

股票代碼：1808



潤隆建設股份有限公司

RUN LONG CONSTRUCTION CO.,LTD.

一一〇年度

年報

刊印日期：中華民國一一年四月十一日

查詢網址：<http://mops.twse.com.tw> 公開資訊觀測站

<http://www.runlong.com.tw> 潤隆建設股份有限公司

■ 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：邱秉澤 總經理

聯絡電話：(02) 8501-5696

電子郵件信箱：service@runlong.com.tw

代理發言人：盧佳茵 經理

聯絡電話：(02) 8501-5696

電子郵件信箱：service@runlong.com.tw

■ 總公司之地址及電話：

地址：台北市中山區樂群二路 267 號 8 樓

電話：(02) 8501-5696

■ 股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司

地址：10601 台北市大安區敦化南路二段 97 號地下二樓

網址：agency.capital.com.tw

電話：(02) 2702-3999

■ 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：韓沂璉、簡蒂暖

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

電話：(02) 8101-6666

■ 海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

■ 公司網址：<http://www.runlong.com.tw>

# 目 錄

壹、致股東報告書 .....	1
一、前一年度營業結果 .....	2
二、本年度營業計畫概要 .....	3
三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 .....	4
貳、公司簡介 .....	6
一、設立日期 .....	6
二、公司沿革 .....	6
參、公司治理報告 .....	10
一、組織系統 .....	10
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 .....	13
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金 .....	23
四、公司治理運作情形 .....	28
五、簽證會計師公費資訊 .....	68
六、更換會計師資訊 .....	68
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間 .....	68
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 .....	69
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料 .....	70
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 .....	71
肆、募資情形 .....	72
一、股本來源 .....	72
二、股東結構 .....	74
三、股權分散情形 .....	74
四、主要股東名單 .....	75
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 .....	76
六、公司股利政策及執行狀況 .....	77
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響 .....	78
八、員工、董事及監察人酬勞 .....	78
九、公司買回本公司股份情形 .....	79
十、公司債辦理情形 .....	79
十一、特別股辦理情形 .....	87
十二、海外存託憑證辦理情形 .....	87

十三、員工認股權憑證辦理情形.....	87
十四、限制員工權利新股辦理情形.....	87
十五、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	87
十六、資金運用計畫執行情形.....	88
伍、營運概況.....	89
一、業務內容.....	89
二、市場及產銷概況.....	93
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	98
四、環保支出資訊.....	98
五、勞資關係.....	99
六、資通安全管理.....	100
七、重要契約.....	102
陸、財務概況.....	104
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見.....	104
二、最近五年度財務分析.....	109
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	115
四、最近年度度財務報告.....	116
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	116
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響.....	116
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	117
一、財務狀況.....	117
二、財務績效.....	118
三、現金流量.....	120
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	120
五、最近年度轉投資情形.....	120
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項.....	121
七、其他重要事項.....	123
捌、特別記載事項.....	124
一、關係企業相關資料.....	124
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	133
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	133
四、其他必要補充說明事項.....	133
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	133
附件：110 年度經會計師查核簽證之財務報告.....	134

# 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

至誠歡迎各位股東蒞臨指導，本人謹代表潤隆全體同仁感謝各位股東在過去一年的支持與愛護！

新冠肺炎（COVID-19）疫情肆虐全球已逾二年，回顧110年，台灣疫情升級三級防疫警戒實施逾2個月，內需型產業首當其衝；台股也走過驚滔駭浪的一年，出現盤中一度重挫逾1400點，創下史上盤中最大跌幅，各大類股血流成河。房市雖然也一度受到疫情三級管制衝擊，但在三級解除後，國內經濟表現亮眼、低利率、資金寬鬆等利多驅動下，房市買氣再攀高峰，110年六都建物買賣移轉棟數更是打破紀錄，以26萬7751棟的數量，刷新8年來新高紀錄。

110年全台房市熱到爆，房價的漲幅也讓政府擔憂將影響到真正的剛需購屋者，政府各部門積極「打炒房」，包括金管會「不動產專案金檢」、中央銀行「限貸措施」、內政部「禁止預售屋換約」、「私法人購買住宅許可制」、「檢舉獎金制度」、「實價登錄 2.0」以及各縣市政府積極研議「囤房稅」等等，政府「打炒房」不「打房」積極推出健全房市政策，雖然仍將衝擊111年部分房市交易，但市場剛性需求強勁，加上游資豐沛，科技廠在各地接連投資、設廠，預估將連帶推升購屋信心，持續造就購屋熱潮。

展望111年，大家都期待疫情流感化，更祈盼111年是「疫情的最後一年」，但由於111年年初Omicron在台迅速傳播，是否會再升級三級防疫警戒，或新型變種病毒是否將再次影響仍屬未知變數。不過111年台灣房地產市場仍有幾項支撐動能，一、不動產長期被視為保值、抗通膨的標的，當國人有足夠資金，往往就想要投入房地產市場；二、目前一般房屋貸款利率約為1.33%，即便央行111年升息1碼，利率也只是從歷史低點向上緩慢爬升，對房市的實質影響有限；三、半導體在各地接連投資、設廠，會與房市進行鏈結，有連動效果。這些因素將成為111年不動產市場的有利因素。

111年市場仍以首購與換屋之剛性需求為主，潤隆在產品類型上訴求「青年成家」、「大換小」、「舊換新」等，推出「小宅」、「小二宅」、「2+1房」等產品，不僅可自住亦可作為置產、出租等多元使用，在產品設計、建材或是公設規劃上，創造健康的居家空間並加強提升整體建築物健康防疫規劃。

潤隆近年來積極在全台北、中、南主要都會推案，110年陸續推出基隆「新橫濱-上野區」、「新橫濱-星野區」及桃園「國家大院」業績表現均很亮眼，另外台中「臺中帝寶」……等餘屋及新北汐止「中研A+」及桃園「市政潤隆」成屋之銷售也都有很好的成績。

111年公司除積極去化餘屋外推案方向亦鎖定首購及換屋住宅，目前規劃及預計推案的建案有基隆「德安CEF」、新北「中和圓通」、台北「文山萬芳」、桃園「龜山善捷」、台中「西屯中正」及台南「安平新南」等案。

最後，感謝全體同仁努力的付出，110年新北板橋「柏克萊公園」、台南「真愛NO.2」及高雄「文化潤隆」已順利完工交屋，111年將完工交屋的個案，包括「新橫濱-上野區」、「新橫濱-星野區」及桃園「國家大院」等案，在完工交屋入帳密集衝刺下，將使得公司全年營收呈現明顯成長，潤隆仍將秉持著務實與穩健的經營理念，以維持穩定營收、持續追求股東常態獲利為目標。

茲將本公司一一〇年度營業結果與一一一年度營運展望報告如下：

#### 一、前一年度營業結果

##### (一)一一〇年度營業計畫實施成果

- (1)本公司一一〇年度合併營業收入淨額為新台幣 10,479,267 千元，較一〇九年度 7,656,236 千元，增加 2,823,031 千元，成長率 36.87%。
- (2)本公司一一〇年度合併稅前淨利為新台幣 2,060,201 千元，較一〇九年度 210,030 千元，增加 1,850,171 千元。
- (3)綜上，主要係因本公司一一〇年度新完工建案可認列營建收入及餘屋去化較一〇九年度增加，致本期營業收入及營業淨利皆較一〇九年度增加。

##### (二)預算執行情形

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司無須編製一一〇年度財務預測。

##### (三)財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣千元

項 目		年 度	
		110 年度	109 年度
財務收支	營業收入淨額	10,479,267	7,656,236
	營業毛利	2,738,473	1,016,928
	稅後淨利	1,671,830	117,248
償債能力	流動比率 (%)	145.80	139.74
	速動比率 (%)	32.88	33.17
獲利能力	資產報酬率 (%)	5.33	1.4
	權益報酬率 (%)	28.46	2.21
	營業利益佔實收資本比率 (%)	53.29	10.93
	稅前純益佔實收資本比率 (%)	52.52	5.67
	純益率 (%)	15.95	1.53
	每股盈餘 (元)	4.26	0.32

註：本公司及子公司合併資訊。

##### (四)研究發展狀況

###### (1)建築規劃設計：

- ①針對首購、換屋族群規劃的住宅大樓，在空間設計上規劃2~3房的小坪數，並力求建材安全健康，重視使用者需求，以期達到美學與實用並存。
- ②與國內外著名之建築團隊合作，借鏡國際團隊經驗，學習在動線規劃、空間設計、細膩施工與飯店管家服務這四大know-how有所提升，進而推出更符合需求，甚至超乎客戶期待的建築產品。

- ③結合「綠建築」及「智慧化居住空間」，以綠建築為基礎，導入智慧型高科技技術之應用，以符合快速變動的市場需求。
- ④在規劃設計階段，運用3D「建築資訊模型」(BIM)視覺化的溝通平臺，能方便設計、施工及使用單位三方面進行水平與垂直的溝通、協調、整合，提升設計效率和品質。
- ⑤受疫情影響，「防疫建材」是未來推案趨勢，包括公共空間、住家配備防疫建材升級。

#### (2)營建工程及管理：

- ①運用3D「建築資訊模型」(BIM)之技術，檢討工程介面，解決衝突，能達到精準施工標準，改善傳統營建管理缺失，整體降低營建成本。
- ②傳統技術人力短缺，研發工法或調整工序，減少傳統濕式施工模式，以減少環境污染，例如：灌漿牆取代RC牆、乾式地板取代地磚之可能性等。
- ③推動結構體系鋁模，降低損料成本，增加換用次數，並有效減少施工人次，以達工進加速、成本降低之目的。
- ④研發、試驗結構樑柱預組工法，將煩雜的鋼筋綁紮程序在加工廠施作，避免了天候問題並更可進一步查檢品質，然後再至現場組裝，減少許多重疊工種產生之浮時，有效控管結構進度。

#### (3)市場研究發展：

- ①集團官方賞屋平台上線，網站分為「市場脈動」、「推案熱點」、「時尚品味」、「建築學院」、「集團品牌」及「活動專區」，透過此網站提供集團北中南最新推案等相關資訊，讓消費者得到所需資訊及服務。
- ②持續經營住宅主流市場，以自住及換屋剛性需求為目標以符合市場需求，做好客戶售後服務及品質控管，獲取購屋客戶認同，以提升公司品牌知名度。
- ③因應數位社群時代，於網路上推出特定議題之數位影音，將品牌理念和特色融入影片中，捉住購屋族心聲爭取目標消費者的認同。

## 二、本年度營業計畫概要

### (一)經營方針

- 1.持續規劃定位精準的優質產品以及彈性靈活的銷售策略，以符合客戶的需求。
- 2.以建設結合營造之體系，確保各建案工程興建之品質。
- 3.因應缺工、與時俱進，尋求施工技術創新。
- 4.充分發揮設計選材及施工管理機能，以達到產品精緻、成本控制、工期縮短之目標。
- 5.完善的售後服務，增加客戶對公司之信任，提昇公司未來銷售業績與建立品牌形象和信譽。
- 6.持續尋求各種開發土地的可能性，積極拓展儲備優質地段與土地資源。

## (二)預期銷售數量及其依據

### 1.本年度預計完工及興建中之個案：

本年度預計完工之個案有基隆「新橫濱-上野區」、「新橫濱-星野區」及桃園「國家大院」，興建中之個案有基隆「德安 C」、新北「中和圓通」、台北「文山萬芳」、新竹「竹科潤隆」、台中「市政愛悅」及高雄「樹禾苑」等案。

### 2.本年度預計新推出個案：

基隆「德安 C」及台中「西屯中正」等案。

### 3.其他待售餘屋則有新北新店「國賓大苑」、新北板橋「柏克萊公園」、台北市內湖「國賓官邸」、台中「臺中帝寶」、「NTC 國家商貿中心」及高雄「文化潤隆」等案，餘屋以全數去化為目標。

## (三)重要之產銷政策

1.產品規劃方面，以自住型的首購及換屋型之住宅為主要產品，依個案地段不同加強個案的規劃及施工，以建立品牌的延續性，提升客戶換屋或購屋意願。

2.針對產品特性擬定適宜價格、行銷通路及廣告策略，督促每個行銷個案目標之達成，及時掌握市場脈動予以機動修正，以利個案之推展，發揮最大績效。

3.產品特性趨向多元化，增加對智慧建築、人性化使用住宅、綠建築、環保、無障礙空間及醫療照顧等要求。

4.百分百投資子公司（金駿營造股份有限公司），可有效監督工程品質，控制施工進度，掌握營建成本，且持續追求高科技、高效率的新穎技術、充實專業知識、力求品質與服務的提昇。

5.對於尚未開工建案之產品定位、建築規劃等亦因應房地產市場需求與經濟環境變化，朝產品精進、服務優質、堅持安全及積極開發等目標邁進。

6.節省存貨管理成本積極處分餘屋。

## 三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

### (一)外部競爭環境、法規環境之影響

110 年建商購土地金額創下歷年新高，台中、桃園、高雄最搶手，且幾乎鎖定重劃區或沿著捷運軌道的土地，因科技大廠南遷設廠牽動了就業與居住人口流動、台北精華素地稀缺取得不易且成本較高，讓不少建商紛紛跟著滾動式調整開發策略，積極南向布局，顯見建商對中南部市場看法樂觀。而就桃園新竹來說，因與雙北的地緣關係，近年隨著高鐵、捷運等軌道交通愈漸完備，一小時生活圈儼然成形，讓桃竹成為企業廠辦、總部設點的一級戰區，帶動當地產業發展，吸引大量就業人口湧進，且近年重劃區開發一波波，市場推案量大、供給物件多元，能同時滿足首購、換屋及置產族等各式需求，因此公司開發土地案源應以成本掌握度高、風險控管能力強、產品規劃容易、後續銷售去化佳之整體原則，故公司開發案件上，除了傳統的土地買賣上，仍持續以多元化及成本控制化的開發方向進行。

