          |              |
| 銷售房地收入 | 青樺<br>擎天森林<br>新潤麗時<br>翠峰<br>新潤A5<br>新潤心苑 | \$ 4,589,734 | \$ 4,769,817 | \$ 9,359,551 |
| 出售容積地  | 中和區橫路段<br>1346地號<br>蘆竹區五福段<br>1129地號     | 70,770       | -            | 70,770       |
| 其他營建收入 |                                          | -            | 24,346       | 24,346       |
| 營建收入淨額 |                                          | \$ 4,660,504 | \$ 4,794,163 | \$ 9,454,667 |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 目       | 摘 要                                      | 金 額                 |                     |                     | 備 註 |
|---------|------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----|
|         |                                          | 土 地                 | 房 屋                 | 合 計                 |     |
| 銷售房地成本  | 青樺<br>擎天森林<br>新潤麗時<br>翠峰<br>新潤A5<br>新潤心苑 |                     |                     |                     |     |
|         |                                          | <u>\$ 2,941,742</u> | <u>\$ 3,748,429</u> | <u>\$ 6,690,171</u> |     |
| 容積地出售成本 | 中和區橫路段<br>1346地號<br>蘆竹區五福段<br>1129地號     |                     |                     |                     |     |
|         |                                          | <u>61,148</u>       | <u>-</u>            | <u>61,148</u>       |     |
| 其他營建成本  |                                          | <u>15,895</u>       | <u>-</u>            | <u>15,895</u>       |     |
| 營建成本    |                                          | <u>\$ 3,018,785</u> | <u>\$ 3,748,429</u> | <u>\$ 6,767,214</u> |     |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目    | 摘 要        | 金 額               | 備 註 |
|--------|------------|-------------------|-----|
| 薪資費用   |            | \$ 72,117         |     |
| 退休金費用  |            | 963               |     |
| 廣告費用   |            | 7,047             |     |
| 銷售服務費用 |            | 474,273           |     |
| 其他費用   | 折舊、修繕費及其他等 | 86,736            |     |
|        |            | <u>\$ 641,136</u> |     |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
管理費用明細表  
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 項 目   | 摘 要         | 金 額               | 備 註 |
|-------|-------------|-------------------|-----|
| 薪資費用  |             | \$ 168,975        |     |
| 退休金費用 |             | 1,119             |     |
| 勞務費用  |             | 4,341             |     |
| 職工福利  |             | 14,193            |     |
| 其他費用  | 保險費、交際費及其他等 | 16,684            |     |
|       |             | <u>\$ 205,312</u> |     |

（以下空白）

新潤興業股份有限公司  
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總明細表  
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

|           | 114年度       |                   |                   | 113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      | \$ -        | \$ 137,232        | \$ 137,232        | \$ -        | \$ 111,205        | \$ 111,205        |
| 勞健保費用     | -           | 6,630             | 6,630             | -           | 5,804             | 5,804             |
| 退休金費用     | -           | 2,082             | 2,082             | -           | 2,408             | 2,408             |
| 董事酬金      | -           | 103,860           | 103,860           | -           | 67,675            | 67,675            |
| 其他員工福利費用  | -           | 15,924            | 15,924            | -           | 15,321            | 15,321            |
|           | <u>\$ -</u> | <u>\$ 265,728</u> | <u>\$ 265,728</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 202,413</u> | <u>\$ 202,413</u> |
| 折舊費用      | <u>\$ -</u> | <u>\$ 18,592</u>  | <u>\$ 18,592</u>  | <u>\$ -</u> | <u>\$ 17,823</u>  | <u>\$ 17,823</u>  |
| 攤銷費用      | <u>\$ -</u> | <u>\$ 278</u>     | <u>\$ 278</u>     | <u>\$ -</u> | <u>\$ 313</u>     | <u>\$ 313</u>     |

附註

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為49人及47人，其中未兼任員工之董事人數均為6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\$3,764仟元 (『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\$3,286仟元(『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\$3,191仟元(『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\$2,712仟元(『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17.665%(『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%為員工酬勞以及另提撥不低於0.01%為基層員工調整薪資或分派酬勞及董事酬勞不高於5%。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。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名：(1) 余正富

北市財證字第 1150595 號

副簽證會計師名稱：(2) 黃金連

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

事務所統一編號：03932533

事務所電話：(02)27296666

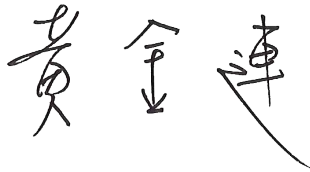
委託人統一編號：16318881

會員證書字號：(1) 北市會證字第 4651 號

(2) 北市會證字第 4348 號

印鑑證明書用途：辦理 新潤興業股份有限公司

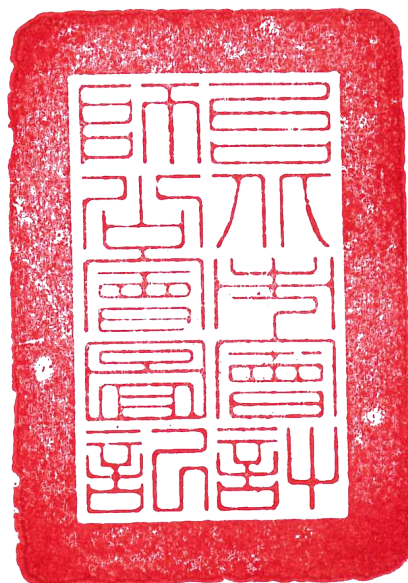
114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

|            |                                                                                     |             |                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 簽名式<br>(一) |   | 存會印鑑<br>(一) |   |
| 簽名式<br>(二) |  | 存會印鑑<br>(二) |  |

理事長：



核對人：



中 華 民 國 115 年 01 月 22 日

附件四

115 年第一季個別財務報告暨會計師核閱報告

新潤興業股份有限公司  
財務報告暨會計師核閱報告  
民國 115 年及 114 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 115 年及 114 年第二季財務報告暨會計師核閱報告  
目 錄

| 項  | 目                         | 頁 次     |
|----|---------------------------|---------|
| 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 ~ 47 |
|    | （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 | 18      |
|    | （六） 重要會計項目之說明             | 18 ~ 40 |
|    | （七） 關係人交易                 | 40      |
|    | （八） 質押之資產                 | 41      |
|    | （九） 重大或有負債及未認列之合約承諾       | 41      |

| 項    | 目       | 頁次      |
|------|---------|---------|
| (十)  | 重大之災害損失 | 41      |
| (十一) | 重大之期後事項 | 41      |
| (十二) | 其他      | 41 ~ 46 |
| (十三) | 附註揭露事項  | 46      |
| (十四) | 部門資訊    | 47      |

## 會計師核閱報告

(115)財審報字第 26001528 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 115 年及 114 年 6 月 30 日之資產負債表，民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表、暨民國 115 年及 114 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

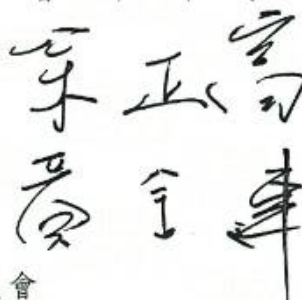
依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達新潤興業股份有限公司民國 115 年及 114 年 6 月 30 日之財務狀況，民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務績效，暨民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日現金流量之情事。

資誠聯合會計師事務所

余正富

會計師

黃金連



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1130350413 號

金管證審字第 1100348083 號

中華民國 115 年 8 月 10 日

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan

110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓

27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan

T: +886 (2) 2729 6666, F: +886 (2) 2729 6686



## 新潤興業股份有限公司

## 資產負債表

民國115年6月30日及民國114年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

| 資            | 產              | 附註      | 115 年 6 月 30 日       |            | 114 年 12 月 31 日      |            | 114 年 6 月 30 日       |            |
|--------------|----------------|---------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|              |                |         | 金                    | 額 %        | 金                    | 額 %        | 金                    | 額 %        |
| <b>流動資產</b>  |                |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| 1100         | 現金及約當現金        | 六(一)    | \$ 1,544,844         | 9          | \$ 1,399,984         | 8          | \$ 2,066,175         | 11         |
| 1136         | 按攤銷後成本衡量之金融資   | 六(二)    |                      |            |                      |            |                      |            |
|              | 產—流動           |         | -                    | -          | 100,000              | 1          | 100,000              | 1          |
| 1150         | 應收票據淨額         | 六(三)    | 28                   | -          | 1,429                | -          | -                    | -          |
| 1170         | 應收帳款淨額         | 六(三)    | 8,922                | -          | 9,194                | -          | 93,641               | 1          |
| 1200         | 其他應收款          |         | 480                  | -          | 4,994                | -          | 478                  | -          |
| 130X         | 存貨             | 五、六(四)及 |                      |            |                      |            |                      |            |
|              |                | 八       | 12,377,613           | 77         | 12,935,024           | 76         | 13,338,083           | 72         |
| 1410         | 預付款項           |         | 94,204               | 1          | 129,800              | 1          | 128,210              | 1          |
| 1476         | 其他金融資產—流動      | 八       | 250,252              | 2          | 436,531              | 2          | 642,293              | 3          |
| 1479         | 其他流動資產—其他      | 六(四)    | 548,050              | 3          | 646,505              | 4          | 705,380              | 4          |
| 11XX         | <b>流動資產合計</b>  |         | <u>14,824,393</u>    | <u>92</u>  | <u>15,663,461</u>    | <u>92</u>  | <u>17,074,260</u>    | <u>93</u>  |
| <b>非流動資產</b> |                |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| 1600         | 不動產、廠房及設備      | 六(六)    | 21,707               | -          | 24,223               | -          | 25,778               | -          |
| 1755         | 使用權資產          | 六(七)    | 21,369               | -          | 28,145               | -          | 34,921               | -          |
| 1780         | 無形資產           |         | -                    | -          | 487                  | -          | 66                   | -          |
| 1840         | 遞延所得稅資產        | 六(二十六)  | 13,836               | -          | 15,030               | -          | 10,721               | -          |
| 1915         | 預付設備款          |         | 110                  | -          | -                    | -          | 960                  | -          |
| 1920         | 存出保證金          | 六(四)及八  | 630,323              | 4          | 567,482              | 4          | 591,693              | 3          |
| 1980         | 其他金融資產—非流動     | 八       | 657,960              | 4          | 661,272              | 4          | 694,317              | 4          |
| 15XX         | <b>非流動資產合計</b> |         | <u>1,345,305</u>     | <u>8</u>   | <u>1,296,639</u>     | <u>8</u>   | <u>1,358,456</u>     | <u>7</u>   |
| 1XXX         | <b>資產總計</b>    |         | <u>\$ 16,169,698</u> | <u>100</u> | <u>\$ 16,960,100</u> | <u>100</u> | <u>\$ 18,432,716</u> | <u>100</u> |

(續次頁)



## 新台灣工業股份有限公司

## 資產負債表

民國115年6月30日及民國114年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

| 負債及權益                  |                 | 附註      | 115年6月30日            |            | 114年12月31日           |            | 114年6月30日            |            |
|------------------------|-----------------|---------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|                        |                 |         | 金                    | %          | 金                    | %          | 金                    | %          |
| <b>流動負債</b>            |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| 2100                   | 短期借款            | 六(八)    | \$ 262,000           | 1          | \$ 262,000           | 2          | \$ 349,000           | 2          |
| 2110                   | 應付短期票券          | 六(九)及八  | 265,634              | 2          | 265,278              | 2          | 265,817              | 2          |
| 2130                   | 合約負債—流動         | 六(十九)   | 1,922,442            | 12         | 2,577,620            | 15         | 2,979,172            | 16         |
| 2150                   | 應付票據            |         | 97,664               | -          | 131,001              | 1          | 30,441               | -          |
| 2170                   | 應付帳款            |         | 298,588              | 2          | 416,763              | 2          | 756,542              | 4          |
| 2200                   | 其他應付款           | 六(十)    | 1,236,774            | 8          | 282,523              | 2          | 559,014              | 3          |
| 2230                   | 本期所得稅負債         |         | 116,853              | 1          | 255,359              | 1          | 222,465              | 1          |
| 2250                   | 負債準備—流動         | 六(十一)   | 21,561               | -          | 21,953               | -          | 6,898                | -          |
| 2280                   | 租賃負債—流動         |         | 11,805               | -          | 13,564               | -          | 13,272               | -          |
| 2320                   | 一年或一營業週期內到期長期負債 | 六(十二)   |                      |            |                      |            |                      |            |
|                        |                 | (十四)及八  | 5,332,376            | 33         | 5,586,953            | 33         | 6,376,078            | 35         |
| 2399                   | 其他流動負債—其他       | 六(十三)   | 183,763              | 1          | 152,163              | 1          | 381,161              | 2          |
| 21XX                   | <b>流動負債合計</b>   |         | <u>9,749,460</u>     | <u>60</u>  | <u>9,965,177</u>     | <u>59</u>  | <u>11,939,860</u>    | <u>65</u>  |
| <b>非流動負債</b>           |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| 2530                   | 應付公司債           | 六(十四)及八 | 1,788,000            | 11         | 1,848,000            | 11         | 1,884,000            | 10         |
| 2580                   | 租賃負債—非流動        |         | 10,116               | -          | 15,530               | -          | 22,850               | -          |
| 2600                   | 其他非流動負債         |         | 31,000               | 1          | 3,200                | -          | 6,600                | -          |
| 25XX                   | <b>非流動負債合計</b>  |         | <u>1,829,116</u>     | <u>12</u>  | <u>1,866,730</u>     | <u>11</u>  | <u>1,913,450</u>     | <u>10</u>  |
| 2XXX                   | <b>負債總計</b>     |         | <u>11,578,576</u>    | <u>72</u>  | <u>11,831,907</u>    | <u>70</u>  | <u>13,853,310</u>    | <u>75</u>  |
| <b>權益</b>              |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| <b>股本</b>              |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
|                        |                 | 六(十六)   |                      |            |                      |            |                      |            |
| 3110                   | 普通股股本           |         | 1,949,076            | 12         | 1,949,076            | 12         | 1,724,846            | 9          |
| 3150                   | 待分配股票股利         |         | -                    | -          | -                    | -          | 224,230              | 1          |
| <b>資本公積</b>            |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
|                        |                 | 六(十七)   |                      |            |                      |            |                      |            |
| 3200                   | 資本公積            |         | 847,530              | 5          | 847,530              | 5          | 847,530              | 5          |
| <b>保留盈餘</b>            |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
|                        |                 | 六(十八)   |                      |            |                      |            |                      |            |
| 3310                   | 法定盈餘公積          |         | 569,529              | 3          | 417,291              | 2          | 417,291              | 2          |
| 3350                   | 未分配盈餘           |         | 1,224,987            | 8          | 1,914,296            | 11         | 1,365,509            | 8          |
| 3XXX                   | <b>權益總計</b>     |         | <u>4,591,122</u>     | <u>28</u>  | <u>5,128,193</u>     | <u>30</u>  | <u>4,579,406</u>     | <u>25</u>  |
| <b>重大或有負債及未認列之合約承諾</b> |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
| <b>重大之期後事項</b>         |                 |         |                      |            |                      |            |                      |            |
|                        |                 | 十一      |                      |            |                      |            |                      |            |
| 3XX                    | <b>負債及權益總計</b>  |         | <u>\$ 16,169,698</u> | <u>100</u> | <u>\$ 16,960,100</u> | <u>100</u> | <u>\$ 18,432,716</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 115 年及 114 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              | 115 年 4 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |       | 114 年 4 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |       | 115 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |       | 114 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |       |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|
|                 |                 | 金                           | 額 %   | 金                           | 額 %   | 金                           | 額 %   | 金                           | 額 %   |
| 4000 營業收入       | 六(十九)           | \$ 517,640                  | 100   | \$ 3,673,234                | 100   | \$ 3,859,377                | 100   | \$ 5,922,234                | 100   |
| 5000 營業成本       | 六(四)            | ( 401,842)                  | ( 78) | ( 2,634,018)                | ( 72) | ( 2,976,420)                | ( 77) | ( 4,262,189)                | ( 72) |
| 5900 營業毛利       |                 | 115,798                     | 22    | 1,039,216                   | 28    | 882,957                     | 23    | 1,660,045                   | 28    |
| 營業費用            | 六(二十四)<br>(二十五) |                             |       |                             |       |                             |       |                             |       |
| 6100 推銷費用       |                 | ( 35,736)                   | ( 7)  | ( 237,886)                  | ( 6)  | ( 199,825)                  | ( 5)  | ( 370,241)                  | ( 6)  |
| 6200 管理費用       |                 | ( 30,139)                   | ( 6)  | ( 75,057)                   | ( 2)  | ( 104,877)                  | ( 3)  | ( 116,421)                  | ( 2)  |
| 6000 營業費用合計     |                 | ( 65,875)                   | ( 13) | ( 312,943)                  | ( 8)  | ( 304,702)                  | ( 8)  | ( 486,662)                  | ( 8)  |
| 6900 營業利益       |                 | 49,923                      | 9     | 726,273                     | 20    | 578,255                     | 15    | 1,173,383                   | 20    |
| 營業外收入及支出        |                 |                             |       |                             |       |                             |       |                             |       |
| 7100 利息收入       | 六(二十)           | 9,166                       | 2     | 12,302                      | -     | 11,251                      | -     | 14,429                      | -     |
| 7010 其他收入       | 六(二十一)          | 4,527                       | 1     | 17,981                      | 1     | 7,617                       | -     | 20,332                      | -     |
| 7020 其他利益及損失    | 六(二十二)          | ( 5)                        | -     | ( 11)                       | -     | ( 5)                        | -     | ( 4)                        | -     |
| 7050 財務成本       | 六(二十三)          | -                           | -     | -                           | -     | -                           | -     | -                           | -     |
| 7000 營業外收入及支出合計 |                 | 13,688                      | 3     | 30,272                      | 1     | 18,863                      | -     | 34,757                      | -     |
| 7900 稅前淨利       |                 | 63,611                      | 12    | 756,545                     | 21    | 597,118                     | 15    | 1,208,140                   | 20    |
| 7950 所得稅費用      | 六(二十六)          | ( 32,540)                   | ( 6)  | ( 143,287)                  | ( 4)  | ( 158,105)                  | ( 4)  | ( 234,540)                  | ( 4)  |
| 8200 本期淨利       |                 | \$ 31,071                   | 6     | \$ 613,258                  | 17    | \$ 439,013                  | 11    | \$ 973,600                  | 16    |
| 8500 本期綜合損益總額   |                 | \$ 31,071                   | 6     | \$ 613,258                  | 17    | \$ 439,013                  | 11    | \$ 973,600                  | 16    |
| 每股盈餘            | 六(二十七)          |                             |       |                             |       |                             |       |                             |       |
| 9750 基本每股盈餘     |                 | \$ 0.16                     |       | \$ 3.15                     |       | \$ 2.25                     |       | \$ 5.00                     |       |
| 9850 稀釋每股盈餘     |                 | \$ 0.16                     |       | \$ 3.14                     |       | \$ 2.24                     |       | \$ 4.97                     |       |

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





新潤興股份有限公司  
權益變動表  
民國115年及114年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

| 附註                | 股本           | 待分配股票股利    | 資本公積－發行溢價  | 法定盈餘公積     | 留盈餘公積        | 未分配盈餘        | 合計 |
|-------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|----|
| <u>民國 114 年 度</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(十八)        | -          | -          | 97,123     | ( 97,123 )   | -            |    |
| 發放現金股利            | 六(十八)        | -          | -          | -          | ( 262,177 )  | ( 262,177 )  |    |
| 發放股票股利            | 六(十六)(十八)    | 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 |    |
| <u>民國 115 年 度</u> |              |            |            |            |              |              |    |
| 115年1月1日餘額        | \$ 1,949,076 | \$ -       | \$ 847,530 | \$ 417,291 | \$ 1,914,296 | \$ 5,128,193 |    |
| 本期淨利              | -            | -          | -          | -          | 439,013      | 439,013      |    |
| 本期綜合損益總額          | -            | -          | -          | -          | 439,013      | 439,013      |    |
| 民國114年度盈餘指撥及分配    |              |            |            |            |              |              |    |
| 提列法定盈餘公積          | 六(十八)        | -          | -          | 152,238    | ( 152,238 )  | -            |    |
| 發放現金股利            | 六(十八)        | -          | -          | -          | ( 976,084 )  | ( 976,084 )  |    |
| 115年6月30日餘額       | \$ 1,949,076 | \$ -       | \$ 847,530 | \$ 569,529 | \$ 1,224,987 | \$ 4,591,122 |    |