在現今整體不動產總成本提高下，成本控制日益困難，故案件方面仍應以區域、類型多元及彈性為主、如買賣、合建、政府標售、都更及危老等皆為可評估開發之方式；為縮短開發時程，亦可優先參考附帶建築執照之產品，以利精準掌握其獲利，

以建立週期短期(買賣)、中期(合建)、長期(都更、危老)；搭配區域上蛋黃、蛋白、蛋殼區之各種開發案，以利案件來源確保及資金調度保有靈活性。如公司今年於桃園市龜山區(A7)及台南市安平區之買賣案；高雄市三民區之政府標售案；基隆市中山區共同投資興建案；新竹市東區及台中市西屯區之合建案以及於新北市中和區之都更案，皆為不同開發類型、不同區域及不同時程之優良開發案，公司相當有信心近年必能成為良好之獲利源。

## (二)總體經營環境之影響

110 年是 COVID-19 疫情影響台灣甚鉅的一年，國內不動產市場卻展現高度韌性，不畏本土疫情、政府打炒房政策，反而受益於低利率、資金充裕、投資保值、半導體廠投資等四大支柱，而使房市呈現價量齊揚局面，屢創台灣房地產發展史上空前的紀錄。

面對通膨來襲，房市尚有剛性、置產等需求的支撐，越來越多新購屋族群從原本抱持觀望態度轉而投入市場，相對坪數較小、總價較低的產品逐漸成為市場主力，再加上高房價趨勢，消費者對產品規劃與配備日益講究，豪宅輕量化、首購豪宅化的產品未來必成主流，能吸引高收入族中想買中小坪數者，以及首購族中對生活品質更講究者等兩大族群。

110 年工商用地及商用不動產市場仍延續擴張態勢，主因是製造業自用買盤挹注，加上台商回流刺激工業地產。受惠剛性經濟需求殷切，科技業及製造業出口表現亮眼，企業對辦公空間的擴編及升級需求可能會隨著市區內老舊 A 辦的淘汰逐步顯現，商用不動產市場呈現供不應求情形，尤其政府大力打造南台灣成為下一個科技重鎮，多家國內外半導體大廠陸續宣布增加台南與高雄的投資，產業轉型與升級也為南台灣得商用不動產發帶來更多機會。

## (三)未來公司發展策略

近年來公司除了持續將全台的成屋銷售以外，更持續看好、並致力於全台尋找剛性需求較大的地方，推出適宜的產品，目前線上個案，如基隆市中山區「新橫濱」、桃園市中壢區「國家大院」、台中市西屯區「市政愛悅」、高雄市三民區「樹禾苑」等以外，更積極的尋找自用需求旺盛的區域購地開發。

現公司於看好之新興區域，如台北市文山區、新北市中和區、桃園市龜山區、台南市安平區等地皆將陸續取得建造執照並準備推出預售案，其主要將會以首購族及小資族群需求做為規劃的主軸。

公司未來仍將持續購入優良土地並多元化經營，除住宅用地外，商業地、工業用地也會是未來積極評估的對象，且會瞄準全台尋找剛性需求較大且有潛力的區域進行開發，並推出符合市場趨勢之優良產品增加公司市佔率。

董事長：



經理人：



會計主管：



## 貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十六年一月十日。

### 二、公司沿革

本公司於民國六十六年一月依法設立，並於民國八十三年八月三日經台灣證券交易所核准股票上市。本公司原以各種陶瓷器、磁磚、馬賽克及藝術瓷器之製造加工買賣為主要業務，後陸續開發工業用塑膠製品之製造、銷售及通信工程業務。自民國九十一年起，積極轉型環保科技事業，主要從事焚化爐底渣之處理及其再利用之改善開發；民國九十三年度並跨足不動產開發，增加委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。最近年度之重大事項如下：

年度	重要事件說明
93年	一月：轉型環保科技事業於技術及業績穩定後，配合國內房地產景氣復甦，跨足營建事業，購入台北縣新店市安坑段土地，投資興建不動產出售，為整體營運目標再創新局。
	四月：股東常會決議公司名稱由國賓陶瓷工業股份有限公司變更為國賓大地環保事業股份有限公司，四月二十日取得公司名稱變更登記核准函。
	四月：股東常會決議減資新台幣參億元以彌補累積虧損，並同時以私募方式辦理現金增資新台幣參億元，六月十六日經證期會核准通過，減資暨私募增資後公司實收資本額為新台幣陸億元整。
	八月：本公司由台北市南京東路四段170號7樓遷址至台北市光復南路67號10樓，八月十八日取得遷址變更登記核准函。
94年	十一月：環科事業與台北縣環保局簽訂「底渣再利用委託處理計畫」。
95年	六月：股東常會決議盈餘轉增資新台幣肆仟玖佰捌拾萬元，增資後公司實收資本額為新台幣陸億肆仟玖佰捌拾萬元整。
96年	六月：股東常會決議盈餘轉增資新台幣壹億陸仟貳佰肆拾伍萬元，增資後公司實收資本額為新台幣捌億壹仟貳佰貳拾伍萬元整。
97年	六月：本公司由台北市光復南路67號10樓遷址至新北市新店區北新路三段207-1號6樓，六月二十七日取得遷址變更登記核准函。
	六月：股東常會決議盈餘及員工紅利轉增資新台幣壹億陸仟參佰柒拾伍萬元，增資後公司實收資本額為新台幣玖億柒仟陸佰萬元。
98年	六月：股東常會決議盈餘轉增資新台幣壹億伍仟陸佰壹拾陸萬元，增資後公司實收資本額為新台幣壹拾壹億參仟貳佰壹拾陸萬元。
99年	六月：股東常會決議盈餘轉增資新台幣貳億貳仟陸佰肆拾參萬貳仟元，增資後公司實收資本額為新台幣壹拾參億伍仟捌佰伍拾玖萬貳仟元。

年度	重要事件說明
99 年	六月：母公司廣陽投資股份有限公司 100% 股權由齊裕營造股份有限公司取得。
	七月：本公司由新北市新店區北新路三段 207-1 號 6 樓遷址至新北市鶯歌區德昌街 220 號，七月十五日取得遷址變更登記核准函。
100 年	一月：發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣陸億元。
	六月：股東常會決議公司名稱由國賓大地環保事業股份有限公司更名為潤隆建設股份有限公司，六月二十日取得公司名稱變更登記核准函。
	十月：發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣壹拾億元。
101 年	一月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾參億陸仟肆佰捌拾肆萬肆仟零肆拾元。
	四月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾肆億貳仟貳佰參拾貳萬伍仟壹佰捌拾元。
	七月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾肆億參仟柒佰貳拾參萬柒仟壹佰貳拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾肆億肆仟陸佰萬陸仟肆佰參拾元。
102 年	一月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾肆億肆仟陸佰參拾肆萬貳仟玖佰捌拾元。
	四月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾肆億肆仟陸佰玖拾玖萬壹仟參佰玖拾元。
	九月：發行國內第三次有擔保轉換公司債新台幣壹拾伍億元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾柒億陸仟伍佰玖拾柒萬零壹佰伍拾元。
103 年	四月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾柒億柒仟零捌萬捌仟柒佰伍拾元。
	七月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾柒億柒仟參佰捌拾萬玖仟參佰柒拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為壹拾捌億伍仟零捌萬捌仟陸佰肆拾元。
	十二月：董事會決議現金增資發行普通股 30,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，總額新台幣 300,000,000 元。

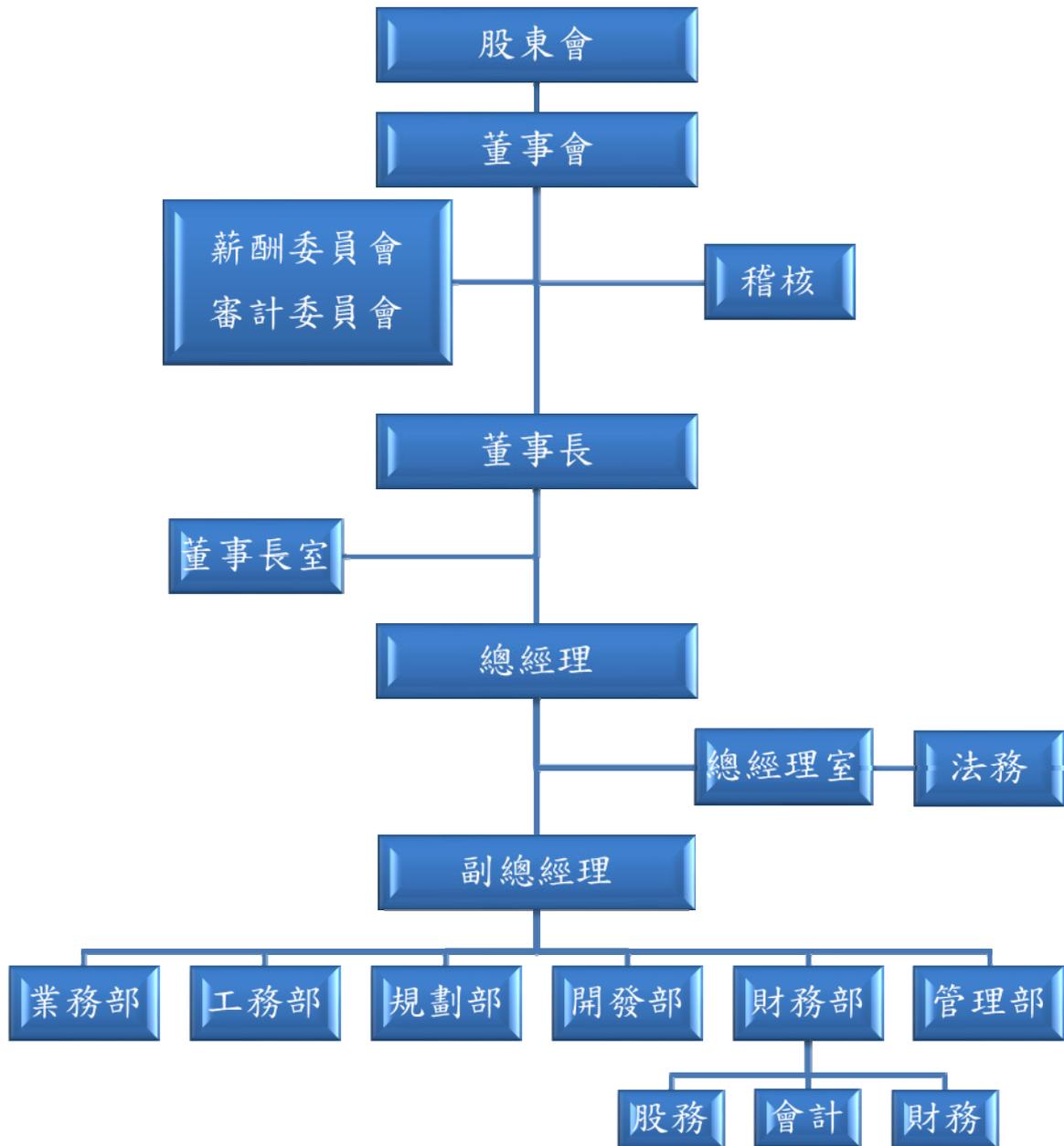
年度	重要事件說明
104 年	三月：因現金增資發行普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟零捌萬捌仟陸佰肆拾元。
	八月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟零貳拾陸萬壹仟玖佰伍拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟捌佰伍拾萬壹仟玖佰玖拾元。
105 年	一月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億參仟壹佰捌拾肆萬捌仟柒佰肆拾元。
	五月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億參仟肆佰玖拾肆萬伍仟柒佰肆拾元。
	七月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億肆仟伍佰伍拾柒萬玖仟玖佰伍拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億陸仟捌佰肆拾柒萬參仟肆佰伍拾元。
106 年	一月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億柒仟陸佰陸拾陸萬參仟元。
	四月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾肆億參仟參佰伍拾伍萬玖仟零肆拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾肆億參仟肆佰零肆萬肆仟肆佰陸拾元。
107 年	四月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾肆億肆仟肆佰柒拾貳萬肆仟零伍拾元。
	七月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾肆億肆仟伍佰零壹萬伍仟參佰壹拾元。
	九月：取得興富發建設股份有限公司旗下子公司金駿營造股份有限公司 100% 股權。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為參拾億捌仟參佰參拾萬伍仟參佰壹拾元。
108 年	二月：裁撤環科事業處。
	九月：處分環科廠鶯歌區德昌段土地及建物。

年度	重 要 事 件 說 明
109 年	十月：股東會決議盈餘及資本公積轉增資新台幣陸億壹仟陸佰陸拾陸萬壹仟零陸拾元，增資後參拾陸億玖仟玖佰玖拾陸萬陸仟參佰柒拾元。
110 年	十月：股東會決議盈餘及資本公積轉增資新台幣貳億貳仟貳佰萬元，增資後參拾玖億貳仟壹佰玖拾陸萬陸仟參佰柒拾元。

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### (一) 組織結構



(二) 董事會轄下功能性委員會主要任務

功能性委員會	主要任務
薪資報酬委員會	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。 定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。
審計委員會	依證券交易法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。 對本公司之內部控制制度有效性之考核。 依證券交易法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。 審核涉及董事自身利害關係之事項。 審核重大之資產及衍生性商品之交易。 審核重大之資金貸與、背書或提供保證。 審查有價證券之募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。 評核簽證會計師之委任、解任或報酬。 財務、會計或內部稽核主管之任免。 審查年度財務報告 主管機關規定之其他重大事項。