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：廖育嫻



新 潤 興 業 股 份 有 限 公 司  
現 金 流 量 表  
民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

| 附註                 | 115 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 | 114 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>營業活動之現金流量</b>   |                             |                             |
| 本期稅前淨利             | \$ 597,118                  | \$ 1,208,140                |
| 調整項目               |                             |                             |
| 收益費損項目             |                             |                             |
| 折舊費用               | 六(二十四) 9,292                | 9,301                       |
| 攤銷費用               | 六(二十四) 81                   | 131                         |
| 利息收入               | 六(二十) ( 11,251 )            | ( 14,429 )                  |
| 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             | 1,401                       | 41                          |
| 應收帳款淨額             | 272 ( 71,024 )              |                             |
| 其他應收款              | 4,527                       | 338                         |
| 存貨                 | 662,004                     | 2,296,500                   |
| 預付款項               | 36,002                      | 59,420                      |
| 其他流動資產-其他          | 99,032                      | 216,556                     |
| 與營業活動相關之負債之淨變動     |                             |                             |
| 合約負債-流動            | ( 655,178 )                 | ( 888,203 )                 |
| 應付票據               | ( 33,337 )                  | ( 78,186 )                  |
| 應付帳款               | ( 118,175 )                 | 64,659                      |
| 其他應付款              | ( 17,945 )                  | 67,073                      |
| 負債準備-流動            | ( 392 )                     | ( 1,686 )                   |
| 其他流動負債-其他          | 31,600                      | ( 31,206 )                  |
| 營運產生之現金流入          | 605,051                     | 2,837,425                   |
| 收取之利息              | 11,238                      | 14,609                      |
| 支付之利息              | ( 109,058 )                 | ( 143,954 )                 |
| 支付之所得稅             | ( 295,417 )                 | ( 169,672 )                 |
| 營業活動之淨現金流入         | 211,814                     | 2,538,408                   |
| <b>投資活動之現金流量</b>   |                             |                             |
| 取得按攤銷後成本衡量之金融資產-流動 | -                           | ( 100,000 )                 |
| 處分按攤銷後成本衡量之金融資產-流動 | 100,000                     | -                           |
| 取得不動產、廠房及設備        | 六(六) -                      | ( 8,406 )                   |
| 存出保證金增加            | ( 62,841 )                  | ( 158,728 )                 |
| 其他金融資產-流動減少        | 186,279                     | 496,437                     |
| 其他金融資產-非流動減少       | 3,312                       | 42,015                      |
| 預付設備款增加            | ( 110 )                     | ( 960 )                     |
| 投資活動之淨現金流入         | 226,640                     | 270,358                     |
| <b>籌資活動之現金流量</b>   |                             |                             |
| 應付短期票券增加           | 六(二十九) 356                  | -                           |
| 應付短期票券減少           | 六(二十九) -                    | ( 458,520 )                 |
| 償還公司債              | 六(二十九) ( 60,000 )           | ( 60,000 )                  |
| 舉借一年或一營運週期內到期長期借款  | 六(二十九) 1,394,401            | 521,946                     |
| 償還一年或一營運週期內到期長期借款  | 六(二十九) ( 1,648,978 )        | ( 2,361,840 )               |
| 存入保證金增加            | 六(二十九) 27,800               | 6,600                       |
| 租賃本金償還             | 六(二十九) ( 7,173 )            | ( 7,124 )                   |
| 籌資活動之淨現金流出         | ( 293,594 )                 | ( 2,358,938 )               |
| 本期現金及約當現金增加數       | 144,860                     | 449,828                     |
| 期初現金及約當現金餘額        | 1,399,984                   | 1,616,347                   |
| 期末現金及約當現金餘額        | \$ 1,544,844                | \$ 2,066,175                |

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 115 年及 114 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 115 年 8 月 10 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 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<br/>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「涉及依賴自然電力的合約」            | 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                  |

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 116 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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                      | 國際會計準則理事會<br>發布之生效日 |
|-------------------------------------|---------------------|
| 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(註1)      |
| 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          |
| 國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」       | 民國116年1月1日          |
| 國際會計準則第28號之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」 | 民國116年1月1日(註2)      |

註 1:企業於民國 117 年 1 月 1 日以後適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)，並得選擇提前適用。

註 2:企業應與 IFRS 18 同時適用。

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。

(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：

| 新發布/修正/修訂準則及解釋                                    | 國際會計準則理事會<br>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20號「管制資產及管制負債」                           | 民國118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 | 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 5 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 115 年 6 月 30 日，本公司存貨之帳面金額為\$12,377,613。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|          | 115年6月30日           | 114年12月31日          | 114年6月30日           |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 732              | \$ 955              | \$ 782              |
| 支票存款     | 97,344              | 104,189             | 37,671              |
| 活期存款     | 746,768             | 694,840             | 927,722             |
| 定期存款     | 700,000             | 600,000             | 1,100,000           |
| 合計       | <u>\$ 1,544,844</u> | <u>\$ 1,399,984</u> | <u>\$ 2,066,175</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           | 115年6月30日 | 114年12月31日 | 114年6月30日  |
|--------------|-----------|------------|------------|
| 流動項目：        |           |            |            |
| 三個月以上到期之定期存款 | \$ -      | \$ 100,000 | \$ 100,000 |

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

|      |                |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
| 利息收入 | \$ -           | \$ 133         |
|      | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
| 利息收入 | \$ 43          | \$ 133         |

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$0、\$100,000及\$100,000。

3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。本公司投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(三) 應收票據及帳款

|      |           |            |           |
|------|-----------|------------|-----------|
|      | 115年6月30日 | 114年12月31日 | 114年6月30日 |
| 應收票據 | \$ 28     | \$ 1,429   | \$ -      |
| 應收帳款 | 8,922     | 9,194      | 93,641    |
|      | \$ 8,950  | \$ 10,623  | \$ 93,641 |

1. 應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

|     |           |          |            |          |           |           |
|-----|-----------|----------|------------|----------|-----------|-----------|
|     | 115年6月30日 |          | 114年12月31日 |          | 114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 | \$ 28     | \$ 8,922 | \$ 1,429   | \$ 9,194 | \$ -      | \$ 93,641 |

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 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 114 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額分別為\$41及\$22,617。

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$28、\$1,429 及\$0；最能代表本公司應收帳款於民國 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$8,922、\$9,194 及\$93,641。

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

|         | 115年6月30日            | 114年12月31日           | 114年6月30日            |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 在建房地-土地 | \$ 4,552,873         | \$ 3,458,732         | \$ 4,540,182         |
| 在建房地-工程 | 7,071,653            | 5,869,925            | 5,808,747            |
| 待售房地    | 102,469              | 3,100,135            | 2,611,206            |
| 預付土地款   | 145,114              | 3,010                | 46,206               |
| 容積土地    | 505,504              | 503,222              | 331,742              |
|         | <u>\$ 12,377,613</u> | <u>\$ 12,935,024</u> | <u>\$ 13,338,083</u> |

1. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

|         | 115年4月1日至6月30日      | 114年4月1日至6月30日      |
|---------|---------------------|---------------------|
| 已出售存貨成本 | <u>\$ 401,842</u>   | <u>\$ 2,634,018</u> |
|         | 115年1月1日至6月30日      | 114年1月1日至6月30日      |
| 已出售存貨成本 | <u>\$ 2,976,420</u> | <u>\$ 4,262,189</u> |

2. 截至民國 115 年及 114 年上半年度已簽訂重大不動產購買合約如下：

#### 民國 115 年度上半年度

| 對 象         | 標 的                                          | 金 額          |
|-------------|----------------------------------------------|--------------|
| 北基國際(股)公司   | 桃園市桃園區三民段                                    | \$ 1,094,141 |
| 宸熙建設開發(股)公司 | 新北市板橋區海山段, 江子翠段第二崁小段                         | 44,479       |
| 曾家建設開發(股)公司 | 新北市板橋區光華段, 江子翠段第三崁小段<br>及溪頭小段, 新興段, 介壽段, 幸福段 | 117,522      |
| 多位自然人       | 桃園市桃園區埔子段, 中路段, 三民段等地段                       | 196,554      |
| 2位自然人地主     | 新北市中和區員山段                                    | 51,556       |
| 1位自然人地主     | 桃園市中壢區普仁段, 平寮段, 富台段及八<br>德區龍友段               | 14,751       |

民國 114 年度上半年度

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

3. 本公司在建房地明細如下：

| 115年6月30日   |                     |                     |                     |             |            |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|------------|
| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合 計                 | 投資興<br>建方式  | 預計完<br>工年度 |
|             | 在建土地                | 在建工程                |                     |             |            |
| 森中央         | \$ 664,776          | \$ 614,037          | \$ 1,278,813        | 共同興建        | 115年度      |
| 新潤RIVER ONE | 438,576             | 1,559,342           | 1,997,918           | 合建          | 116年度      |
| 士科大院        | 970,038             | 2,912,772           | 3,882,810           | 共同興建        | 115年度      |
| 潤青          | -                   | 738,794             | 738,794             | 合建          | 115年度      |
| 世界都心        | 817,410             | 409,415             | 1,226,825           | 共同興建        | 118年度      |
| 世界雙捷一期      | 52,653              | 308,302             | 360,955             | 合建          | 118年度      |
| 世界雙捷二期      | 3,345               | 166,314             | 169,659             | 合建          | 118年度      |
| 北投新洲美段7地號   | 453,336             | 26,124              | 479,460             | 共同興建<br>及合建 | 118年度      |
| 中壢中運段212地號  | -                   | 168,067             | 168,067             | 合建          | 119年度      |
| 桃園三民段       | 1,094,141           | 5,434               | 1,099,575           | 自地自建        | 119年度      |
| 其他          | 58,598              | 163,052             | 221,650             | 規劃中         | 規劃中        |
|             | <u>\$ 4,552,873</u> | <u>\$ 7,071,653</u> | <u>\$11,624,526</u> |             |            |

| 114年12月31日  |                     |                     |                     |            |            |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合 計                 | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>工年度 |
|             | 在建土地                | 在建工程                |                     |            |            |
| 森中央         | \$ 664,776          | \$ 568,573          | \$ 1,233,349        | 共同興建       | 115年度      |
| 新潤RIVER ONE | 438,576             | 1,280,284           | 1,718,860           | 合建         | 116年度      |
| 士科大院        | 970,038             | 2,692,874           | 3,662,912           | 共同興建       | 115年度      |
| 潤青          | -                   | 522,020             | 522,020             | 合建         | 115年度      |
| 世界都心        | 817,410             | 353,426             | 1,170,836           | 共同興建       | 118年度      |
| 世界雙捷一期      | 52,653              | 132,328             | 184,981             | 規劃中        | 規劃中        |
| 世界雙捷二期      | 3,345               | 10,733              | 14,078              | 規劃中        | 規劃中        |
| 北投新洲美段7地號   | 453,336             | 20,328              | 473,664             | 規劃中        | 規劃中        |
| 中壢中運段212地號  | -                   | 161,820             | 161,820             | 規劃中        | 規劃中        |
| 其他          | 58,598              | 127,539             | 186,137             | 規劃中        | 規劃中        |
|             | <u>\$ 3,458,732</u> | <u>\$ 5,869,925</u> | <u>\$ 9,328,657</u> |            |            |

114年6月30日

| 工案名稱        | 在 建 房 地             |                     | 合 計                 | 投資興<br>建方式 | 預計完<br>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      |
| 世界雙捷一期      | 52,653              | 6,709               | 59,362              | 規劃中        | 規劃中        |
| 世界雙捷二期      | 3,345               | 1,689               | 5,034               | 規劃中        | 規劃中        |
| 北投新洲美段7地號   | 453,336             | 13,809              | 467,145             | 規劃中        | 規劃中        |
| 中壢中運段212地號  | -                   | 19,730              | 19,730              | 規劃中        | 規劃中        |
| 其他          | 58,598              | 119,789             | 178,387             | 規劃中        | 規劃中        |
|             | <u>\$ 4,540,182</u> | <u>\$ 5,808,747</u> | <u>\$10,348,929</u> |            |            |

4. 本公司待售房地明細如下：

|          | <u>115年6月30日</u>  | <u>114年12月31日</u>   | <u>114年6月30日</u>    |
|----------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 中壢明日禾禾   | \$ 35,319         | \$ 35,319           | \$ 35,319           |
| 新潤麗蒔     | 4,113             | 4,113               | 4,113               |
| 新潤心苑     | -                 | -                   | 7,501               |
| 擎天森林     | -                 | -                   | 154,509             |
| 新潤青樺     | 51,706            | 51,706              | 2,409,764           |
| 新潤Double | 11,331            | 3,008,997           | -                   |
|          | <u>\$ 102,469</u> | <u>\$ 3,100,135</u> | <u>\$ 2,611,206</u> |