(三) 各主要部門所營業務

部 門	職掌業務	
董事長室	公司長期經營發展策略之擬定。 督導並核實各事業處之營運執行成效。 規劃暨執行各事業處之營運策略。 執行董事會決議。	
公司治理 主管	為公司治理事務之最高主管，負責強化公司治理架構，推動公司治理相關業務之規畫與執行。	
稽核	協助管理階層制定內部控制制度之設計與規劃。 落實內部控制制度之執行與評估查核。 稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失及事後改善追蹤。 協助輔導各部室執行內控自評。 定期向董事會、審計委員會及獨立董事提出稽核報告與說明執行成果。	
總經理室	公司中、短期經營目標、方針、施行政策之擬定。 全公司規章制度彙整與整合性規劃。 公司各部室作業縱向與橫向整合。 公司組織之發展與規劃。 負責督導各事業處之經營績效。 公關活動、媒體聯絡等相關事宜之規劃執行。	
總經理室 法務	撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 契約文件審核、法令之蒐集、法律問題之研究、資料之蒐集、整理歸檔。	
業務部	負責市場評估、代銷公司之遴選、行銷企劃、預售執行、客戶簽約收款、交屋過戶作業、管委會召開成立大會、客戶諮詢與服務等。	
工務部	負責各項工程評估、施工監控、材料驗收、工程發包成本控制、工期控制、品質控制及售後保固服務等。	
規劃部	綜理個案建築設計、產品規劃及執照申請等。	
開發部	土地開發策略建議及投資分析研算、大環境資訊收集。 綜理購地、合建土地案之簽約、付款、過戶、完稅等事宜。	
財務部	財務	資金調度作業、財務分析、收付款出納及銀行往來工作處理。
	會計	一般會計事項整理、紀錄及有關會計書面資料審核、會計報表、決算書表之編製、分析與呈報，稅務處理、年度預算編製。
	股務	各項股務作業。 負責董事會及功能性委員會會議籌備、議事行政及執行職務所需相關資源或協助。 負責股東會會議規劃、準備及相關議事運作。 協助辦理資訊揭露作業之規劃與執行。 協助規劃公司治理相關事宜。
管理部	根據公司作業目標與方針，策劃單位業務，達成公司任務要求。 各項電腦化進度與效果之協調、各項作業方案之建議及簽核。 軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。 負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 負責總務、庶務用品之管理。	

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

111年4月11日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年 子女現在持 有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司 及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			備註 (註1)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
法人 董事	中華 民國	達麗投資 (股)公司		110.08.16	三年	101.06.10	14,485,821	3.91	15,354,970	3.91	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
法人 董事 代表人	中華 民國	蔡聰賓	M 50-60	110.08.16	不適用	不適用	不適用	不適用	9,551	0	159,000	0.04	0	0	國立臺中科技 大學附設空中 進修學院企業 管理科	潤隆建設(股)公司 董事長 達麗投資(股)公司 董事長	無	無	無	註2
法人 董事	中華 民國	廣陽投資 (股)公司		110.08.16	三年	88.07.19	20,792,415	5.62	24,022,699	6.13	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
法人 董事 代表人	中華 民國	邱秉澤	M 40-50	110.08.16	不適用	不適用	不適用	不適用	0	0	0	0	0	0	臺灣大學土木 工程研究所 潤隆建設(股)公司 董事長兼總經理	潤隆建設(股)公司 總經理 金駿營造(股)公司 董事長	無	無	無	
法人 董事 代表人	中華 民國	鄭喬文 (註3)	F 30-40	110.08.16	不適用	不適用	不適用	不適用	0	0	0	0	0	0	Pratt Institute Real Estate Development	興富發建設(股)公司 特助	無	無	無	
法人 董事 代表人	中華 民國	陳國彥	M 50-60	110.08.16	不適用	不適用	不適用	不適用	0	0	429,300	0.11	0	0	台北工專 工業設計科 齊裕營造(股)公司 副董事長 興富發建設(股) 公司顧問	齊裕營造(股)公司 顧問	無	無	無	
法人 董事 代表人	中華 民國	洪明耀 (註4)	M 70-80	107.06.11	不適用	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	淡江文理學院 水土保持科 高市府工程局 副工程司	齊裕營造(股)公司 技師	—	—	—	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年 子女現在持 有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司 及 其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			備註 (註1)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中華 民國	嚴雲棋	M 60-70	110.08.16	三年	104.06.11	0	0	0	0	0	0	0	0	中國科技大學 公共衛生科	東岳廣告(股)公司 董事長	無	無	無	
獨立 董事	中華 民國	李文成	M 70-80	110.08.16	三年	105.06.13	0	0	0	0	0	0	0	0	中央警察大學 臺灣高等法院 法官兼庭長	興富發建設(股)公司 獨立董事 如興(股)公司 獨立董事	無	無	無	
獨立 董事	中華 民國	陳永昌 (註5)	M 60-70	110.08.16	三年	110.08.16	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣大學 法律系 臺灣高等法院 法官	永昌法律事務所 主持律師 台郡科技(股)公司 法人董事代表人 聯亞光電工業(股) 公司獨立董事 晟德大藥廠(股) 公司獨立董事 高林實業(股)公司 獨立董事 元富證券(股)公司 顧問	無	無	無	

註1：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註2：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註3：法人董事代表人鄭喬文於110年8月16日股東會改選就任。

註4：法人董事代表人洪明耀於110年8月16日股東會改選解任。

註5：獨立董事陳永昌於110年8月16日股東會改選就任。

表一：法人股東之主要股東

111年4月11日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	股東名稱	持股比例
達麗投資股份有限公司	蔡聰賓	47.93%
	黃清水	29.76%
	鄭鈞方	14.18%
廣陽投資股份有限公司	齊裕營造(股)公司	100.00%

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

111年4月11日

法人名稱	法人之主要股東	
	股東名稱	持股比例
齊裕營造股份有限公司	興富發建設(股)公司	100.00%

董事及監察人資料 (二)

1. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

111 年 4 月 11 日

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
蔡聰賓 (註 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人董事代表人/董事會主席/董事長</li> <li>■ 具有 5 年以上建設業、營造業的豐富領導經驗，對企業各項業務均有全方位的行政實務經驗</li> <li>■ 主要現職 潤隆建設(股)公司董事長 達麗投資(股)公司董事長</li> <li>■ 未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	不適用	0
邱秉澤 (註 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人董事代表人/總經理</li> <li>■ 具有 5 年以上建設業、營造業的豐富領導經驗，對企業各項業務均有全方位的行政實務經驗</li> <li>■ 主要現職 潤隆建設(股)公司總經理 金駿營造(股)公司董事長</li> <li>■ 未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	不適用	0
鄭喬文 (註 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人董事代表人</li> <li>■ 具有 5 年以上建設規劃、銷售產業相關經營背景，專業與實務兼備</li> <li>■ 主要現職 興富發建設(股)公司特助</li> <li>■ 未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	不適用	0
陳國彥	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人董事代表人</li> <li>■ 具有 5 年以上豐富的工程營造產業領導經驗，並具備商務經驗</li> <li>■ 主要現職 齊裕營造(股)公司顧問</li> <li>■ 未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	不適用	0
洪明耀 (註 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 法人董事代表人</li> <li>■ 具有 5 年以上豐富的工程營造產業領導經驗</li> <li>■ 主要現職 齊裕營造(股)公司技師</li> <li>■ 未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	不適用	—

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
嚴雲棋	<ul style="list-style-type: none"> <li>■獨立董事／薪資報酬委員會委員／審計委員會委員</li> <li>■具有具有 5 年以上深厚建設銷售產業相關經營背景，並具備豐富商務及財會等實務經驗</li> <li>■主要現職 東岳廣告(股)公司董事長</li> <li>■未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.獨立董事嚴雲棋女兒自 111 年 1 月 1 日起受僱於本公司，但非為本公司經理人，符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」規定</li> <li>2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數</li> <li>3.獨立董事於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條規定之情事</li> <li>4.最進 2 年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬</li> </ol>	0
李文成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■獨立董事／薪資報酬委員會召集人／審計委員會召集人</li> <li>■為退休法官（95 年自臺灣高等法院退休），具備 5 年以上法官及律師之資格，法務相關經驗豐富</li> <li>■過往經驗 臺灣高等法院庭長 花蓮地方法院院長 台東地方法院院長 澎湖地方法院院長  法律專業領域涵蓋行政法、公平交易法、大眾傳播法、商業訴訟、刑事訴訟、智慧財產權訴訟等，本公司借重法律長才、商業訴訟等之專業，協助本集團於經營布局時，對整體法律面之掌握，以降低法律風險，增進經營效益。</li> <li>■未有公司法第 30 條各款情事</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。獨立董事李文成兼任母公司獨立董事，不在此限</li> <li>2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數</li> <li>3.獨立董事於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第 3 條規定之情事</li> <li>4.最進 2 年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬</li> </ol>	2

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
陳永昌 (註4)	<p>■獨立董事／審計委員會委員</p> <p>■為退休法官（96年自臺灣高等法院退休），具備5年以上法官及律師之資格，法務相關經驗豐富</p> <p>■過往經驗 臺灣桃園、士林、臺北地方法院法官 臺灣基隆地方法院庭長 臺灣高等法院法官、審判長 法律專業領域涵蓋行政法、公平交易法、大眾傳播法、商業訴訟、刑事訴訟、智慧財產權訴訟等，本公司借重法律長才、商業訴訟等之專業，協助本集團於經營布局時，對整體法律面之掌握，以降低法律風險，增進經營效益。</p> <p>■主要現職 永昌法律事務所主持律師</p> <p>■未有公司法第30條各款情事</p>	<p>1.本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人</p> <p>2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數</p> <p>3.獨立董事於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條規定之情事</p> <p>4.最進2年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬</p>	3

註1：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註2：法人董事代表人鄭喬文於110年8月16日股東會改選就任。

註3：法人董事代表人洪明耀於110年8月16日股東會改選解任。

註4：獨立董事陳永昌於110年8月16日股東會改選就任。

## 2.董事會多元化及獨立性

### (1)董事會多元化

本公司之董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東會負責，其公司治理制度之各項作業與安排，確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。本公司之董事會結構，應就公司經營發展規模及其主要股東持股情形，衡酌實務運作需要，決定五人以上之適當董事席次。

董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- ①基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- ②專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷、法律或環保）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- ①營運判斷能力。
- ②會計及財務分析能力。
- ③經營管理能力。
- ④危機處理能力。
- ⑤產業知識。
- ⑥國際市場觀。
- ⑦領導能力。
- ⑧決策能力。

(2)本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

- 1.本公司現任董事會由7位董事組成，包含3位獨立董事，成員各具不同領域之豐富經驗與專業。
- 2.本公司具員工身份之董事占比為29%、獨立董事占比為43%，1位獨立董事任期年資在3年以下，2位獨立董事任期年資在5~7年，1位董事年齡70歲以上、2位董事年齡在60歲以上、3位董事年齡在40~60歲、1位董事年齡在40歲以下。本公司注重董事會成員組成之性別平等，目前7位董事，包括1位女性董事，比率達14%，預計下屆董事能再增加一名女性董事為進行目標。
- 3.本屆（110/08/16~113/08/15）董事會成員落實多元化情形如下表：

職稱	姓名	基本組成					產業經驗／專業能力									
		國籍	性別	兼任本公司員工	年齡	獨立董事任期年資	財務會計	法律實務	行銷	營運判斷	經營管理	危機處理	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
董事長及法人董事代表	蔡聰賓	中華民國	男	✓	50~60		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
法人董事代表	邱秉澤	中華民國	男	✓	40~50		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
法人董事代表	鄭喬文	中華民國	女		30~40		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
法人董事代表	陳國彥	中華民國	男		50~60				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	嚴雲棋	中華民國	男		60~70	>3	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李文成	中華民國	男		70~80	>3		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	陳永昌	中華民國	男		60~70	<3		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### (3) 董事會獨立性

本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令、公司章程或股東會決議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。三席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配審計委員會之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選（解）任及獨立性與財務報表之允當編製。此外，依本公司之「董事選舉辦法」訂定董事及獨立董事選任方式採行累積投票制與候選人提名制，鼓勵股東參與，持有一定股數以上之股東得提出候選人名單，該候選人資格條件審查及有無違反公司法第三十條所列各款情事之確認事項，相關受理作業皆依法進行及公告，保障股東權益，以避免提名權遭壟斷或過於浮濫，保持獨立性。

公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會內部自評及董事成員考核自評；董事會績效評估，評估項目包含（1）對公司營運之參與程度、（2）提升董事會決策品質、（3）董事會組成與結構、（4）董事的選任及持續進修及（5）內部控制等五大面向；而董事成員自評考核，則包含（1）公司目標與任務之掌握、（2）董事職責認知、（3）對公司營運之參與程度、（4）內部關係經營與溝通、（5）董事之專業及持續進修及（6）內部控制等六大面向。上述之相關考自評核結果於提報董事會後，皆揭露於本公司年報及官網。

## (二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年4月11日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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 (註1)	目前兼任他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註 (註2)
					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	中華民國	蔡聰賓 (註3)	M	99.07.09	9,551	0	159,000	0.04	0	0	國立臺中科技大學附設空中進修學院	達麗投資(股)公司董事長	無	無	無	
總經理	中華民國	邱秉澤 (註3)	M	110.10.05	0	0	0	0	0	0	臺灣大學土木工程研究所 潤隆建設(股)公司副總經理	金駿營造(股)公司董事長	無	無	無	
公司治理 主管	中華民國	林文龍 (註4)	M	110.06.24	0	0	0	0	0	0	國立台中商專企業管理科 合作金庫銀行副總經理	興富發建設(股)公司 公司治理主管	無	無	無	
協理	中華民國	吳金卿	M	108.12.02	25,488	0.01	0	0	0	0	順源實業課長 潤隆建設(股)公司 管理部協理	無	無	無	無	
協理	中華民國	王曉暉 (註5)	M	110.01.14	-	-	-	-	-	-	文化大學 建築及都市設計系	-	-	-	-	
協理	中華民國	方自強 (註6)	M	110.08.10	0	0	0	0	0	0	國立台北科技大學設計學院建築系建築與都市設計研究所 吳成榮建築師事務所 設計部副總經理	無	無	無	無	

職稱	國籍	姓名	性別	選(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 (註1)	目前兼任他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註 (註2)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
協理	中華民國	劉貫瑩 (註7)	F	111.04.01	35,080	0.01	0	0	0	0	中興大學地政系 興富發建設(股)公司 業務部副理 博元建設(股)公司 業務部協理	無	無	無	無	
經理	中華民國	盧佳茵	F	100.10.27	40,674	0.01	0	0	0	0	台北商專會計科 潤隆建設(股)公司 財務經理	無	無	無	無	
經理	中華民國	林雅媚	F	100.10.27	0	0	0	0	0	0	輔仁大學會計系 潤隆建設(股)公司 會計經理	無	無	無	無	

註1：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註2：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：本公司目前無此情形，說明如註3。

註3：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註4：110年6月24日指派林文龍先生擔任公司治理主管。

註5：原總經理室王曉暉特助於110年1月14日調任規劃部協理；規劃部王曉暉協理於110年8月10日調任總經理室特別助理。

註6：110年8月10日聘任方自強先生擔任規劃部協理。

註7：111年4月1日聘任劉貫瑩小姐擔任業務部協理。

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

110年12月31日  
單位：千元；股；%

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取自子公司以外轉投資事業或公司酬金					
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)											
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司 所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)								
		現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			現金金額	股票金額			現金金額	股票金額			現金金額	股票金額										
一般董事	法人董事	達麗投資(股)公司	0	0	0	0	5,300	5,300	0	0	5,300	5,300	0.32%	0.32%	0	0	0	0	0	0	5,300	5,300	0.32%	0.32%	無		
	董事長代表人	蔡聰賓	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,618	6,802	0	0	9,257	0	9,257	0	15,875	16,059	0.95%	0.96%	無		
	法人董事	廣陽投資(股)公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無		
	董事代表人	邱秉澤	0	0	0	0	2,500	2,500	0	0	2,500	2,500	0.15%	0.15%	3,662	4,394	0	0	3,857	0	3,857	0	10,019	10,751	0.60%	0.64%	無
	董事代表人	鄭喬文(註1)	0	0	0	0	600	600	0	0	600	600	0.04%	0.04%	0	0	0	0	0	0	600	600	0.04%	0.04%	無		
	董事代表人	陳國彥	0	0	0	0	1,000	1,000	0	0	1,000	1,000	0.06%	0.06%	0	0	0	0	0	0	1,000	1,000	0.06%	0.06%	無		
	董事代表人	洪明耀(註2)	0	0	0	0	600	600	0	0	600	600	0.04%	0.04%	0	0	0	0	0	0	600	600	0.04%	0.04%	無		
獨立董事	獨立董事	嚴雲棋	1,020	1,020	0	0	0	0	0	0	1,020	1,020	0.06%	0.06%	0	0	0	0	0	0	1,020	1,020	0.06%	0.06%	無		
	獨立董事	李文成	1,020	1,020	0	0	0	0	0	0	1,020	1,020	0.06%	0.06%	0	0	0	0	0	0	1,020	1,020	0.06%	0.06%	無		
	獨立董事	陳永昌(註3)	360	360	0	0	0	0	0	0	360	360	0.02%	0.02%	0	0	0	0	0	0	360	360	0.02%	0.02%	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：  
為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，依本公司「獨立董事之職責範疇規則」第五條規定，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業盈虧，公司得支給報酬按月（或每季或每半年）給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整(需經薪資報酬委員會及董事會決議)。  
本公司獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

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(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

註1：法人董事代表人鄭喬文於110年8月16日股東會改選就任。

註2：法人董事代表人洪明耀於110年8月16日股東會改選解任。

註3：獨立董事陳永昌於110年8月16日股東會改選就任。

(二)監察人之酬金：不適用

本公司於107年6月11日設置審計委員會取代監察人之職能。

(三)總經理及副總經理之酬金

110年12月31日  
單位：千元；股；%

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		領取來自公司以外投資酬勞或轉業公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長/ 總經理 (註2)	蔡聰賓	2,400	2,400	0	0	4,218	4,402	9,257	0	9,257	0	15,875 0.95%	16,059 0.96%	無
總經理 (註2)	邱秉澤	1,200	1,800	0	0	2,462	2,594	3,857	0	3,857	0	7,519 0.45%	8,251 0.49%	無

註1：不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

註2：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註3：110年度員工酬勞係以預估金額填列。

。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110年12月31日  
單位：千元；股；%

	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額	總 計	總額占稅後純益之比例(%)
經 理 人	董事長	蔡聰賓(註1)	0	17,743	17,743	1.06
	總經理	邱秉澤(註1)				
	公司治理主管	林文龍(註2)				
	協 理	吳金卿				
	協 理	王曉擘(註3)				
	協 理	方自強(註4)				
	協 理	劉貫瑩(註5)				
	經 理	盧佳茵				
	經 理	林雅媚				

註1：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註2：110年6月24日指派林文龍先生擔任公司治理主管。

註3：原總經理室王曉擘特助於110年1月14日調任規劃部協理；規劃部王曉擘協理於110年8月10日調任總經理室特別助理。

註4：110年8月10日聘任方自強先生擔任規劃部協理。

註5：111年4月1日聘任劉貫瑩小姐擔任業務部協理。

註6：上列110年度員工酬勞金額為暫估分派金額。

(五) 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之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.最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占財務報告稅後純益比例之分析：

單位：新台幣千元

項目 職稱	本公司				合併報表所有公司			
	110 年度		109 年度		110 年度		109 年度	
	酬金總額	占稅後純益比例	酬金總額	占稅後純益比例	酬金總額	占稅後純益比例	酬金總額	占稅後純益比例
董 事	12,400	0.74%	4,020	3.43%	12,400	0.74%	4,020	3.43%
總經理及副總經理(註1)	23,394	1.40%	6,448	5.50%	24,310	1.45%	7,171	6.12%
稅後純益	1,671,830	—	117,248	—	1,671,830	—	117,248	—

註1：董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註2：110年度董事、總經理及副總經理之酬金總額皆較109年度增加，係因110年度稅後純益增加及經營績效成長所致。

## 2. 給付酬金之政策、標準與組合：

- (1) 本公司設置薪資報酬委員會，就本公司董事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。
- (2) 依本公司之公司章程第廿二條規定，董事執行職務之報酬，按個別董事之營運參與程度及貢獻價值，由董事會參酌同業通常水準支給議定之，另當年度公司如有獲利，依本公司之公司章程第廿九條規定提撥不高於百分之三為董事酬勞（109年6月9日股東會通過修正公司章程第廿九條規定提撥不高於百分之一為董事酬勞）。獨立董事則由董事會議定其月支之固定酬金（每半年給付一次），而不參與公司獲利時之酬勞分派。
- (3) 本公司員工酬金政策，則依據個人工作經驗、擔任職務職責、工作能力與工作績效、公司財務狀況與營運狀況所核定，並與經營績效成正相關；此外，如當年度公司有獲利，依本公司之公司章程第廿九條規定提撥不低於百分之一為員工酬勞（109年6月9日股東會通過修正公司章程第廿九條規定提撥不低於千分之一為員工酬勞）。
- (4) 本公司經理人酬金政策，包含薪資及獎金，薪資係考量公司內部薪資平衡及參考市場行情，並就其職級、學經歷、專業能力與職責等項目，經薪資報酬委員會審議並送交董事會決議；獎金係依當年度公司獲利情形，並參酌其職務、貢獻、績效目標達成率及該年度公司經營績效訂定之，經薪資報酬委員會審議並送交董事會決議。
- (5) 薪資報酬委員會組織規程所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事及經理人酬金一致。

## 3. 訂定酬金之程序：

- (1) 董事及經理人之績效評估，分別以本公司「董事會績效評估辦法」及適用經理人與員工之「績效管理辦法」作為評核之依循，至其薪酬除參考公司整體的營運績效、產業未來風險及發展趨勢，亦參考個人的績效達成率及對公司的貢獻度，而給予合理報酬；相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，並考量目前公司治理之合理趨勢，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。
- (2) 依本公司110年度董事會、董事成員及各功能性委員會成員績效自評結果為「顯著超越標準」，另依本公司110年度經理人績效評核結果，所有經理人之表現均達成或超越原所設定之目標要求，以及依本公司年度經營指標之評估結果亦已達最高標準。董事及經理人之報酬均已充分考量其專業能力及公司營運與財務狀況，並連結公司整體的營運績效、個人績效目標管理及評核成績。

## 4. 與經營績效及未來風險之關聯性：

相關給付標準及制度之檢討，係以公司整體營運狀況為主要考量，並視績效達成率及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及經理部門之整體組織團隊效能。另參考業界薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留任優秀之管理人才。本公司營運成果與管理階層之績效及薪酬相互連結之結果，正向促進公司整體績效，進而實現股東利益之極大化。

本公司經營階層之重要決策，均衡酌各種風險因素後為之。相關決策之績效即反映於公司之獲利情形，進而與經營階層之薪酬相關。

四、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形

最近年度(110年)董事會開會 13 次 (A)，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	達麗投資股份有限公司 代表人：蔡聰賓	13	0	100.00%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：邱秉澤	11	2	84.62%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：鄭喬文	6	0	100.00%	110/08/16 就任 (應出席 6 次)
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：陳國彥	13	0	100.00%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：洪明耀	7	0	100.00%	110/08/16 解任 (應出席 7 次)
獨立董事	李文成	13	0	100.00%	
獨立董事	嚴雲棋	12	1	92.31%	
獨立董事	陳永昌	6	0	100.00%	110/08/16 就任 (應出席 6 次)
110 年度董事平均實際出席率(%) (總計實際出席次數／總計應出席次數)				96.43%	

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：

日期	議案內容	獨董持反對 或保留意見	獨董 意見	公司對獨董 意見之處理	決議結果
110.01.14 上屆第28次	本公司擬將興建完成之部分待售 餘屋轉列投資性不動產案	無	同意 通過	不適用	全體出席董 事同意通過
110.03.19 上屆第29次	辦理本公司一〇九年度盈餘及資 本公積轉增資發行新股案	無	同意 通過	不適用	全體出席董 事同意通過
	本公司董事改選案	無	同意 通過	不適用	全體出席董 事同意通過
	本公司一〇九年度「內部控制制 度有效性考核」及「內部控制制度 聲明書」案	無	同意 通過	不適用	全體出席董 事同意通過
110.04.23 上屆第30次	本公司一一〇年股東常會股東提 名董事(含獨立董事)候選人名單 案	無	同意 通過	不適用	除依法迴避 未參與討論 及表決之董 事外，其餘 出席董事同 意通過

日期	議案內容	獨董持反對或保留意見	獨董意見	公司對獨董意見之處理	決議結果
110.04.23 上屆第30次	解除本公司董事競業禁止之限制案	無	同意通過	不適用	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
	擬刪除及新增本公司「內部控制制度」之表單案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意追認
110.05.07 上屆第31次	出售本公司建案之房地及車位予關係人案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	擬修正本公司「內部控制制度」案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意追認
	本公司「董事責任保險」到期續約案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.08.16 本屆第1次	推選本公司董事長案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.09.07 本屆第2次	本公司擬購買桃園市龜山區善捷段土地案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	訂地本公司一〇九年度盈餘及資本公積轉增資配股(增資)除權基準日暨現金股利配息基準日案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	擬修訂本公司「內部控制制度」之表單案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意追認
110.10.21 本屆第4次	本公司擬發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.11.09 本屆第5次	本公司擬購買台南市安平區新南段土地(含地上建物)案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.12.24 本屆第6次	擬修正本公司「內部控制制度」之表單案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司一一〇年度簽證會計師獨立性評估案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	一〇九年度董事酬勞分配案	無	同意通過	不適用	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過