5. 本公司預付土地款明細如下：

|                               | <u>115年6月30日</u>  | <u>114年12月31日</u> | <u>114年6月30日</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 新北市泰山區貴仁段及新輔段<br>(重劃前:泰山段二小段) | \$ 60,599         | \$ 3,010          | \$ 3,010         |
| 台北市大同區延平段三小段                  | -                 | -                 | 43,196           |
| 新北市中和區員山段                     | 5,155             | -                 | -                |
| 桃園市八德區龍友段                     | 4,184             | -                 | -                |
| 桃園市桃園區埔子段, 中路段,<br>三民段等地段     | 75,176            | -                 | -                |
|                               | <u>\$ 145,114</u> | <u>\$ 3,010</u>   | <u>\$ 46,206</u> |

6. 本公司容積土地明細如下：

|                                                   | 115年6月30日         | 114年12月31日        | 114年6月30日         |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 台北市信義區福德段                                         | \$ 1,696          | \$ 1,696          | \$ 1,696          |
| 台北市大安區仁愛段                                         | 5,130             | 5,130             | 5,130             |
| 台北市士林區陽明段二小段, 光華段四小段                              | 4,355             | 4,355             | 4,355             |
| 台北市中正區河堤段四小段                                      | 5,114             | 5,114             | 5,114             |
| 台北市大同區延平段三小段                                      | 61,708            | 61,708            | -                 |
| 新北市土城區延寮段                                         | 10,958            | 10,958            | 10,958            |
| 新北市中和區橫路段, 保健段, 安平段, 盛昌段                          | 57,690            | 57,690            | 58,543            |
| 新北市板橋區海山段, 江子翠段第二及第三崁小段, 光華段, 溪頭小段, 新興段, 介壽段, 幸福段 | 162,001           | -                 | -                 |
| 桃園市大園區竹圍段崁下小段及拔子林小段                               | 124,779           | 284,636           | -                 |
| 桃園市蘆竹區五福段                                         | -                 | 71,935            | 169,842           |
| 桃園市桃園區埔子段, 中路段, 三民段等地段                            | 71,267            | -                 | -                 |
| 桃園市中壢區富強段, 富台段, 仁德段, 東寮段, 平寮段, 普仁段                | 806               | -                 | 76,104            |
|                                                   | <u>\$ 505,504</u> | <u>\$ 503,222</u> | <u>\$ 331,742</u> |

7. 本公司存貨利息資本化金額及平均利率如下：

|         | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
|---------|----------------|----------------|
| 資本化金額   | \$ 54,442      | \$ 66,960      |
| 平均資本化利率 | 3.0517%        | 2.9491%        |
|         | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
| 資本化金額   | \$ 104,593     | \$ 146,126     |
| 平均資本化利率 | 2.7863%        | 2.7411%        |

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 115 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   |
| 世界雙捷一期      | 不動產開發信託 | 合作金庫商業銀行(股)公司 |
| 世界雙捷二期      | 不動產開發信託 | 合作金庫商業銀行(股)公司 |
| 北投新洲美段7地號   | 不動產融資信託 | 凱基商業銀行(股)公司   |
| 中壢中運段212地號  | 不動產開發信託 | 元大商業銀行(股)公司   |

9. 存貨提供擔保情形，請詳附註八。

10. 截至民國 115 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 地號土地，本公司提供資金興建及新北市板橋區江翠段 161 及 165 地號土地。
- (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。
- (6) 「世界雙捷一期」—本公司與地主簽訂合建契約書，雙方各自提供桃園市大園區菓林段 1119 地號所持分之土地，本公司提供資金興建。
- (7) 「世界雙捷二期」—本公司與地主簽定合建契約書，由地主提供桃園市大園區菓林段 1006、1007、1010 地號土地，本公司提供資金興建及桃園市大園區菓林段 1006 地號土地。
- (8) 「北投新洲美段 7 地號」—本公司與金剛資產管理股份有限公司簽訂合建契約書，由地主提供台北市北投區新洲美段 7 地號土地，本公司提供資金興建及台北市北投區新洲美段 7 地號土地；另本公司與東華龍股份有限公司及佳邸建設股份有限公司針對台北市北投區新洲美段 7 地號土地簽訂共同興建契約，本公司與東華龍股份有限公司及佳邸建設股份有限公司出資比例分別為 70%及 30%，由雙方共同興建。

(9)「中壢中運段 212 地號」—本公司與地主簽訂合建契約書，由地主提供桃園市中壢區中運段 212 地號土地，本公司提供資金興建。

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 6 月 30 日金額分別為 \$478,495、\$590,204 及 \$675,081。

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 年 6 月 30 日金額分別為 \$593,547、\$560,366 及 \$584,578。

#### (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 |
| 新潤麗蒔 | 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：

| 115年6月30日       |              |              |
|-----------------|--------------|--------------|
| 資產負債表           | 士科大院案        | 其他聯合營運建案     |
| 流動資產            |              |              |
| 存貨              | \$ 3,882,810 | \$ 2,509,751 |
| 其他流動資產          | 397,240      | 100,371      |
|                 | 4,280,050    | 2,610,122    |
| 非流動資產           | -            | 22,447       |
| 資產總計            | \$ 4,280,050 | \$ 2,632,569 |
| 流動負債            |              |              |
| 一年或一營業週期內到期長期借款 | \$ 1,712,995 | \$ 1,166,794 |
| 合約負債            | 856,005      | 334,882      |
| 其他流動負債          | -            | 399,727      |
| 負債總計            | \$ 2,569,000 | \$ 1,901,403 |
| 非流動負債           | -            | 1,000        |
| 負債總計            | \$ 2,569,000 | \$ 1,902,403 |
| 綜合損益表           |              |              |
| 收入              | \$ -         | \$ -         |
| 成本              | \$ -         | \$ -         |
| 費用              | \$ 1,685     | \$ 2,237     |

| 114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              | \$ -         | \$ 3,662,912 | \$ 2,408,298 |
| 其他流動資產          | 935          | 268,086      | 87,433       |
|                 | 935          | 3,930,998    | 2,495,731    |
| 非流動資產           | 31,111       | -            | -            |
| 資產總計            | \$ 32,046    | \$ 3,930,998 | \$ 2,495,731 |
| 流動負債            |              |              |              |
| 一年或一營業週期內到期長期借款 | \$ -         | \$ 1,509,678 | \$ 1,095,612 |
| 合約負債            | -            | 607,091      | 277,108      |
| 其他流動負債          | 102,305      | 13,998       | 348,250      |
|                 | 102,305      | 2,130,767    | 1,720,970    |
| 非流動負債           | 3,200        | -            | -            |
| 負債總計            | \$ 105,505   | \$ 2,130,767 | \$ 1,720,970 |
| 綜合損益表           |              |              |              |
| 收入              | \$ 5,343,790 | \$ -         | \$ 105,111   |
| 成本              | \$ 3,860,905 | \$ -         | \$ 82,191    |
| 費用              | \$ 265,418   | \$ -         | \$ 7,947     |

|              |    | 114年6月30日      |                     |                     |
|--------------|----|----------------|---------------------|---------------------|
| <u>資產負債表</u> |    | <u>擎天森林案</u>   | <u>士科大院案</u>        | <u>其他聯合營運建案</u>     |
| <u>流動資產</u>  |    |                |                     |                     |
| 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>    |
| <u>非流動資產</u> |    | <u>31,111</u>  | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
| 資產總計         | \$ | <u>279,963</u> | \$ <u>3,335,704</u> | \$ <u>2,435,009</u> |
| <u>流動負債</u>  |    |                |                     |                     |
| 一年或一營業週期內    | \$ | -              | \$ 1,509,678        | \$ 1,056,260        |
| 到期長期借款       |    |                |                     |                     |
| 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>    |
| <u>非流動負債</u> |    | <u>6,600</u>   | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
| 負債總計         | \$ | <u>172,502</u> | \$ <u>1,804,140</u> | \$ <u>1,664,096</u> |
| <u>綜合損益表</u> |    |                |                     |                     |
| 收入           | \$ | 5,131,320      | \$ -                | \$ 105,111          |
| 成本           | \$ | 3,706,396      | \$ -                | \$ 82,191           |
| 費用           | \$ | 256,939        | \$ -                | \$ 3,566            |

(六) 不動產、廠房及設備

|       |    | 115年        |              |               |               |               |
|-------|----|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|       |    | <u>辦公設備</u> | <u>租賃改良</u>  | <u>運輸設備成本</u> | <u>其他設備</u>   |               |
|       |    | <u>供自用</u>  | <u>供自用</u>   | <u>供自用</u>    | <u>供自用</u>    | <u>合計</u>     |
| 1月1日  |    |             |              |               |               |               |
| 成本    | \$ | 2,597       | \$ 27,680    | \$ 960        | \$ 15,028     | \$ 46,265     |
| 累計折舊  | (  | 2,489)      | (18,055)     | (80)          | (1,418)       | (22,042)      |
|       | \$ | <u>108</u>  | <u>9,625</u> | <u>880</u>    | <u>13,610</u> | <u>24,223</u> |
| 1月1日  |    | \$ 108      | \$ 9,625     | \$ 880        | \$ 13,610     | \$ 24,223     |
| 折舊費用  | (  | 30)         | (1,650)      | (80)          | (756)         | (2,516)       |
| 6月30日 | \$ | <u>78</u>   | <u>7,975</u> | <u>800</u>    | <u>12,854</u> | <u>21,707</u> |
| 6月30日 |    |             |              |               |               |               |
| 成本    | \$ | 2,597       | \$ 27,680    | \$ 960        | \$ 15,028     | \$ 46,265     |
| 累計折舊  | (  | 2,519)      | (19,705)     | (160)         | (2,174)       | (24,558)      |
|       | \$ | <u>78</u>   | <u>7,975</u> | <u>800</u>    | <u>12,854</u> | <u>21,707</u> |

| 114年  |               |                  |                  |                  |
|-------|---------------|------------------|------------------|------------------|
|       | 辦公設備          | 租賃改良             | 其他設備             |                  |
|       | 供自用           | 供自用              | 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> |

(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：

|       | 115年6月30日        | 114年12月31日       | 114年6月30日        |
|-------|------------------|------------------|------------------|
|       | 帳面金額             | 帳面金額             | 帳面金額             |
| 房屋及建築 | \$ 19,458        | \$ 24,323        | \$ 29,187        |
| 運輸設備  | 1,911            | 3,822            | 5,734            |
|       | <u>\$ 21,369</u> | <u>\$ 28,145</u> | <u>\$ 34,921</u> |
|       | 115年4月1日至6月30日   | 114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         | \$ 2,433         |                  |
| 運輸設備  | 955              | 955              |                  |
|       | <u>\$ 3,388</u>  | <u>\$ 3,388</u>  |                  |
|       | 115年1月1日至6月30日   | 114年1月1日至6月30日   |                  |
|       | 折舊費用             | 折舊費用             |                  |
| 房屋及建築 | \$ 4,866         | \$ 4,865         |                  |
| 運輸設備  | 1,910            | 2,094            |                  |
|       | <u>\$ 6,776</u>  | <u>\$ 6,959</u>  |                  |