(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：無此情形。

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：

日期	議案內容	應利益迴避董事姓名	應利益迴避原因以及參與表決情形	決議結果
110.04.23 上屆第30次	本公司一一〇年股東常會股東提名董事(含獨立董事)候選人名單案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事 陳國彥董事 李文成董事 嚴雲棋董事	因本案董事提名內容涉及個人利害關係，爰宣讀及審議個別董事提名資格時，蔡聰賓董事長、邱秉澤董事、陳國彥董事、李文成獨立董事及嚴雲棋獨立董事分別離席迴避，並於決議蔡聰賓董事長提名資格時，由蔡聰賓董事長指定李文成獨立董事代理主席主持本案之討論及表決	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
	解除本公司董事競業禁止之限制案	邱秉澤董事 李文成董事 嚴雲棋董事	因本案解除本公司董事競業禁止限制之內容涉及個人利害關係，邱秉澤董事、李文成獨立董事及嚴雲棋獨立董事分別為本案之利害關係人，爰宣讀及審議本案時，邱秉澤董事、李文成獨立董事及嚴雲棋董事離席迴避	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
110.10.05 本屆第3次	擬解任及委任本公司總經理案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事	因本案解任及委任公司總經理內容涉及個人利害關係，原董事長兼總經理蔡聰賓董事及邱秉澤董事，為本案之利害關係人，爰宣讀及審議本案時，蔡聰賓董事長及邱秉澤董事離席迴避，並由蔡聰賓董事長指定李文成獨立董事代理主席主持本案之討論及表決	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
110.12.24 本屆第6次	一〇九年度董事酬勞分配案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事 陳國彥董事	因本案董事酬勞內容涉及個人利害關係，爰宣讀及審議個別董事之酬勞時，蔡聰賓董事長、邱秉澤董事及陳國彥董事分別離席迴避，並由蔡董事長指定李文成獨立董事代理主席主持本案之討論及表決	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
	一〇九年度經理人員工酬勞分配案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事	因本案經理人員工酬勞內容涉及個人利害關係，蔡聰賓董事及邱秉澤董事分別為公司董事長及總經理，為本案之利害關係人，爰宣讀及審議本案時，蔡聰賓董事長及邱秉澤董事離席迴避，並由蔡董事長指定李文成獨立董事代理主席主持本案之討論及表決	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過

日期	議案內容	應利益迴避董事姓名	應利益迴避原因以及參與表決情形	決議結果
110.12.24 本屆第6次	一一〇年度經理人年度績效獎金發放案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事	因本案經理人年度績效獎金內容涉及個人利害關係，蔡聰賓董事及邱秉澤董事分別為公司董事長及總經理，為本案之利害關係人，爰宣讀及審議本案時，蔡聰賓董事長及邱秉澤董事離席迴避，並由蔡董事長指定李文成獨立董事代理主席主持本案之討論及表決	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過

### 三、董事會評鑑執行情形：

#### (一)公司董事會自我評鑑之評估週期、期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年 執行一次	110.01.01 至 110.12.31	整體董事會、個別董事成員及功能性委員會(分為審計委員會及薪資報酬委員會)之績效評估	由董事會內部自評、董事成員自評及功能性委員會委員自評	董事會績效評估之衡量項目，包含對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修及內部控制等五大面向；董事成員績效評估之衡量項目，包含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及內部控制等六大面向；各功能性委員會成員自評包含對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任及內部控制等五大面向。

(二)111年3月14日向本公司董事會提出110年度績效評估結果。

(三)評估結果：本公司整體董事會、個別董事成員、審計委員會及薪資報酬委員會之績效評估結果為『顯著超越標準』(達90分(含)以上者)，顯示本公司董事會、審計委員會及薪資報酬委員會整體運作情況完善，符合公司治理。

#### 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：

1.本公司為完善公司治理制度，說明如下：

- 為因應金融監督管理委員會「公司治理3.0」推動上市公司導入風險管理機制，並促進本公司健全營運與永續發展，於110年10月21日經審計委員會及董事會決議通過訂定本公司「風險管理辦法」。
- 本公司已投保董事及重要職員責任保險，目前投保金額為美金300萬元，以分散董事及重要經理人之法律責任風險，並提升公司治理能力。
- 110年6月24日完成設置公司治理主管，作為管理階層與董事會及各功能性委員間之溝通橋樑，對於協助公司建立公司治理制度應能發揮更大效用。

4.110年8月16日股東常會改選董事時增加一名女性董事。

5.提供本公司董事會成員課程、講座、研討會等訊息，作為進修研習之參考，俾利提升其公司治理、經營管理及風險管理等知識與能力。

## (二) 審計委員會運作情形

1.本公司審計委員會於107年6月11日設立，取代原先監察人之制度，委員會成員由董事會全體獨立董事組成，成員計三人，其中至少一人應為具備會計或財務專長。本公司於110年8月16日股東會改選後，由全體新任獨立董事組成第二屆「審計委員會」，並經全體委員推選由李文成獨立董事擔任召集人，運作方式依本公司「審計委員會組織規程」辦理。

2.主要職責及年度工作重點為審查、監督公司財務報告、風險控管事項及與財務相關議案，其審議事項涵蓋：公司財務報告、公司會計及內部控制制度、重大之資產或衍生性商品交易、募集或發行有價證券、簽證會計師之委任、解任或報酬、涉及董事自身利害關係事項，以及財務、會計或內部稽核主管之任免等。

### (1) 審閱財務報告

本公司年度營業報告書、財務報告及盈餘分派議案，均經審計委員會審議通過後，提請董事會核議，並於董事會決議通過後，提請股東常會承認。另各季財務報告亦提審計委員會報告後，再提送董事會。

### (2) 評估內部控制系統之有效性

本公司內部控制制度自行評估作業執行結果，每年由本公司各單位依據內部控制循環作業完成，並經審計委員會確認本公司之內部控制制度，包括瞭解營運之效果及效率之目標達成程度、報導之可靠、及時、透明及符合相關規範暨法令規章之遵循等設計及執行係屬有效，並得合理確保相關目標之達成。

### (3) 委任及評核簽證會計師

審計委員會定期於每會計年度終了評估簽證會計師之專業性、獨立性及委任報酬之合理性。110年簽證會計師服務評核結果業經110年12月24日第二屆第4次審計委員會及110年12月24日本屆第6次董事會審議通過，安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師符合本公司獨立性及適任性評估標準。

3.最近年度(110年) 審計委員會開會 8次 (A) , 獨立董事出席情形如下 :

職 稱	姓 名	實際出席次數 ( B )	委託出席次數	實際出席率(%) ( B/A )	備 註
獨立董事	李文成 (召集人)	8	0	100.00%	
獨立董事	嚴雲棋	8	0	100.00%	
獨立董事	陳永昌	4	0	100.00%	110/08/16 就任 (應出席 4 次)
110 年度審計委員會委員平均實際出席率(%) (總計實際出席次數/總計應出席次數)				100.00%	

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：

董事會日期	議案內容	審計委員會日期	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理	董事會決議結果
110.03.19 上屆第29次	本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案	110.03.19 第1屆第25次	全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	辦理本公司一〇九年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司董事改選案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司一〇九年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.04.23 上屆第30次	本公司一一〇年股東常會股東提名董事(含獨立董事)候選人名單案	110.04.23 第1屆第26次	除依法迴避未參與討論及表決之委員外，其餘出席委員同意通過	不適用	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
	解除本公司董事競業禁止之限制案		除依法迴避未參與討論及表決之委員外，其餘出席委員同意通過	不適用	除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席董事同意通過
	擬刪除及新增本公司「內部控制制度」之表單案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.05.07 上屆第31次	出售本公司建案之房地及車位予關係人案	110.05.07 第1屆第27次	全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	擬修正本公司「內部控制制度」案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司「董事責任保險」到期續約案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過

董事會日期	議案內容	審計委員會日期	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理	董事會決議結果
110.09.07 本屆第2次	本公司擬購買桃園市龜山區善捷段土地案	110.09.07 第2屆第1次	全體出席委員同意過	不適用	全體出席董事同意通過
	訂地本公司一〇九年度盈餘及資本公積轉增資配股(增資)除權基準日暨現金股利配息基準日案		全體出席委員同意過	不適用	全體出席董事同意通過
	擬修訂本公司「內部控制制度」之表單案		全體出席委員同意過	不適用	全體出席董事同意通過
110.10.21 本屆第4次	本公司擬發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債案	110.10.21 第2屆第2次	全體出席委員同意過	不適用	全體出席董事同意通過
110.11.09 本屆第5次	本公司擬買台南市安平區新南段土地(含地上建物)案	110.11.09 第2屆第3次	全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
110.12.24 本屆第6次	擬修正本公司「內部控制制度」之表單案	110.12.24 第2屆第4次	全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司一一〇年度簽證會計師獨立性評估案		全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過

(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：無此情形。

二、獨立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：無此情形。

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)獨立董事與會計師之溝通情形：

- 1.本公司審計委員會由全體獨立董事組成，定期召開會議並與簽證會計師就公司財務業務相關議案進行溝通及討論，審計委員會查核董事會編造提交股東會之各種表冊（營業報告書、財務報表、盈餘分派案），並依規定出具審計委員會審查報告。
- 2.本公司簽證會計師每季定期於審計委員會以書面或召開會議方式進行每年度及每季財務報表查核或核閱結果報告，以及其他相關法令要求之溝通事項。
- 3.本公司獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師有直接聯繫之管道，並得視需要以電子郵件、電話、會面或召開會議方式溝通；且依主管機關之規定，對公司財務、業務狀況定期進行查核，並直接與管理單位溝通。

(二)獨立董事與內部稽核主管之溝通情形：

- 1.本公司內控制度有效性之考核（出具內控制度聲明書），經審計委員會核定後提報董事會決議。
- 2.本公司「內部控制制度」規章之彙總，經審計委員會核定後提報董事會決議。
- 3.本公司「內部稽核制度與實施細則」之訂定與修訂，經審計委員會核定後提報董事會決議。

- 4.本公司設置直接隸屬董事會之稽核單位，負責訂定內部稽核之組織、編制與職掌，綜理稽核業務，定期及不定期向審計委員會及董事會報告稽核業務執行情形。
- 5.稽核單位於出具內部稽核報告及追蹤報告陳核董事長後，陳報各獨立董事查閱（當面或透過電子郵件寄送）。  
稽核主管列席審計委員會及董事會進行內部稽核業務報告，對於稽核業務執行情形、查核缺失改善追蹤情形及其成效皆已充分溝通。  
本公司獨立董事得視上述事項之內容或隨時視需要，與稽核主管進行溝通與討論。
- 6.本公司稽核單位對會計師及內部單位自行評估所提列檢查意見或查核缺失，及內控制度聲明書所列應加強辦理改善事項，持續追蹤覆查，並將其追蹤考核改善辦理情形，以書面提報審計委員會及董事會。
- 7.本公司稽核單位於每會計年度終了前將次一年度之稽核計畫，經審計委員會核定後提報董事會決議。
- 8.本公司稽核單位原則上每年召開一次「內部控制制度缺失檢討座談會」，由全體獨立董事就內部控制制度缺失檢討單獨與內部稽核主管座談並作成紀錄，該座談會議紀錄並提董事會報告。

(三)獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，110 年度主要溝通事項摘要如下：

日期	溝通方式	溝通重點	溝通情形及結果	公司對獨立董事意見之處理執行結果
11001 ~110.12	稽核主管向獨立董事報告	109 年 12 月及 110 年 1 ~11 月稽核報告	內部稽核主管每月將查核情形發送查核報告予董事長及獨立董事，使董事長及獨立董事能適時及時掌握公司內部稽核狀況	
11003/19	審計委員會 第1屆第25次	110 年 1 月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見
		109 年度內部稽核計畫執行情形報告		
11004/23	審計委員會 第1屆第26次	109 年度 1~12 月各項內部控制制度之設計及執行有效性自行評估報告	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	獨立董事無意見
		109 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」		
11005/07	審計委員會 第1屆第27次	110 年 2~3 月內部稽核業務報告	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	獨立董事無意見
		刪除及新增本公司「內部控制制度」之表單		
11005/07	審計委員會 第1屆第27次	修正本公司「內部控制制度」	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	獨立董事無意見
11008/10	審計委員會 第1屆第28次	110 年 4~6 月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見

日期	溝通方式	溝通重點	溝通情形及結果	公司對獨立董事意見之處理執行結果
110/09/07	審計委員會 第2屆第1次	110年7月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見
		修正本公司「內部控制制度」之表單	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	
110/10/21	審計委員會 第2屆第2次	110年8月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見
110/11/09	審計委員會 第2屆第3次	110年9月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見
		110年9月缺失追蹤報告		
110/12/24	審計委員會 第2屆第4次	110年10~11月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	獨立董事無意見
		本公司一一一年度稽核計畫案 修正本公司「內部控制制度」之表單案	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	
	座談會	110年內部稽核人員與獨立董事座談會	獨立董事無意見	

(四)獨立董事與簽證會計師溝通情形良好，110年度主要溝通事項摘要如下：

日期	溝通方式	溝通重點	溝通情形及結果	公司對獨立董事意見之處理執行結果
110/03/19	書面	本公司 109 年度個體及合併財務報告	全體出席委員同意通過，提送董事會核決	獨立董事無意見
110/05/07	書面	110 年第 1 季合併財務報告		
110/08/10	書面	110 年第 2 季合併財務報告		
110/11/09	書面	110 年第 3 季合併財務報告		
110/12/24	書面	110 年度簽證會計師獨立性評估		

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	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？	✓		本公司訂有「公司治理實務守則」，並已於公司網站之「利害關係人」專區項下之「公司治理專區」，以及公開資訊觀測站揭露。另本公司111年3月14日本屆第7次董事會通過修正「公司治理實務守則」。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (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？ (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？ (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？	✓	✓	(一)公司設有股務單位、發言人及電子郵件信箱，依公司內部作業程序處理股東建議或糾紛等問題。並於公司網站提供申訴、檢舉與提議功能，若涉法律問題，移請法務單位處理。 (二)依規定按月申報內部人所持股權變動情形，並於股票停止過戶期間，由股務代理機構提供股東名簿，充分掌握主要股東持有公司股權之變化。 (三)本公司與關係企業間之關係人交易管理、背書保證、資金貸與等皆訂有辦法加以控管。 (四)公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，規範公司內部人及消息受領人不得利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(一)無重大差異。 (二)無差異。 (三)無差異。 (四)無差異。
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一) ■本公司董事會成員多元化政策主要係規範董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求擬訂適當之多元化方針，包括但不限於下列面向之標準： 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 2.專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷、法律或環保）、專業技能及產業經歷等。	(一)無差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>■董事會整體應具備之能力如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.營運判斷能力。</li> <li>2.會計及財務分析能力。</li> <li>3.經營管理能力。</li> <li>4.危機處理能力。</li> <li>5.產業知識。</li> <li>6.國際市場觀。</li> <li>7.領導能力。</li> <li>8.決策能力。</li> </ol> <p>■本公司現任董事會由7位董事組成，包含3位獨立董事，成員各具不同領域之豐富經驗與專業。</p> <p>■本公司具員工身份之董事占比為29%、獨立董事占比為43%，1位獨立董事任期年資在3年以下，2位獨立董事任期年資在5~7年，1位董事年齡70歲以上、2位董事年齡在60歲以上、3位董事年齡在40~60歲、1位董事年齡在40歲以下。</p> <p>■本公司注重董事會成員組成之性別平等，目前7位董事，包括1位女性董事，比率達14%，預計下屆董事能再增加一名女性董事為進行目標。</p> <p>■本屆(110/08/16~113/08/15)董事會成員落實多元化情形(詳註1)。另本公司網站「利害關係人」專區之「董事會」專頁揭露本公司董事會成員多元化政策及落實情形。</p>	
(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？	✓	(二)公司治理相關功能已分別由董事會、審計委員會及薪資報酬委員會執行。各功能性委員會之運作順遂，並已發揮健全監督功能及強化董事會之職能。	(二)本公司目前無其他功能性委員會，未來將配合法令規定予以執行。
(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？	✓	(三) <p>■本公司於109年8月12日董事會通過修正「董事會績效評估辦法」，於每年度結束時由財務部股務單位協助收集董事會活動相關資訊後，據以實施內部董事會績效自評作業，針對董事會、</p>	(三)無差異。



評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		<p>■前揭評估結果業經提送111年3月14日本屆第7次董事會報告在案，並提出主要改善建議及未來持續強化之方向。</p> <p>■本公司已於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司所訂之「董事會績效評估辦法」，相關董事會績效評估結果亦揭露於本公司網站。</p> <p>(四)依據「上市上櫃公司治理實務守則」第29條規定，上市上櫃公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，並應定期（至少一年一次）評估聘任會計師之獨立性。本公司110年簽證會計師服務評核結果業經110年12月24日第二屆第4次審計委員會及110年12月24日本屆第6次董事會審議通過，安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師符合本公司獨立性及適任性評估標準(詳註2)。</p>	(四)無差異。
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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		<p>■本公司已於110年6月24日經董事會決議通過設置公司治理主管。(集團指派同一人擔任公司治理主管)</p> <p>■本公司公司治理主管主要職責如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</li> <li>2.製作董事會及股東會議事錄。</li> <li>3.協助董事就任及持續進修。</li> <li>4.提供董事執行業務所需之資料。</li> <li>5.協助董事遵循法令。</li> </ol> <p>■110年度本公司公司治理主管業務執行重點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.協助董事執行職務、提供所需資料並安排董事進修：</li> </ol> <p>(1)彙整公司經營領域及公司治理相關之最新法令規章，安排於董事會中討論，並不定期向董事會成員進</p>	無差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
			<p>行宣導。</p> <p>(2)依董事要求,協助董事瞭解執行業務時應遵守之法規。</p> <p>(3)提供董事所需之公司資訊,並協助董事與各業務主管溝通、交流。</p> <p>(4)協助公司向董事會成員辦理至少6小時之進修課程。</p> <p>2.辦理董事會議事程序及確認決議之法規遵循事宜:</p> <p>(1)110年度共召開13次董事會議,惟本公司治理主管於110年6月24日就任後召開8次董事會議,依法製作董事會開會通知及議程;議題如有董事需利益迴避時,予以事前提醒;並於法定期限內製作議事錄。</p> <p>(2)確認董事會之召開、決議程序及議事錄符合相關法令及公司治理守則規範。</p> <p>3.110年度本公司公司治理主管業已完成12小時之進修。</p>	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		<p>公司網站設有「利害關係人」專區,本於尊重利害關係人權益,定期辨識公司利害關係人類別並建立各利害關係人之聯絡窗口及溝通管道,透過適當溝通,瞭解其合理期望及需求,妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。</p>	無差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		<p>本公司委任之專業股務代辦機構為群益金鼎證券股份有限公司股務代理部。</p>	無差異。
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	✓		<p>(一)公司已架設企業網站,依相關法令規定及時揭露財務業務及公司治理相關資訊。</p>	(一)無差異。
(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)?	✓		<p>(二)公司企業網站以中文版本為主,由相關單位負責公司資訊之蒐集及重大事項之揭露,並設有發言人及代理發言人,落實發言人制度。公司於舉辦法人說明會後將相關資訊放置公司網站。</p>	(二)無差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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？		✓	(三)公司雖未於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，但申報第一、二、三季及年度財務報告與各月份營運情形均於規定期限前提早公告並申報。	(三)無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		公司其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊說明如下：	無差異。
<p>(一)員工權益：本公司一向以人為本，遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，對於員工的福利、工作安全健康及教育訓練等，訂立完整之管理制度，每年視經營成果發放績效獎金、年終獎金及員工酬勞，使員工個人利益與公司利益相互結合，產生共榮共存的信念。</p> <p>(二)僱員關懷：公司重視員工的安全與健康，提供健康照顧及協助服務，員工享有團險及年度健康檢查，成立福委會及社團與舉辦各項活動促進員工交流。</p> <p>1.工作生活平衡：社團活動補助、旅遊活動補助。</p> <p>2.育兒支持：育嬰留職停薪、立案托兒安親合約機構、哺乳室。</p> <p>3.生活支持：員工及眷屬團體保險、結婚補助、生育補助、子女教育補助、年節贈禮、生日禮金、員工傷病慰問及關懷、員工住院醫療補助。</p> <p>4.工作協助：健康檢查、伙食津貼。</p> <p>5.其他：尾牙、資深人員表揚、優良商家簽署員工特惠合約。</p> <p>註：上述福利事項包含公司及職工福利委員會。</p> <p>(三)投資者關係：</p> <p>1.公司設有發言人及代理發言人，負責公司對外關係之溝通。</p> <p>2.公司即時公告財務、業務及重大訊息資訊於公司網站及公開資訊觀測站，使投資者充分知悉本公司之發展方向和策略動向，實現股東利益最大化。</p> <p>3.公司股東常會提供股東以電子方式行使表決權，股東會召開時亦致力於避免提出臨時動議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益。</p> <p>(四)供應商關係：公司致力與協力廠商一同成長並善盡企業社會責任，共同創新與精進品質。公司與供應商之間一向維繫良好的關係並確保供應商得穩定履行合約，兼顧共存共榮關係。</p> <p>1.本公司訂有「協力廠商管理辦法」，對於新供應商事先進行審查，審查合格者才與其進行交易；3年內若未交易，則取消合格供應商資格，須再經評估確認後，始得重新列為合格供應商。審查內容包括對供應商供貨能力、規模度、業界風評及財務信用等。</p>				

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	

2. 供應商評鑑/管理：

對合格之供應商，採購單位每半年應就交易金額達新台幣二十萬元（含）以上或交易實績達六次（含）以上者，於每年一及七月底前填具「協力廠商評鑑表」會相關單位評核予以評鑑一次，評鑑包括定期對供應商產品交期、品質、配合度/服務度及價格等，此外，供應商須符合勞工、環境及人權等相關條件，如有相關違反案件，本公司得隨時終止或解除契約，藉此督促所有施工廠商均應善盡企業社會責任。

3. 採購單位已分別於110年7月27日及111年1月21日分別完成110年1月~6月及110年7月~12月之「協力廠商評鑑報告」，評鑑結果皆為A級合格廠商。

(五) 利害關係人之權利：為了實踐對利害關係人的承諾，並尊重、維護其應有之合法權益，公司設有各種溝通及申訴管道，秉持誠信原則即時處理及回應。藉由建立溝通管道，了解利害關係人關注議題，以主動積極的態度即時回應他們的需求，並作為未來落實企業社會責任方向的參考依據。另本公司網站「利害關係人」專區之「溝通與回應」專頁揭露與利害關係人溝通實績，110年度與利害關係人溝通情形業於110年12月24日本屆第6次董事會報告。

(六) 董事進修之情形：公司依據「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」之規定，不定期提供董事進修相關課程，110年度進修之情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	李文成	110/05/07~110/05/07	社團法人中華公司治理協會	併購審議與董事責任	3小時
		110/10/27~110/10/27	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	110年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時
獨立董事	嚴雲棋	110/12/07~110/12/07	國泰金融控股股份有限公司	2021國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6小時
獨立董事	陳永昌	110/08/30~110/08/30	社團法人中華公司治理協會	董事受託義務與商業判斷準則	3小時
		110/10/18~110/10/18	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3小時

(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：

一、風險管理政策

為強化公司治理、健全營運與永續發展，建立全面性風險管理文化，並作為本公司風險管理之依據，本公司業已於110年10月21日經董事會通過訂定「風險管理辦法」，作為本公司風險管理之最高指導原則。

二、風險管理範疇

本公司各層級之風險管理包含「策略佈局風險」、「營運管理風險」、「財務運作風險」、「危害事件風險」及「其他風險」等，各項風險之辨識、衡量、監控與報告等流程，應配合經營環境、業務與營運活動之變動適時調整。

三、風險管理組織

1. 董事會

本公司董事會為公司風險管理之最高指導單位，以遵循法令、推動並落實公司整體營運風險管理為目標，明確瞭解永續經營所面臨之風險，確保風險管理之有效性。

2. 經營管理會議

由總經理或相關營運主管所主持之主管會議或營運會議，負責審核控管各權責部門所啟動的各項計畫及專案的風險評估及應變指揮。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
3.權責部門			各部處級之主管負有風險管理之責任，負責分析、監控及預防所屬單位內之相關風險，確保風險控管機制與程序能有效執行。
4.稽核單位			負責督導各權責部門遵循核決權限與相關風險管理辦法及程序，以確保全體員工之風險管理意識及執行成效。
四、運作情形			<p>本公司董事會於110年10月21日通過訂定「風險管理辦法」，並於110年12月24日向本屆第六次董事會報告110年風險管理運作情形，相關內容簡述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.策略風險：依營建產業變化，設定策略目標，並配合預算控管，掌控公司經營方向，110年訂定策略目標及預算共計1次。</li> <li>2.營運風險：每周定期或不定期召開主管會議及相關會議，逐項討論各建案之銷售等相關細節。110年至少召開主管會議40次以上。</li> <li>3.財務風險：本公司不從事高風險投資，並另制定「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」等相關辦法，以降低財務風險。</li> <li>4.法律風險：營運活動中，除遵循相關法規外並依程序審核及檢視所簽訂之契約，其法律效力、有無疏漏、規範不周等，以維護公司最大利益。</li> <li>5.資訊安全風險：110年度本公司並未發現任何重大的網絡攻擊或事件，已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與此有關的法律案件或監管調查，並於110年12月24日向本屆第六次董事會報告本公司「資訊安全風險管理情形」。</li> <li>6.危害風險：COVID-19疫情全球蔓延，由集團管理部主導會同本公司管理部採取之因應措施如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)配合各級防疫需求，制定與實施疫情流行期間訪客與承攬商健康聲明書與實名登記。</li> <li>(2)進出人員管制體溫量測及建置異常通報。</li> <li>(3)依防疫等級執行因應措施。</li> <li>(4)體溫監測、異常體溫通報。</li> <li>(5)規劃人員分組分區上班。</li> <li>(6)會議、活動、課程，建議暫停、延後或改採視訊辦理。</li> <li>(7)全額支付員工投保防疫險及疫苗險。</li> </ol> </li> </ol> <p>(八)客戶政策之執行情形：本公司設有專責之部門客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，並與客戶維持穩定良好關係，以創造公司利潤。</p> <p>(九)公司為董事購買責任保險之情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司就全體董事於執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。</li> <li>2.本公司109年度及110年度「董事責任保險」內容業經本公司109年5月8日上屆第21次及110年5月7日上屆第31次董事會審議通過，投保額度為美金300萬元，並已辦理投保完成。</li> </ol>
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。			<ol style="list-style-type: none"> <li>1.已改善情形： <ol style="list-style-type: none"> <li>①題號2.3：本公司配合臺灣證券交易所109年1月2日臺證治理字第10800242211號函修正『上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點』第四條之規定，本公司已於110年10月5日經董事會決議通過，本公司前任總經理蔡聰賓經110年8月16日董事會推選續</li> </ol> </li> </ol>

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			任董事長一職，為使董事長與總經理間之權責明確劃分，董事長蔡聰賓自110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理並兼任發言人，改善改選前董事長及總經理為同一人之情形。	
			②題號2.6：本公司注重董事會成員組成之性平等，於110年8月16日股東會改選後，7名董事會成員中有1名女性董事，現階段女性董事比率達14%，預計下屆董事能再增加一名女性董事為進行目標。	
			③題號2.21：本公司已依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第20條規定，於110年6月24日經董事會決議設置公司治理主管。	
			④題號2.22：本公司為因應金融監督管理委員會「公司治理3.0」推動上市公司導入風險管理機制，並促進本公司健全營運與永續發展，於110年10月21日經董事會決議通過訂定「風險管理辦法」，且至少一年一次向董事會報告。	
			⑤題號3.2：本公司自111年度起同步發布中英文重大訊息。	
			2.就尚未改善者提出優先加強事項及措施：	
			①題號2.15：本公司宜每年定期(至少一次)邀請簽證會計師列席審計委員會，針對季及年度財務報告之核閱或查核結果、重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新等進行溝通及討論。	
			②題號2.23：本公司宜至少每三年執行一次董事會績效外部評估，以提升董事會績效。	