3. 本公司使用權資產於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日變動情形如下：

|       | 115年             |                 |                  |
|-------|------------------|-----------------|------------------|
|       | 房屋及建築            | 運輸設備            | 合計               |
| 1月1日  | \$ 24,323        | \$ 3,822        | \$ 28,145        |
| 折舊費用  | ( 4,866)         | ( 1,910)        | ( 6,776)         |
| 6月30日 | <u>\$ 19,457</u> | <u>\$ 1,912</u> | <u>\$ 21,369</u> |

|       | 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 | <u>\$ 29,187</u> | <u>\$ 5,734</u> | <u>\$ 34,921</u> |

4. 本公司於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日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：

|                  | 115年4月1日至6月30日        | 114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        | \$ 160                | \$ 254                |
| 屬短期租賃合約之費用       | 340                   | 334                   |
| 屬低價值資產租賃之費用      | 13                    | 8                     |
|                  | <u>115年1月1日至6月30日</u> | <u>114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        | \$ 344                | \$ 532                |
| 屬短期租賃合約之費用       | 357                   | 392                   |
| 屬低價值資產租賃之費用      | 25                    | 16                    |

6. 本公司於民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為\$7,899 及\$8,064。

(八) 短期借款

| 借款性質 | 115年6月30日  | 利率區間           | 擔保品 |
|------|------------|----------------|-----|
| 銀行借款 |            |                |     |
| 信用借款 | \$ 262,000 | 2.6494%        | 無   |
| 借款性質 | 114年12月31日 | 利率區間           | 擔保品 |
| 銀行借款 |            |                |     |
| 信用借款 | \$ 262,000 | 2.6494%        | 無   |
| 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   |

(九) 應付短期票券

|         | 115年6月30日  | 114年12月31日 | 114年6月30日  |
|---------|------------|------------|------------|
| 應付商業本票  | \$ 266,000 | \$ 266,000 | \$ 266,000 |
| 減：未攤銷折價 | ( 366)     | ( 722)     | ( 183)     |
|         | \$ 265,634 | \$ 265,278 | \$ 265,817 |
| 利率區間    | 1.858%     | 1.71%      | 1.798%     |

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十) 其他應付款

|           | 115年6月30日    | 114年12月31日 | 114年6月30日  |
|-----------|--------------|------------|------------|
| 應付薪資      | \$ 3,119     | \$ 29,019  | \$ 3,089   |
| 應付利息      | 20,651       | 25,116     | 21,776     |
| 應付退休金     | 471          | 483        | 471        |
| 應付員工及董監酬勞 | 183,252      | 162,627    | 207,901    |
| 應付股利      | 976,661      | -          | 262,177    |
| 其他應付費用    | 52,620       | 65,278     | 63,600     |
|           | \$ 1,236,774 | \$ 282,523 | \$ 559,014 |

(十一) 負債準備

保固負債

|           | 115年      | 114年     |
|-----------|-----------|----------|
| 1月1日餘額    | \$ 21,953 | \$ 8,584 |
| 本期新增之負債準備 | 3,726     | 1,056    |
| 本期使用之負債準備 | ( 4,118)  | ( 2,742) |
| 6月30日餘額   | \$ 21,561 | \$ 6,898 |

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。

(十二) 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       | 115年6月30日           |
|-----------|-----------------------------|--------------|-----------|---------------------|
| 擔保借款      | 自109年5月28日至121年5月23日，並按月付息。 | 2.725%~3.25% | 在建房地      | \$ 5,236,376        |
| 一年內到期之公司債 |                             |              | 銀行存款      | 96,000              |
| 合計        |                             |              |           | <u>\$ 5,332,376</u> |
| 借款性質      | 借款期間及還款方式                   | 利率區間         | 擔保品       | 114年12月31日          |
| 擔保借款      | 自109年5月28日至121年5月23日，並按月付息。 | 2.725%~3.25% | 待售房地及在建房地 | \$ 5,490,953        |
| 一年內到期之公司債 |                             |              | 銀行存款      | 96,000              |
| 合計        |                             |              |           | <u>\$ 5,586,953</u> |
| 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。 | 2.625%~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> |

有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

(十三) 其他流動負債-其他

|     | 115年6月30日         | 114年12月31日        | 114年6月30日         |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| 代收款 | \$ 183,163        | \$ 151,386        | \$ 367,558        |
| 暫收款 | 600               | 778               | 13,603            |
|     | <u>\$ 183,763</u> | <u>\$ 152,163</u> | <u>\$ 381,161</u> |

本公司代收款主係依合約代收合建之預售款項。

(十四) 應付公司債

|             | 115年6月30日           | 114年12月31日          | 114年6月30日           |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 有擔保普通公司債    | \$ 1,884,000        | \$ 1,944,000        | \$ 1,980,000        |
| 減：一年內到期之公司債 | ( 96,000)           | ( 96,000)           | ( 96,000)           |
|             | <u>\$ 1,788,000</u> | <u>\$ 1,848,000</u> | <u>\$ 1,884,000</u> |

1. 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。
- 2. 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。
- 3. 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。
- 4. 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。
- 5. 有關提供擔保情形，請參閱附註八之說明。

#### (十五) 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 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 115 年及 114 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 \$467、\$471、\$947 及 \$943。

#### (十六) 股本

1. 民國 115 年 6 月 30 日，本公司額定資本額為 \$2,500,000，實收資本額為 \$1,949,076，每股面額 10 元，分為 194,908 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。
2. 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。
3. 本公司為償還金融機構借款所辦理 115 年度現金增資發行新股案，發行股數 32,000 仟股，每股面額 10 元。民國 115 年 5 月 11 日經董事會授權董事長訂定增資認股基準日，並經金融監督管理委員會於民國 115 年 7 月 1 日金管證發字第 115034742 號函准予申報生效；嗣董事長於民國 115 年 7 月 30 日訂定該基準日為民國 115 年 9 月 1 日。

#### (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 25% 之部分為限。
4. 本公司於民國 115 年 6 月 23 日及民國 114 年 6 月 30 日經股東會決議通過民國 114 年及 113 年度盈餘分配案如下：

|        | 114年度      |         | 113年度     |         |
|--------|------------|---------|-----------|---------|
|        | 金額         | 每股股利(元) | 金額        | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 152,238 |         | \$ 97,123 |         |
| 股票股利   | -          | \$ -    | 224,230   | \$ 1.30 |
| 現金股利   | 976,084    | 5.01    | 262,177   | 1.52    |

## (十九) 營業收入

|         | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
|---------|----------------|----------------|
| 客戶合約之收入 | \$ 517,640     | \$ 3,673,234   |
|         | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
| 客戶合約之收入 | \$ 3,859,377   | \$ 5,922,234   |

### 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

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

|        | 115年6月30日    | 114年12月31日   | 114年6月30日    | 114年1月1日     |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 合約負債   |              |              |              |              |
| —房地產銷售 | \$ 1,922,442 | \$ 2,577,620 | \$ 2,979,172 | \$ 3,867,375 |

(1) 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 IFRS15 之規定認列與預售屋之合約相關之合約負債。

(2) 期初合約負債本期認列收入

|            | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
|------------|----------------|----------------|
| 合約負債期初餘額本期 |                |                |
| 認列收入房地產銷售  | \$ 1,017,029   | \$ 1,442,327   |

(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

|           | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
|-----------|----------------|----------------|
| 銀行存款利息    | \$ 9,158       | \$ 12,160      |
| 按攤銷後成本衡量  | -              | 133            |
| 之金融資產利息收入 |                |                |
| 其他利息收入    | 8              | 9              |
|           | \$ 9,166       | \$ 12,302      |
|           | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
| 銀行存款利息    | \$ 11,183      | \$ 14,267      |
| 按攤銷後成本衡量  | 43             | 133            |
| 之金融資產利息收入 |                |                |
| 其他利息收入    | 25             | 29             |
|           | \$ 11,251      | \$ 14,429      |

## (二十一) 其他收入

|         | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
|---------|----------------|----------------|
| 違約金收入   | \$ 3,731       | \$ 128         |
| 管理收入    | -              | 12,435         |
| 其他收入—其他 | 796            | 5,418          |
|         | \$ 4,527       | \$ 17,981      |
|         | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
| 違約金收入   | \$ 3,814       | \$ 2,164       |
| 管理收入    | -              | 12,435         |
| 其他收入—其他 | 3,803          | 5,733          |
|         | \$ 7,617       | \$ 20,332      |

(二十二) 其他利益及損失

|            | <u>115年4月1日至6月30日</u> | <u>114年4月1日至6月30日</u> |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 外幣兌換利益(損失) | \$ 3                  | (\$ 11)               |
| 什項支出       | ( 8)                  | -                     |
|            | <u>(\$ 5)</u>         | <u>(\$ 11)</u>        |
|            | <u>115年1月1日至6月30日</u> | <u>114年1月1日至6月30日</u> |
| 外幣兌換利益(損失) | \$ 5                  | (\$ 4)                |
| 什項支出       | ( 10)                 | -                     |
|            | <u>(\$ 5)</u>         | <u>(\$ 4)</u>         |

(二十三) 財務成本

|                    | <u>115年4月1日至6月30日</u> | <u>114年4月1日至6月30日</u> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息費用               |                       |                       |
| 銀行借款               | \$ 38,665             | \$ 50,265             |
| 普通公司債              | 9,163                 | 9,654                 |
| 手續費支出              | 6,454                 | 6,787                 |
| 租賃負債-利息費用          | 160                   | 254                   |
| 減：符合要件之資產<br>資本化金額 | ( 54,442)             | ( 66,960)             |
|                    | <u>\$ -</u>           | <u>\$ -</u>           |
|                    | <u>115年1月1日至6月30日</u> | <u>114年1月1日至6月30日</u> |
| 利息費用               |                       |                       |
| 銀行借款               | \$ 73,145             | \$ 112,851            |
| 普通公司債              | 18,239                | 19,216                |
| 手續費支出              | 12,865                | 13,527                |
| 租賃負債-利息費用          | 344                   | 532                   |
| 減：符合要件之資產<br>資本化金額 | ( 104,593)            | ( 146,126)            |
|                    | <u>\$ -</u>           | <u>\$ -</u>           |

(二十四) 費用性質之額外資訊

|        | <u>115年4月1日至6月30日</u> | <u>114年4月1日至6月30日</u> |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 員工福利費用 | \$ 17,202             | \$ 84,427             |
| 折舊費用   | 4,646                 | 4,605                 |
| 攤銷費用   | -                     | 65                    |
| 廣告費用   | 3,139                 | 491                   |
| 銷售服務費用 | 27,133                | 177,489               |
| 其他費用   | 13,755                | 45,866                |
|        | <u>\$ 65,875</u>      | <u>\$ 312,943</u>     |

|        | 115年1月1日至6月30日    | 114年1月1日至6月30日    |
|--------|-------------------|-------------------|
| 員工福利費用 | \$ 79,891         | \$ 135,395        |
| 折舊費用   | 9,292             | 9,301             |
| 攤銷費用   | 81                | 131               |
| 廣告費用   | 4,279             | 494               |
| 銷售服務費用 | 183,717           | 287,240           |
| 其他費用   | 27,442            | 54,101            |
|        | <u>\$ 304,702</u> | <u>\$ 486,662</u> |