註1：本屆（110/08/16~113/08/15）董事會成員落實多元化情形：

職稱	姓名	基本組成					產業經驗／專業能力									
		國籍	性別	兼任本公司員工	年齡	獨立董事任期年資	財務會計	法律實務	行銷	營運判斷	經營管理	危機處理	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
董事長及法人董事代表	蔡聰賓	中華民國	男	√	50~60		√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	邱秉澤	中華民國	男	√	40~50		√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	鄭喬文	中華民國	女		30~40		√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	陳國彥	中華民國	男		50~60				√	√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	嚴雲棋	中華民國	男		60~70	>3	√		√	√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	李文成	中華民國	男		70~80	>3		√		√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	陳永昌	中華民國	男		60~70	<3		√		√	√	√	√	√	√	√

註 2：會計師獨立性評估標準：

項目	評估指標	評估結果	
		是	否
1	簽證會計師是否未連續七年提供本公司審計服務	✓	
2	簽證會計師是否未與本公司有直接或重大間接財務利益關係	✓	
3	簽證會計師是否未與本公司或本公司董事有融資或保證行為	✓	
4	簽證會計師是否未受本公司業務流失之可能性影響	✓	
5	簽證會計師是否未與本公司有密切之商業關係	✓	
6	簽證會計師是否未與本公司有潛在之僱傭關係	✓	
7	簽證會計師是否未與本公司有和查核案件有關之或有公費	✓	
8	簽證會計師及其審計服務小組成員目前或最近二年內是否未在本公司擔任董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務	✓	
9	簽證會計師對本公司所提供之非審計服務是否未直接影響審計案件之重要項目	✓	
10	簽證會計師是否未仲介本公司所發行之股票或其他證券	✓	
11	簽證會計師是否未擔任本公司之辯護人或代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護	✓	
12	簽證會計師是否未與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	✓	
13	簽證會計師卸任一年以內是否未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務	✓	
14	簽證會計師是否未收受本公司或其董事、經理人價值重大之餽贈或禮物	✓	
15	本公司是否未要求會計師接受管理階層在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露	✓	
16	本公司是否未為降低公費，對會計師施加壓力，使其不當的減少應執行之查核工作	✓	

評估結果：

經評估後，本公司委任之簽證會計師符合以上獨立性評估項目所述情事，故可確認簽證會計師出具之財務報告可靠性無虞。

(四) 薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

111年4月11日

姓名 身份別	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
獨立董事	李文成 (召集人)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■獨立董事／薪資報酬委員會召集人／審計委員會召集人</li> <li>■為退休法官(95年自臺灣高等法院退休)，具備5年以上法官及律師之資格，法務相關經驗豐富</li> <li>■過往經驗 臺灣高等法院庭長 花蓮地方法院院長 台東地方法院院長 澎湖地方法院院長</li> <li>法律專業領域涵蓋行政法、公平交易法、大眾傳播法、商業訴訟、刑事訴訟、智慧財產權訴訟等，本公司借重法律長才、商業訴訟等之專業，協助本集團於經營布局時，對整體法律面之掌握，以降低法律風險，增進經營效益。</li> <li>■未有公司法第30條各款情事</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。獨立董事李文成兼任母公司獨立董事及薪資報酬委員會委員，不在此限</li> <li>2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數</li> <li>3.薪資報酬委員會之成員於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第6條第1項規定之情事</li> <li>4.最進2年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬</li> </ol>	2
獨立董事	嚴雲棋	<ul style="list-style-type: none"> <li>■獨立董事／薪資報酬委員會委員／審計委員會委員</li> <li>■具有具有5年以上深厚建設銷售產業相關經營背景，並具備豐富商務及財會等實務經驗</li> <li>■主要現職 東岳廣告(股)公司董事長</li> <li>■未有公司法第30條各款情事</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.薪資報酬委員會之成員嚴雲棋女兒自111年1月1日起受僱於本公司，但非為本公司經理人，符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」規定</li> <li>2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數</li> <li>3.薪資報酬委員會之成員於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第6條第1項規定之情事</li> <li>4.最進2年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬</li> </ol>	0

身份別	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
其他	蔡其展	<ul style="list-style-type: none"> <li>■薪資報酬委員會委員</li> <li>■具備5年以上律師之資格，法務相關經驗豐富</li> <li>■主要現職            竝立法律事務所主持律師            臺中市政府勞工局獨任調解人</li> <li>■未有公司法第30條各款情事</li> </ul>	1.本人、配偶、二親等以內親屬無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。薪資報酬委員會委員蔡其展兼任母公司薪資報酬委員會委員，不在此限 2.本人、配偶、二親等以內親屬無持有公司股份數 3.薪資報酬委員會之成員於執行業務範圍內保持其獨立性，不得與公司有直接或間接之利害關係，於選任前二年及任職期間無「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」第6條第1項規定之情事 4.最進2年內無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬	1	

註：本公司於110年8月16日股東常會全面改選，故需重新委任第五屆「薪資報酬委員會」委員，且董事會於110年9月7日決議通過委任第五屆「薪資報酬委員會」委員李文成先生(獨立董事)、嚴雲棋先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名。

## 2.薪資報酬委員會之職責

本公司薪資報酬委員會每年至少召開二次，並得視需要隨時召開會議，主要職責及年度工作重點為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，並定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

## 3.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3人。

(2) 第五屆委員任期：110年9月07日至113年8月15日，最近年度(110年)薪資報酬委員會開會6次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	李文成 獨立董事	6	0	100.00%	
委員	嚴雲棋 獨立董事	5	1	83.33%	
委員	蔡其展	4	2	66.67%	
110年度薪資報酬委員會平均實際出席率(%) (總計實際出席次數/總計應出席次數)				83.33%	
其他應記載事項： 一、110年度至111年3月薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，以及公司薪資報酬委員會意見之處理：					

薪資報酬委員會日期	議案內容	薪資報酬委員會決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理	董事會日期	董事會決議結果
110.01.14 第4屆第7次	本公司人事異動案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	110.01.14 上屆第28次	全體出席董事同意通過
110.03.19 第4屆第8次	本公司一〇九年度員工酬勞及董事酬勞分配案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	110.03.19 上屆第29次	全體出席董事同意通過
110.06.24 第4屆第9次	本公司設置公司治理主管案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	110.06.24 上屆第32次	全體出席董事同意通過
110.08.10 第4屆第10次	本公司人事異動案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	110.08.10 上屆第34次	全體出席董事同意通過
	本公司人事聘任案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議		全體出席董事同意通過
110.10.05 第5屆第1次	擬推舉本公司第五屆薪資報酬委員會召集人案	經全體出席委員一致推舉李文成委員擔任本委員會召集人及會議主席		110.10.05 本屆第3次	全體出席董事同意通過
	擬解任及委任本公司總經理案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議		全體出席董事同意通過
110.12.24 第5屆第2次	一〇九年度董事酬勞分配案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	110.12.24 本屆第6次	全體出席董事同意通過
	一〇九年度經理人員工酬勞分配案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議		全體出席董事同意通過
	一一〇年度經理人年度績效獎金發放案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議		全體出席董事同意通過
111.03.14 第5屆第3次	本公司一一〇年度員工酬勞及董事酬勞分配案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	111.03.14 本屆第7次	全體出席董事同意通過
111.04.01 第5屆第4次	本公司人事聘任案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	111.04.01 本屆第8次	全體出席董事同意通過

二、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)：無此情形。

三、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：無此情形。

註：本公司於110年8月16日股東常會全面改選，故需重新委任第五屆「薪資報酬委員會」委員，且董事會於110年9月7日決議通過委任第五屆「薪資報酬委員會」委員李文成先生(獨立董事)、嚴雲棋先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名。

(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

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展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，及向董事會督導情形？	✓		<p>■本公司「企業社會責任實務守則」於106年3月21日董事會決議通過後實施，訂定明確之企業社會責任政策，且於111年3月14日經董事會決議通過配合法令修正名為「永續發展實務守則」。</p> <p>■公司為健全永續發展之管理，建立推動永續發展之治理架構，且指派管理部為推動永續發展之兼職單位，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告，業於110年12月24日本屆第6次董事會中報告執行情形。</p> <p>■公司董事會依據管理部的報告，檢視執行成效，必要時檢討實施成效並要求改進，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。</p>	無差異。
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？(註1)		✓	<p>■本揭露資料涵蓋公司於110年1月至110年12月間在主要據點之永續發展績效表現，風險評估邊界以本公司為主。</p> <p>■集團秉持「誠信原則」與「永續經營」的理念及重大性原則，在追求企業永續經營與獲利之同時，推動永續發展，重視利害關係人之權益，注重環境、社會與公司治理之議題，並將其納入公司管理方針與營運活動，以達永續經營之目標。</p> <p>■依據評估後之風險，訂定相關風險管理政策或策略如註2。</p>	無差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一) 綠建築：本公司重視建物使用階段的節能，許多專案已取得綠建築候選證書，將綠化設計、基地保水、外殼節能、照明節能設計等項目，融入使用者的日常生活，達到建築生命週期節能的觀念。	(一)無差異。
(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？	✓		(二)以科技化技術，將建築資訊模型導入營造文化，透過技術應用有效整合各項分析資訊與掌握施工作業流程，有效提升營建效率及大幅減少錯誤與能資源的浪費。	(二)無差異。
(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，並採取相關之因應措施？	✓		(三)因應日益嚴重的全球暖化及氣候變遷問題，政府積極推動節能減碳措施及使用各種綠色能源，以降低二氧化碳排放。故為提昇國人居住舒適性及健康性、降低建材製程中對環境造成之衝擊，並帶動傳統建材產業升級，本公司積極應對氣候變遷議題，持續致力於綠色營建技術開發，以提升綠建築等級，期許打造更節能減碳的居住環境，建案規劃採用綠建築的各種節能環保建材、節能機器、住房設備、新能源系統等節能減碳產品，落實政府節能減碳政策，為守護環境貢獻心力，善盡企業社會責任。	(三)無差異。
(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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之	✓		(四)本公司統計辦公區域用電所產生之間接溫室氣體排放量、用水量及建案營建廢棄物總重量等資	(四)無差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
政策？			<p>訊，據以研擬制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他管理措施。本公司近二年統計溫室氣體排放量、用水量及建築廢棄物總重量之資料如註3。</p> <p>本公司持續推動「節能減碳」等節能方案，111年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。</p>	
<p>四、社會議題</p> <p>(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？</p>	✓		<p>(一)本公司遵循國際人權公約之精神，恪遵國內勞動暨相關法規，支持並遵循聯合國《世界人權宣言》、《工商企業與人權指導原則》、《全球盟約》及國際勞工組織《工作基本原則與權利宣言》等國際人權公約所揭櫫之原則，如結社自由、集體協商權、關懷弱勢族群、禁用童工、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，並確認人力資源運用政策無性別、種族、社經階級、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇。</p> <p>本公司亦訂有各項公司治理、採購及人事等相關管理規章，明確規範與人權政策相關之要求，辨識重要人權議題以作為推動風險減緩措施之依據。</p>	(一)無差異
<p>(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），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p>	✓		<p>(二)本公司訂有工作規則及相關人事管理規章，內容涵蓋本公司聘僱勞工之基本工資、工時、休假、退休金給付、勞健保給</p>	(二)無差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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？	✓		<p>付、職業災害補償等均符合勞動基準法相關規定。設立職工福利委員會透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項；本公司酬金政策，係依據個人能力，對公司的貢獻度，績效表現，與經營績效之關聯性成正相關。</p> <p>(三)公司提供員工安全健康之工作場所，於辦公室設有中央空調系統、充足的照明設備，舒適合宜的視覺及聽覺工作空間，設置緊急逃生路線及出口，定期進行電梯設備保養，備有消防設施、定期及不定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測，並實施門禁管制。</p> <p>每年舉辦員工健康檢查，並安排健康諮詢講座，且每年依據員工需求新增及調整健檢項目，讓員工更了解及注重自身健康。另本公司設有職工福利委員會，負責辦理員工各項福利措施及補助作業。本公司亦依法辦理勞工保險、全民健康保險及團體保險，藉以保障員工權益，全方位支持員工身心靈均衡發展。</p> <p>■運作情形如下：</p> <p>一、門禁安全</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本公司大樓日間、夜間均設有嚴密門禁監視系統。</li> <li>2.本公司夜間、假日與保全公司簽約，維護辦公室安全。</li> </ol>	(三)無差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展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？	✓		<p>二、各項設備之維護及檢查</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.每月進行1次電梯設備保養。</li> <li>2.依據消防法規定，每年委外進行消防檢查。</li> <li>3.每年進行1次水質檢測。</li> <li>4.每3個月做飲水機保養。</li> </ol> <p>三、生理衛生</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.健康檢查：每年提供員工1次定期健康檢查，並安排健康諮詢講座，且每年依據員工需求新增及調整健檢項目，讓員工更了解及注重自身健康。</li> <li>2.工作環境衛生：辦公場所全面禁菸、每年進行1次以上之辦公室環境清潔、消毒。</li> </ol> <p>四、心理衛生</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.性騷擾防治：依本公司訂立之「員工申訴管理辦法」進行調查及懲處。</li> <li>2.季刊：集團發行季刊提供員工寫作發表及對公司提供意見之管道。</li> </ol> <p>五、保險及醫療慰問</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依法投保勞保、健保，另每年提供員工團險並讓眷屬以優惠費率投保醫療險及癌症險等。</li> <li>2.為員工投保防疫險及疫苗險，提升全面防護。</li> <li>3.職工福利委員會，負責辦理員工各項福利措施及補助作業。</li> </ol>	(四)無差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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？	✓		職涯能力發展，兼顧核心專業能力之培養與員工身心靈均衡發展。 (五)本公司已制定相關保護消費者權益政策，例如簽訂符合內政部定型化契約規範的買賣契約、遵循行銷推廣的法規、即時溝通客戶室內工程變更，自主施工品質檢查與修繕等，以確保消費者權益。公司與客戶間保持良好溝通管道，並設有專責之部門客戶服務人員，對客戶之隱私均遵守保密協定及個人資料保護法，公司網站並設有利害關係人專區保護消費者權益政策及提供申訴管道。	(五)無差異
(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？	✓		(六)本公司訂有「協力廠商管理辦法」，對於新供應商事先進行審查，審查合格者才與其進行交易；3年內若未交易，則取消合格供應商資格，須再經評估確認後，始得重新列為合格供應商。審查內容包括對供應商供貨能力、規模度、業界風評及財務信用等。 對合格之供應商，採購單位每半年應就交易金額達新台幣二十萬元（含）以上或交易實績達六次（含）以上者，於每年一及七月底前填具「協力廠商評鑑表」會相關單位評核予以評鑑一次，評鑑包括定期對供應商產品交期、品質、配合度/服務度及價格等。此外，供應商	(六)無差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			須符合勞工、環境及人權等相關條件，如有相關違反案件，本公司得隨時終止或解除契約，藉此督促所有施工廠商均應善盡企業社會責任。	
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資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	於公司網站及公開資訊觀測站揭露「永續發展實務守則」供參。於年報揭露公司對社會責任所採行之制度與措施及履行社會責任情形。本公司擬於112年起編製與申報永續報告書。	本公司將配合法令規定編製永續報告書。
<p>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：</p> <p>本公司已依「上市上櫃公司永續發展實務守則」修正「企業社會責任實務守則」（修正名稱為「永續發展實務守則」及部份條文，以強化企業永續與社會責任之落實，並將其納入公司管理與營運中。</p> <p>本公司為健全永續發展之管理，建立推動永續發展之治理架構，且指派管理部為推動永續發展之兼職單位，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並至少一年一次向董事會報告其執行情形，運作情形與守則並無重大差異。</p>				
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：</p> <p>(一)本公司期許自身營運為周遭社區帶來正向發展，除專注於本業外，為建立良好的社區關係，持續對已認養的道路及公園進行管理維護工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.認養維護台北市內湖區成功路2段前人行道，認養期間自104年2月17日至114年2月16日，計10年。</li> <li>2.認養台中市西屯區惠民段139地號前臨市政北二路與朝富路人行道（面積約292m<sup>2</sup>），認養期間自106年12月7日至110年12月6日，計4年。認養內容包含人行道鋪面更新、新植行道樹綠化、平時維護管理等。</li> <li>3.認養新竹市慈雲路旁(光武段1065地號)公園、廣場、綠地等，認養期間自107年10月25日至110年10月25日止（展延至116年10月25日）。認養內容包含應維護認養公園綠地之垃圾檢拾、動物糞便清掃等責任，公園綠地或廣場設施遭受天然災害或人為破壞時，應儘速通知新竹市政府。</li> </ol> <p>(二)參與建築相關甄選活動：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「柏克萊公園」建案獲選第23屆國家建築金質獎—施工品質類。</li> </ol> <p>(三)本公司不定期贊助各項公益活動：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.捐贈財團法人新北市陳明雄賣夢教育基金會新台幣60,000元。</li> <li>2.捐贈高雄市政府消防局乙輛消防警備車及一批救災器材，共新台幣475,238元。</li> <li>3.由公司北、中、南區同仁共同捐贈高雄市實物銀行—溫馨聖誕悅愛心募集活動新台幣79,436元。</li> </ol>				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>(四) 辦公室節能措施：</p> <p>1.隨季節調整設定適當空調溫度，以減低電力負荷。</p> <p>2.辦公室之節能照明設備更換及午休時間熄燈。</p> <p>(五) 省水措施：使用感應式省水閥，有效減少不必要的水資源浪費。</p> <p>(六) 紙類：</p> <p>1.推廣採雙面列印或一張紙列印多頁。</p> <p>2.公文袋/公文夾重覆回收使用。</p> <p>3.利用電子文件處理，減少列印或影印。</p> <p>4.善用掃描(scan)功能，轉成電子影像存檔。</p> <p>5.管制彩色列印。</p> <p>(七) 其他：確實執行廢棄物如廚餘、鐵鋁玻璃罐、廢紙與保特瓶等的回收管理與資源分類，並由專業人員負責廢棄物的處理與分類。</p>				