(二十五) 員工福利費用

|        | 115年4月1日至6月30日   | 114年4月1日至6月30日    |
|--------|------------------|-------------------|
| 薪資費用   | \$ 14,603        | \$ 73,851         |
| 勞健保費用  | 912              | 896               |
| 退休金費用  | 467              | 471               |
| 其他用人費用 | 1,220            | 9,209             |
|        | <u>\$ 17,202</u> | <u>\$ 84,427</u>  |
|        | 115年1月1日至6月30日   | 114年1月1日至6月30日    |
| 薪資費用   | \$ 70,439        | \$ 122,573        |
| 勞健保費用  | 1,855            | 2,210             |
| 退休金費用  | 947              | 943               |
| 其他用人費用 | 6,650            | 9,669             |
|        | <u>\$ 79,891</u> | <u>\$ 135,395</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 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞估列金額分別為 \$2,072、\$24,643、\$19,450 及 \$39,353；董事酬勞估列金額分別為 \$3,385、\$40,251、\$31,769 及 \$64,277，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 115 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 114 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 \$61,757 及 \$100,870，惟截至民國 115 年 8 月 10 日止，民國 114 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。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用組成部分：

|              | 115年4月1日至6月30日 | 114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   | \$ 10,011      | \$ 139,553     |
| 未分配盈餘加徵      | 19,703         | -              |
| 土地增值稅計入當期    |                |                |
| 所得稅          | 2,571          | 11,853         |
| 以前年度所得稅(高)低估 | 194            | ( 7,942)       |
| 當期所得稅總額      | 32,479         | 143,464        |
| 遞延所得稅：       |                |                |
| 暫時性差異之產生及迴轉  | 61             | ( 177)         |
| 遞延所得稅總額      | 61             | ( 177)         |
| 所得稅費用        | \$ 32,540      | \$ 143,287     |
|              | 115年1月1日至6月30日 | 114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   | \$ 98,200      | \$ 223,834     |
| 未分配盈餘加徵      | 19,703         | -              |
| 土地增值稅計入當期    |                |                |
| 所得稅          | 19,429         | 19,566         |
| 以前年度所得稅(高)低估 | 19,579         | ( 7,942)       |
| 當期所得稅總額      | 156,911        | 235,458        |
| 遞延所得稅：       |                |                |
| 暫時性差異之產生及迴轉  | 1,194          | ( 918)         |
| 遞延所得稅總額      | 1,194          | ( 918)         |
| 所得稅費用        | \$ 158,105     | \$ 234,540     |

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 113 年度。

(二十七) 每股盈餘

|               | 115年4月1日至6月30日 |                  |             |
|---------------|----------------|------------------|-------------|
|               | 稅後金額           | 平均流通在外<br>股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u> |                |                  |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | \$ 31,071      | 194,908          | \$ 0.16     |
| <u>稀釋每股盈餘</u> |                |                  |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 | \$ 31,071      | 194,908          |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響 |                |                  |             |
| 員工酬勞          | -              | 464              |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利 |                |                  |             |
| 加潛在普通股之影響     | \$ 31,071      | 195,372          | \$ 0.16     |

| 114年4月1日至6月30日             |            |                            |             |
|----------------------------|------------|----------------------------|-------------|
|                            | 稅後金額       | 追溯調整加權<br>平均流通在外<br>股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u>              |            |                            |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 613,258 | 194,908                    | \$ 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 | 194,908                    |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響<br>員工酬勞      | -          | 655                        |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利<br>加潛在普通股之影響 | \$ 613,258 | 195,563                    | \$ 3.14     |
| 115年1月1日至6月30日             |            |                            |             |
|                            | 稅後金額       | 平均流通在外<br>股數(仟股)           | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u>              |            |                            |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 439,013 | 194,908                    | \$ 2.25     |
| <u>稀釋每股盈餘</u>              |            |                            |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 439,013 | 194,908                    |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響<br>員工酬勞      | -          | 751                        |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利<br>加潛在普通股之影響 | \$ 439,013 | 195,659                    | \$ 2.24     |
| 114年1月1日至6月30日             |            |                            |             |
|                            | 稅後金額       | 追溯調整加權<br>平均流通在外<br>股數(仟股) | 每股盈餘<br>(元) |
| <u>基本每股盈餘</u>              |            |                            |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利              | \$ 973,600 | 194,908                    | \$ 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 | 194,908                    |             |
| 具稀釋作用之潛在普通股影響<br>員工酬勞      | -          | 888                        |             |
| 歸屬於普通股股東之本期淨利<br>加潛在普通股之影響 | \$ 973,600 | 195,796                    | \$ 4.97     |

(二十八) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

|              | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
|--------------|----------------|----------------|
| 已宣告尚未發放之現金股利 | \$ 976,661     | \$ 262,177     |
| 待分配股票股利      | \$ -           | \$ 224,230     |

(二十九) 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  |
|-----------|------------|------------|--------------------|---------------------|-----------|-----------|--------------|
| 115年1月1日  | \$ 262,000 | \$ 265,278 | \$ 5,490,953       | \$ 1,944,000        | \$ 3,200  | \$ 29,094 | \$ 7,994,525 |
| 籌資現金流量之變動 | -          | 356        | (254,577)          | (60,000)            | 27,800    | (7,173)   | (293,594)    |
| 115年6月30日 | \$ 262,000 | \$ 265,634 | \$ 5,236,376       | \$ 1,884,000        | \$ 31,000 | \$ 21,921 | \$ 7,700,931 |

|           | 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 |
| 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  |

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 114 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

|        | 115年4月1日至6月30日 | 114年4月1日至6月30日 |
|--------|----------------|----------------|
| 短期員工福利 | \$ 3,079       | \$ 8,434       |

|        | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
|--------|----------------|----------------|
| 短期員工福利 | \$ 9,137       | \$ 14,553      |

## 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       |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
|                  | 115年6月30日           | 114年12月31日          | 114年6月30日           |            |
| 其他金融資產-流動(銀行存款)  | \$ 250,252          | \$ 436,531          | \$ 642,293          | 信託專戶及應付公司債 |
| 其他金融資產-非流動(銀行存款) | 657,960             | 661,272             | 694,317             | 應付公司債      |
| 存貨(在建土地及待售房地)    | 4,518,961           | 4,450,271           | 6,860,035           | 應付短期票券及借款  |
| 存出保證金(銀行存款)      | 22,447              | 31,111              | 31,110              | 履約保證金      |
|                  | <u>\$ 5,449,620</u> | <u>\$ 5,579,185</u> | <u>\$ 8,227,755</u> |            |

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 115 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\$5,888,037，已依約支付\$3,897,636，未付餘款\$1,990,401，將依工程進度陸續支付。
- (二)截至民國 115 年 6 月 30 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為\$493,889，已依約支付金額計\$145,114。
- (三)截至民國 115 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\$13,285,202，已依約收取金額為\$1,918,778(未稅)。
- (四)截至民國 115 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\$15,000，已依約收取金額為\$3,664(未稅)。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

本公司擬辦理 115 年度現金增資發行新股案，請詳附註六(十六)。

## 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

|                      | 115年6月30日           | 114年12月31日          | 114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              | \$ 1,544,844        | \$ 1,399,984        | \$ 2,066,175         |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產        | -                   | 100,000             | 100,000              |
| 應收票據                 | 28                  | 1,429               | -                    |
| 應收帳款                 | 8,922               | 9,194               | 93,641               |
| 其他應收款                | 480                 | 4,994               | 478                  |
| 存出保證金                | 630,323             | 567,482             | 591,693              |
| 其他金融資產               | 908,212             | 1,097,803           | 1,336,610            |
|                      | <u>\$ 3,092,809</u> | <u>\$ 3,180,886</u> | <u>\$ 4,188,597</u>  |
|                      | 115年6月30日           | 114年12月31日          | 114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                 | \$ 262,000          | \$ 262,000          | \$ 349,000           |
| 應付短期票券               | 265,634             | 265,278             | 265,817              |
| 應付票據                 | 97,664              | 131,001             | 30,441               |
| 應付帳款                 | 298,588             | 416,763             | 756,542              |
| 其他應付款                | 1,236,774           | 282,523             | 559,014              |
| 應付公司債(包含一年或一營業週期內到期) | 1,884,000           | 1,944,000           | 1,980,000            |
| 長期借款(包含一年或一營業週期內到期)  | 5,236,376           | 5,490,953           | 6,280,078            |
| 存入保證金                | 31,000              | 3,200               | 6,600                |
|                      | <u>\$ 9,312,036</u> | <u>\$ 8,795,718</u> | <u>\$ 10,227,492</u> |
| 租賃負債                 | <u>\$ 21,921</u>    | <u>\$ 29,094</u>    | <u>\$ 36,123</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：

| 115年6月30日    |        |        |       |
|--------------|--------|--------|-------|
|              |        | 帳面金額   |       |
| 外幣(仟元)       | 匯率     | (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       | \$ 260 | 0.1963 | \$ 51 |
| 美金：新台幣       | 3      | 31.850 | 96    |

| 114年12月31日   |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|
|              |        | 帳面金額   |        |
| 外幣(仟元)       | 匯率     | (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       | \$ 872 | 0.2008 | \$ 175 |
| 美金：新台幣       | 3      | 31.430 | 94     |

| 114年6月30日    |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|
|              |        | 帳面金額   |        |
| 外幣(仟元)       | 匯率     | (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       | \$ 552 | 0.2034 | \$ 112 |

B. 本公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險分析如下：

| 115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%   | \$ 1     | \$ - |
| 美金：新台幣         | 1%   | \$ 1     | \$ - |

114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)

金融資產

貨幣性項目

日幣：新台幣

1%

\$ 1

\$ -

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 115 年及 114 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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 \$21,994 及 \$26,516，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 依本公司行業特性，應收帳款主要為買受人按房地銷售合約時程繳款，包括訂金款、各期工程款及交屋款等，收款時間涉及工程進度、銀行貸款對保手續及土地代書過戶程序等，其中依照建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附息之活期存款、定期存款及有價證券，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>115年6月30日</u>    | <u>114年12月31日</u>   | <u>114年6月30日</u>    |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 浮動利率   |                     |                     |                     |
| 一年以上到期 | <u>\$ 8,399,236</u> | <u>\$ 3,838,050</u> | <u>\$ 8,708,704</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>115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              | \$ 263,597 | \$ -         | \$ -        |
| 應付短期票券            | 266,000    | -            | -           |
| 應付票據              | 97,664     | -            | -           |
| 應付帳款              | 298,588    | -            | -           |
| 其他應付款             | 1,236,774  | -            | -           |
| 租賃負債              | 13,146     | 9,297        | -           |
| 長期借款(包含<br>一年內到期) | 933,270    | 3,082,448    | 1,585,463   |
| 應付公司債             | 123,135    | 1,728,159    | 96,595      |

非衍生金融負債：

| <u>114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              | \$ 267,040 | \$ -         | \$ -        |
| 應付短期票券            | 265,974    | -            | -           |
| 應付票據              | 131,001    | -            | -           |
| 應付帳款              | 416,763    | -            | -           |
| 其他應付款             | 282,523    | -            | -           |
| 租賃負債              | 15,068     | 14,893       | -           |
| 長期借款(包含<br>一年內到期) | 3,051,279  | 1,617,559    | 1,076,560   |
| 應付公司債             | 123,619    | 1,637,659    | 265,094     |

非衍生金融負債：

| <u>114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              | \$ 351,313 | \$ -         | \$ -        |
| 應付短期票券            | 266,000    | -            | -           |
| 應付票據              | 30,441     | -            | -           |
| 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<br>一年內到期) | 3,185,735  | 2,912,006    | 462,043     |
| 應付公司債             | 123,172    | 748,103      | 1,206,531   |

### (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 115 年及 114 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 115 年及 114 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：

|      | 115年1月1日至6月30日 | 114年1月1日至6月30日 |
|------|----------------|----------------|
|      | 單一部門           | 單一部門           |
| 外部收入 | \$ 3,859,377   | \$ 5,922,234   |
| 部門收入 | \$ 3,859,377   | \$ 5,922,234   |
| 部門損益 | \$ 597,118     | \$ 1,208,140   |

|      | 115年6月30日     | 114年12月31日    | 114年6月30日     |
|------|---------------|---------------|---------------|
|      | 單一部門          | 單一部門          | 單一部門          |
| 存貨   | \$ 12,377,613 | \$ 12,935,024 | \$ 13,338,083 |
| 其他資產 | 3,792,085     | 4,025,076     | 5,094,633     |
| 部門資產 | \$ 16,169,698 | \$ 16,960,100 | \$ 18,432,716 |

|                | 115年6月30日     | 114年12月31日    | 114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    | \$ 527,634    | \$ 527,278    | \$ 614,817    |
| 長期借款(包含一年內到期)  | 5,236,376     | 5,490,953     | 6,280,078     |
| 合約負債           | 1,922,442     | 2,577,620     | 2,979,172     |
| 應付公司債(包含一年內到期) | 1,884,000     | 1,944,000     | 1,980,000     |
| 其他負債           | 2,008,124     | 1,292,056     | 1,999,243     |
| 部門負債           | \$ 11,578,576 | \$ 11,831,907 | \$ 13,853,310 |

##### (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。

## 附件五

### 內部控制聲明書

新潤興業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：115 年 3 月 9 日

本公司民國 114 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國114年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國115年3月9日董事會通過，出席董事8人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

新潤興業股份有限公司

董事長：郭長庚



簽章

總經理：郭長庚



簽章

## 附件六

### 證券承銷商評估總結意見

## 承 銷 商 總 結 意 見

新潤興業股份有限公司本次為辦理一一五年度現金增資發行普通股32,000仟股，每股面額新臺幣10元，發行總面額新臺幣320,000仟元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解新潤興業股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，新潤興業股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：吳 瑞 元



承銷部門主管：曾 郁 芬



附件七

律師法律意見書

# 世紀聯合法律事務所

臺北市中正區新生南路一段 50 號 6 樓 600 室  
Rm. 600, 6F, No. 50, Sec. 1, Xinsheng S. Rd.,  
Zhongzheng Dist., TAIPEI, TAIWAN, R.O.C.

CENTURY INTERNATIONAL LAW OFFICE

TEL: 886-2-2395-6858

FAX: 886-2-2341-0370

E-mail: gibby0537@gmail.com

## 律師法律意見書

新潤興業股份有限公司本次為募集與發行普通股 32,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，發行總面額新臺幣 320,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，新潤興業股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

新潤興業股份有限公司

王 雅 雯 律 師

世紀聯合法律事務所



中 華 民 國

年

月

日

附件八

承銷商、發行公司及相關人等出具不得退還或收取承銷相關  
費用之聲明

## 聲明書

本公司、本公司之總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

發行人：新潤興業股份有限公司



負責人及總經理：郭長庚



財務及會計主管：廖育嫻



經理人：黃文興



經理人：蔣秀婷



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本公司展欣投資有限公司為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事長：展欣投資有限公司



負 責 人：郭長庚

中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本人郭長庚為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人：郭長庚



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本公司長奇投資股份有限公司為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：長奇投資股份有限公司



負 責 人：廖靜奇

中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本人廖靜奇為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人：廖靜奇



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本公司辰睿開發投資股份有限公司為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：辰睿開發投資股份有限公司

負責人：黃文辰



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本公司萬錫開發投資股份有限公司為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：萬錫開發投資股份有限公司

負責人：黃文辰



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本人黃文辰為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人：黃文辰



中 華 民 國 一 一 五 年 6 月 12 日

## 聲明書

本人李嘉惠為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：李嘉惠



中 華 民 國      一 一 五      年      6      月      12      日

## 聲明書

本人張定華為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：張定華



中 華 民 國      一 一 五      年      6      月      12      日

## 聲明書

本人李達人為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：李達人



中 華 民 國      一 一 五      年      6      月      12      日

## 聲明書

本人林俊儀為新潤興業股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：林俊儀



中 華 民 國      一 一 五      年      6      月      12      日

## 聲明書

本公司受新潤興業股份有限公司（下稱新潤公司）委託，擔任佳醫公司募集與發行一一五年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、佳醫公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司

代 表 人：吳 瑞 元



中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

## 聲明書

本公司受新潤興業股份有限公司（下稱新潤公司）委託，擔任新潤公司募集與發行一一五年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、新潤公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

負 責 人：董 事 長 何英明

代 理 人：證券部經理 林士棋



中 華 民 國      一 一 五      年      八      月      二 十 五      日

## 聲明書

本公司受新潤興業股份有限公司（下稱新潤公司）委託，擔任新潤公司募集與發行一一五年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、新潤公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：大展證券股份有限公司



負責人：李玉萍



中華民國 一 一 五 年 八 月 二十 日

## 附件九

### 與本次發行有關之決議文



新潤興業股份有限公司

第十二屆第七次董事會議事錄(節錄現金增資)

會議時間： 115 年 04 月 21 日(星期二)下午 2:21  
地 點： 本公司會議室(台北市民生東路三段 109 號 8 樓)  
出席董事： 董事：展欣投資有限公司 法人代表人：郭長庚  
董事：長奇投資股份有限公司 指派人：廖靜奇  
董事：萬鐸開發投資股份有限公司 指派人：黃文興  
獨立董事：李嘉惠  
獨立董事：張定華  
獨立董事：林俊儀  
獨立董事：李達人  
委託出席： 董事：辰睿開發投資股份有限公司 法人代表人：黃文辰  
列席人員： 財會經理：廖育嫻  
稽核主管：郭美惠  
紀 錄：陳妍菱

主 席：郭長庚

紀錄：陳妍菱

依據證期會所訂公司治理守則第 32 條：董事會成員參與討論及表決者，應注意利益迴避。

應出席人數：8 人，已出席人數：7 人，委託出席人數：1 人，已達法定開會人數。

主席致詞：

報告事項：

- 一、上次會議紀錄及執行情形：無。
- 二、重要財務業務報告：無。
- 三、內部稽核業務報告：無。
- 四、其他重要報告事項：無。

討論事項：

- 一、上次會議保留之討論事項：無。
- 二、本次會議討論事項：  
第一~四案省略

第五案：財會部提

案 由：本公司擬辦理 115 年現金增資發行新股案。

說 明：

1. 為償還金融機構借款，擬現金增資發行普通股以不超過 25,000 仟股為上限，每股面額新臺幣壹拾元整，預計增加股本以新臺幣 250,000 仟元為上限，發行價格以不低於訂價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及除息後平均股價之七成，實際募集金額依普通股發行股數及其發行價格計算之。每股實際發行價格擬請董事會授權董事長於本案經主管機關核准申報生效後，參酌市場狀況及「中華民國證券商業同業公會承銷商輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定，視市場狀況及與證券承銷商議定後辦理。
2. 本次現金增資擬依公司法第 267 條規定，保留 10% 由員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總額之 10% 對外以公開申購方式辦理承

銷，餘 80%按認購基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，後續如因股本變動致認股比例發生變動，擬授權董事長全權處理。原股東認購不足一股之畸零股，股東自停止過戶日首日起前五日內至股務代理機構辦理合併湊成整股之登記，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3. 本次現金增資原股東及員工放棄認購或認購不足部分授權董事長洽特定人認購之。
4. 本次現金增資發行新股其權利義務與原有股份相同。
5. 本次現金增資計畫之重要內容，包括發行條件、計畫項目、暫訂價格、預定進度及預計產生效益，暨其他有關本次現金增資相關事項，未來如因主管機關核定及為因應客觀環境需予修正或變更者，包括向主管機關申請延期或撤銷，擬授權董事長全權處理之。
6. 本次現金增資發行新股呈奉主管機關核准後，擬請董事會授權董事長訂定認股基準日及辦理本次增資相關事宜。請參閱附件 6。
7. 本案業經審計委員會討論決議後，依法提請董事會決議。

決 議：本案經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

臨時動議：無

主席宣佈散會

主席：



紀錄：





新潤興業股份有限公司

第十二屆第八次董事會議事錄(節錄現金增資)

會議時間： 115 年 05 月 11 日(星期一)下午 2:48  
地 點： 本公司會議室(台北市民生東路三段 109 號 8 樓)  
出席董事： 董事：展欣投資有限公司 法人代表人：郭長庚  
董事：長奇投資股份有限公司 指派人：廖靜奇  
董事：萬錫開發投資股份有限公司 指派人：黃文興  
獨立董事：李嘉惠  
獨立董事：張定華  
獨立董事：林俊儀  
獨立董事：李達人  
委託出席： 董事：辰睿開發投資股份有限公司 法人代表人：黃文辰  
列席人員： 財會經理：廖育嫻  
稽核主管：郭美惠  
紀 錄：陳妍菱

主 席：郭長庚

紀錄：陳妍菱

依據證期會所訂公司治理守則第 32 條：董事會成員參與討論及表決者，應注意利益迴避。

應出席人數：8 人，已出席人數：7 人，委託出席人數：1 人，已達法定開會人數。

主席致詞：

報告事項：

- 一、上次會議紀錄及執行情形：無。
- 二、重要財務業務報告：無。
- 三、內部稽核業務報告：115 年 3 月至 115 年 4 月稽核結果報告。請參閱附件 1。
- 四、其他重要報告事項：  
第一案省略

討論事項：

- 一、上次會議保留之討論事項：無。
- 二、本次會議討論事項：  
第一~七案及第九~第十四案省略

第八案：財會部提

案 由：更改 115 年現金增資發行新股案發行股數上限。

說 明：

擬更改第 12 屆第七次董事會通過之現金增資發行普通股案發行股數上限，詳如下說明：

1. 為償還金融機構借款，擬現金增資發行普通股以不超過 33,000 仟股為上限，每股面額新臺幣壹拾元整，預計增加股本以新臺幣 330,000 仟元為上限，發行價格以不低於訂價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及除息後平均股價之七成，實際募集金額依普通股發行股數及其發行價格計算之。每股實際發行價格擬請董事會授權董事長於本案經主管機關核准申報生效後，參酌市場狀況及「中華民國證券商業同業公會承銷商輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定，視市場狀況與證券承銷商議定後辦理。
2. 本次現金增資擬依公司法第 267 條規定，保留 10%由員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總額之 10%對外以公開申購方式辦理承銷，

餘 80%按認購基準日股東名冊記載之股東持股比例認購，後續如因股本變動致認股比例發生變動，擬授權董事長全權處理。原股東認購不足一股之畸零股，股東自停止過戶日首日起前五日內至股務代理機構辦理合併湊成整股之登記，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3. 本次現金增資原股東及員工放棄認購或認購不足部分授權董事長洽特定人認購之。
4. 本次現金增資發行新股其權利義務與原有股份相同。
5. 本次現金增資計畫之重要內容，包括發行條件、計畫項目、暫訂價格、預定進度及預計產生效益，暨其他有關本次現金增資相關事項，未來如因主管機關核定及為因應客觀環境需予修正或變更者，包括向主管機關申請延期或撤銷，擬授權董事長全權處理之。
6. 本次現金增資發行新股呈奉主管機關核准後，擬請董事會授權董事長訂定認股基準日及辦理本次增資相關事宜。請參閱附件 10。
7. 本案業經審計委員會討論決議後，依法提請董事會決議。

決 議：本案經主席徵詢出席董事，無異議照案通過。

臨時動議：略

主席宣佈散會

主席：



紀錄：



中 華 民 國 一 一 五 年 五 月 十 一 日

## 附件十

### 公司章程及新舊條文對照表



## 新潤興業股份有限公司公司章程

### 第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法股份有限公司之規定組織之，定名為新潤興業股份有限公司，英文名稱定為 Shin Ruenn development Co., Ltd。

第二條：本公司所營事業如左：

- 一、CC01080 電子零組件製造業。
- 二、CC01070 無線通信機械器材製造業。
- 三、I301010 資訊軟體服務業。
- 四、F218010 資訊軟體零售業。
- 五、F219010 電子材料零售業。
- 六、F213060 電信器材零售業。
- 七、F119010 電子材料批發業。
- 八、F113070 電信器材批發業。
- 九、H701010 住宅及大樓開發租售業
- 十、H703090 不動產買賣業。
- 十一、H703100 不動產租賃業。
- 十二、CC01110 電腦及其週邊設備製造業。
- 十三、I501010 產品設計業。
- 十四、ZZ99999 除許可業務外得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司對於第二條所營事業之相關業務，得為對外保證。

第四條：本公司對外投資得不受實收資本額百分之四十限制。

第五條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第六條：本公司之公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

### 第二章 股 份

第七條：本公司資本額定為新台幣貳拾伍億元，分為貳億伍仟萬股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行之股份授權董事會視公司業務需要分次發行之。

前項資本總額中，保留壹仟萬股供員工認股權憑證行使認股權使用之股份數額，並授權董事會決議分次發行。

本公司依公司法收買之庫藏股轉讓之對象、員工認股權憑證發給對象、發行新股時承購股份之員工及發行限制員工權利新股之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。

第八條：本公司股票為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，經依法簽證後發行之且本公司發行新股時採無實體發行得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄；其他有關股票事務除法令及證券規章另有規定外，悉依「公開發行公司股務處理準則」辦理。

第九條：每屆股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內停止股票過戶。

### 第三章 股東會

第十條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年至少召集一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之，並於三十日前通知各股東。臨時會於必要時依法召集之，並於十五日前通知各股東。

本公司召開股東會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之，其行使方式及相關事宜，悉依法令規定辦理。

第十一條：股東因故不能出席股東會時，應出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理出席，但一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權不予計算。股東委託出席之辦法除公司法另有規定外悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東使用委託書規則」辦理之。

第十二條：本公司股東每股有一表決權。另本公司有發生公司法第一百七十九條規定之情事者無表決權。

第十三條：股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

### 第四章 董事

第十四條：本公司設董事七至九人，任期三年，採候選人提名制，由股東會就候選人名單中選任，連選得連任。

第十四條之一：本公司前述董事名額中獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、選任方式及其它應遵循事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

第十四條之二：本公司董事間應有超過半數之席次，應至少一席以上不得具有下列關係之一。

一、配偶。

二、二親等以內之親屬。

第十四條之三：本公司董事會至少每季召開一次。董事會之召集，應載明召集事由，於七日前通知各董事。但遇有緊急情事時，得隨時召集之。本公司董事會之召集得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。

第十四條之四：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會成立之日同時廢除監察人，並由審計委員會或審計委員會之成員負責執行公司法、證券交易法、暨其他法令規定監察人之職權。

審計委員會應由全體獨立董事組成，其章程及行使職權相關事項經董事會通過後施行之。

第十五條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人及副董事長一人，董事長對外代表本公司。董事因故不能出席董事會，得出具委託書載明授權範圍委託其他董事一人代理出席。

董事會如以視訊會議時，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

第十六條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十七條：全體董事之報酬，授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，無論營業盈虧得依同業通常水準支給之。另為降低董事未來所承受之經營決策風險，得依相關法令為董事購買責任保險，其投保範圍授權董事會議定之。

## 第五章 經 理 人

第十八條：本公司得設總經理一人，副總經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

## 第六章 會 計

第十九條：本公司應於每屆會計年度終了後，由董事會造具下列表冊，並依法定程序提請股東會承認。

(一)營業報告書。

(二)財務報表

(三)盈餘分派或虧損撥補之議案。

第二十條：公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞與基層員工調整薪資前之利益)，應提撥不低於0.1%為員工酬勞以及另提撥不低於0.01%為基層員工調整薪資或分派酬勞及不高於5%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之控制或從屬公司員工。

前項董事酬勞僅得以現金為之。

前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。

第二十一條：公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，依法提列10%為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

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。

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，分派比率政策如下：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。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。

## 第七章 附 則

第廿二條：本章程未盡事宜悉依照公司法之規定辦理。

第廿三條：本章程訂立於中華民國八十七年三月廿五日。

第一次修訂於中華民國八十七年八月二十日。

第二次修訂於中華民國八十七年十一月十八日。

第三次修訂於中華民國八十八年元月二十日。

第四次修訂於中華民國八十八年六月七日。

第五次修訂於中華民國八十八年九月六日。

第六次修訂於中華民國八十九年四月廿四日。

第七次修訂於中華民國九十年四月十六日。

第八次修訂於中華民國九十一年六月三日。

第九次修訂於中華民國九十一年六月三日。

第十次修訂於中華民國九十二年六月二十日。

第十一次修訂於中華民國九十三年六月廿八日。

第十二次修訂於中華民國九十四年五月十九日。

第十三次修訂於中華民國九十五年六月十五日。

第十四次修訂於中華民國九十六年六月廿八日。

第十五次修訂於民國九十七年六月十九日。

第十六次修訂於民國九十八年五月廿六日。

第十七次修訂於民國九十九年六月廿九日。

第十八次修訂於民國一百年六月廿八日。

第十九次修訂於民國一〇一年六月六日。

第二十次修訂於民國一〇二年五月十六日。

第二十一次修訂於民國一〇五年六月廿八日。

第二十二次修訂於民國一〇八年六月廿八日。

第二十三次修訂於民國一〇九年六月廿三日。

第二十四次修訂於民國一一一年六月三十日。

第二十五次修訂於民國一一四年六月三十日。

  
新潤興業股份有限公司  
公司章程修正條文對照表

| 現行條文                                                                                                                                                                                                               | 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                     | 修訂原因         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>第七條：<br/>本公司資本額定為新台幣貳拾億元，分為貳億股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行之股份授權董事會視公司業務需要分次發行之。<br/>前項資本總額中，保留壹仟萬股供員工認股權憑證行使認股權使用之股份數額，並授權董事會決議分次發行。<br/>本公司依公司法收買之庫藏股轉讓之對象、員工認股權憑證發給對象、發行新股時承購股份之員工及發行限制員工權利新股之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。</p> | <p>第七條：<br/>本公司資本額定為新台幣貳拾伍億元，分為貳億伍仟萬股，每股金額新台幣壹拾元，其中未發行之股份授權董事會視公司業務需要分次發行之。<br/>前項資本總額中，保留壹仟萬股供員工認股權憑證行使認股權使用之股份數額，並授權董事會決議分次發行。<br/>本公司依公司法收買之庫藏股轉讓之對象、員工認股權憑證發給對象、發行新股時承購股份之員工及發行限制員工權利新股之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工</p>                                    | 配合公司營運需要修正。  |
| <p>第十四條之一：<br/>配合證券交易法第 14-2 規定，本公司前述董事名額中獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、選任方式及其它應遵循事項，依證券主管機關之相關規定辦理。</p>                                                                                            | <p>第十四條之一：<br/>本公司前述董事名額中獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、選任方式及其它應遵循事項，依證券主管機關之相關規定辦理。</p>                                                                                                                                                   | 贅字修正。        |
| <p>第二十條：<br/>公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於 0.1%為員工酬勞及不高於 5%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。<br/>前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之控制或從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。<br/>前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。</p>     | <p>第二十條：<br/>公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞與基層員工調整薪資前之利益)，應提撥不低於 0.1%為員工酬勞以及另提撥不低於 0.01%為基層員工調整薪資或分派酬勞及不高於 5%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。<br/>前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之控制或從屬公司員工。<br/>前項董事酬勞僅得以現金為之。<br/>前二項應由董事會決議行之，並報告股東會。</p> | 配合法令增訂基層員工提撥 |
| <p>第廿三條：<br/>本章程訂立於中華民國八十七年三月廿五日。<br/>第一次修訂於中華民國八十七年八月二十日。(略)<br/>第二十三次修訂於民國一〇九年六月廿三日。<br/>第二十四次修訂於民國一一一年六月三十日。</p>                                                                                                | <p>第廿三條：<br/>本章程訂立於中華民國八十七年三月廿五日。<br/>第一次修訂於中華民國八十七年八月二十日。(略)<br/>第二十四次修訂於民國一一一年六月三十日。<br/>第二十五次修訂於民國一一四年六月三十日。</p>                                                                                                                                      | 增列章程修訂日期。    |

## 附件十一

### 盈餘分配表

  
 新潤興業股份有限公司  
 一一四年盈餘分配表

單位：新台幣元

| 項 目                      | 金 額           |                    |
|--------------------------|---------------|--------------------|
|                          | 小 計           | 合 計                |
| 期初未分配盈餘 114/01/01        |               | 391,910,208        |
| 加：本期淨利                   | 1,522,386,732 |                    |
| 加：未經過損益項目而直接計入當年度未分配盈餘數額 | 0             |                    |
| 減：提列 10%法定盈餘公積           | -152,238,673  |                    |
| 提列特別盈餘公積                 | 0             | 1,370,148,059      |
| 本期可分配盈餘                  |               | 1,762,058,267      |
| 減：本期分配股票股利               |               | 0                  |
| 減：本期分配現金股利               |               | -976,084,200       |
| 期末未分配盈餘                  |               | <u>785,974,067</u> |
| 附註：                      |               |                    |

董事長：郭長庚



經理人：郭長庚



會計主管：



新潤興業股份有限公司



董事長：郭 長 庚