註1：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

註2：依據評估後之風險，訂定相關風險管理政策或策略如下：

項目	重點內容
推動公司治理	<ul style="list-style-type: none"> <li>●董事會督促 CSR 實踐，包括檢討及持續改進</li> <li>●設置推動企業社會責任之專(兼)職單位</li> <li>●建置有效之公司治理架構及相關道德標準</li> <li>●避免不公平競爭，並反賄賂貪瀆，以營造公平競爭環境</li> </ul>
發展永續環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●遵循環境相關法規</li> <li>●致力於提升各項能(資)源之利用效率</li> <li>●避免污染水、空氣與土地，及採行適當的污染防制措施</li> <li>●持續致力於綠色營建技術開發，以提升綠建築等級</li> <li>●注重水資源管理、廢棄物處理、資源回收、環境綠化等措施</li> <li>●注意氣候變遷對營運可能產生的風險與機會</li> </ul>
維護社會公益	<ul style="list-style-type: none"> <li>●遵守勞動相關法規並遵循國際人權公約，訂有工作規則及相關人事管理規章，內容涵蓋禁用童工、性別平等、工作權及嚴禁任何非法歧視等保障人權之規定</li> <li>●提供員工安全與健康之工作環境</li> <li>●為員工之職涯發展創造良好環境</li> <li>●依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質與供應商及商業夥伴合作，共同致力提升企業社會責任</li> <li>●期許自身營運為周遭社區帶來正向發展，參與社區發展及地方政府機構之相關活動，以促進社區發展</li> </ul>
加強永續發展資訊揭露	<ul style="list-style-type: none"> <li>●依相關法規辦理資訊公開，並揭露具攸關性及可靠性之永續發展相關資訊，以提升資訊透明度</li> </ul>

註3：本公司近二年統計辦公區域溫室氣體排放量、用水量及建案營建廢棄物總重量之資料如下：

項次(年)	溫室氣體排放量(噸CO2e)	用水量(度)	營建廢棄物總重量(噸) 基隆德安A區
109	84	186	970.05
110	106	227	559.50

(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>	✓		(一)為建立誠信經營之企業文化及健全發展，提供建立良好商業運作架構，本公司訂有「誠信經營守則」以資遵循知，並於內部管理及外部商業活動中確實執行。	(一)無差異。
<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>(二)公司訂定防範方案涵蓋下列行為之防範措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.行賄及收賄。</li> <li>2.提供非法政治獻金。</li> <li>3.不當慈善捐贈或贊助。</li> <li>4.提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。</li> <li>5.侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。</li> <li>6.從事不公平競爭之行為。</li> <li>7.產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。</li> </ol>	(二)無差異。
<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>	✓		<p>(三)公司依前項之經營理念及政策，於守則中清楚且詳盡地訂定防範不誠信行為之行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行。</p> <p>公司依據「上市上櫃公司誠信經營守則」及「○○股份有限公司誠信經營作業程序及行為指南」參考範例之修正，配合檢討修正本公司「誠信經營守則」。</p>	(三)無差異。

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	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		(一)本公司秉持公平與透明之原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，由法務人員審查簽立之合約條款，其合約內容均訂有罰則，若廠商未如實履行契約，需依約賠償。	(一)無差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？	✓		(二)本公司指定總經理室法務單位為專責單位，負責辦理本守則之修訂、執行、解釋、諮詢服務暨通報內容登錄建檔等相關作業及監督執行，並至少一年一次向董事會報告其執行情形，已於已於110年12月24日本屆第6次董事會中報告。	(二)無差異。
(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？	✓		(三)公司已規範董事對於有利害關係之議案，如有害於公司利益之虞時，應予迴避，不得加入討論及表決；公司董事、經理人、受僱人、受任人不得藉其在公司擔任之職位或影響力，使其自身或他人獲得不正當利益。	(三)無差異。
(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？	✓		(四) <b>■</b> 公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員依風險高低排定稽核計畫並執行查核，並定期向董事會報告查核情形。 <b>■</b> 定期委託會計師查核財務報表及確認內部控制制度之有效性。	(四)無差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)集團於110年10月22日對現任董事、經理人及受僱人進行相關教育宣導，課程內容包括誠信	(五)無差異。

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	
			經營政策及禁止內線交易等相關議題，使其充分瞭解公司誠信經營之決心、政策、防範方案及違反不誠信之後果，及禁止公司董事、經理人及受僱人等內部人員利用市場上無法取得的資訊來獲利，課程時數為120分鐘，本公司及子公司共12人次參加，並將課程簡報檔案寄送所有董事、經理人及受僱人參考。	
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？	✓		公司已訂定「檢舉作業管理辦法」，明定檢舉制度，提供正當檢舉管道，並對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，其辦法揭露於公司網站。	(一)無差異。
(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？	✓			(二)無差異。
(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？	✓			(三)無差異。
四、加強資訊揭露 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？	✓		本公司於公司網站、年報及公開說明書揭露其誠信經營守則執行情形。	無差異。
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：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與所訂守則並無差異。				
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) 本公司秉持誠信經營之原則從事一切商業活動，與他人簽訂契約時，其內容包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約之條款；對股東的投資，運用專業和勤奮的管理，以確保給予公平、永續和有競爭力的回報，創造股東最佳的利益；提供保障每個員工健康和安全的條件、傾聽員工並以誠意面對員工的投訴和問題、鼓勵和協助員工發展相關的技能和知識，並且避免非法活動，提供員工之永續就業機會。本公司重視每一位利害關係人之權益，以促進公司之永續發展。				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司訂有「公司治理實務守則」，其內容主要參考「上市上櫃公司治理實務守則」相關規定訂定。

本公司除訂有「公司治理實務守則」外，尚訂有「董事會議事規範」、「董事選舉辦法」、「董事會績效評估辦法」、「審計委員會組織規程」、「薪資報酬委員會組織規程」、「道德行為準則」、「誠信經營守則」及「永續發展實務守則」等相關章則，以為本公司推動公司治理制度之規範。

前述本公司之公司治理相關規章則均揭露於本公司網站之「利害關係人」專區之「董事會」、「功能性委員會」及「公司治理相關資訊」專頁項下及公開資訊觀測站「公司治理」項下「訂定公司治理之相關規程規則」。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

本公司重要資訊皆依主管機關規定即時公告於公開資訊觀測站，本公司財務、業務及公司治理相關資訊亦定期或即時更新於本公司網站「利害關係人」專區等處。

(九) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

潤隆建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書



日期：111年3月14日

本公司民國一一〇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，認為本公司於民國一一〇年十二月三十一日的內部控制制度（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111年3月14日董事會通過，出席董事7人中，有〇人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

潤隆建設股份有限公司

董事長：蔡聰賓



簽章

總經理：邱秉澤



簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1.股東會重要決議及執行情形：

本公司 110 年度股東常會於 110 年 8 月 16 日於台北市中山區植福路 8 號(大直典華飯店金枝玉葉廳)舉行，其重要決議及執行情形如下：

一、承認事項

1.本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案。

表決結果：贊成權數為 281,453,747 權，反對權數 61,014 權，棄權/未投票權數 2,933,053 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.94%，本案照原案表決通過。

執行情形：本案業依決議內容辦理。

2.本公司一〇九年度盈餘分配案

表決結果：贊成權數為 281,446,917 權，反對權數 71,064 權，棄權/未投票權數 2,929,833 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.94%，本案照原案表決通過。

執行情形：每股盈餘分配配發股票股利 0.2 元及現金股利 0.2 元，訂定 110 年 10 月 2 日為除權配股基準日及除息基準日，110 年 10 月 29 日為股票及現金股利發放日。

二、討論事項

1.本公司一〇九年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案

表決結果：贊成權數為 281,463,187 權，反對權數 67,801 權，棄權/未投票權數 2,916,826 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.95%，本案照原案表決通過。

執行情形：每股盈餘分配配發股票股利 0.2 元及每股資本公積發放股票股利 0.4 元，訂定 110 年 10 月 2 日為除權配股基準日，110 年 10 月 29 日為股票及現金股利發放日。

2.修正本公司「股東會議事規則」案

表決結果：贊成權數為 281,453,697 權，反對權數 61,164 權，棄權/未投票權數 2,932,953 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.94%，本案照原案表決通過。

執行情形：本案業依決議內容辦理，並公告於公開資訊觀測站及本公司網站。

3.修正本公司「董事選舉辦法」案

表決結果：贊成權數為 281,453,698 權，反對權數 61,164 權，棄權/未投票權數 2,932,952 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.94%，本案照原案表決通過。

執行情形：本案業依決議內容辦理，並公告於公開資訊觀測站及本公司網站。

### 三、選舉事項

#### 1. 本公司董事改選案

表決結果：

職稱	股東戶名或姓名	當選權數
董事	達麗投資股份有限公司 代表人：蔡聰賓	284,900,505 權
董事	廣陽投資股份有限公司 代表人：邱秉澤	280,872,305 權
董事	廣陽投資股份有限公司 代表人：鄭喬文	280,854,521 權
董事	廣陽投資股份有限公司 代表人：陳國彥	280,768,872 權
獨立董事	李文成	280,815,884 權
獨立董事	嚴雲棋	280,747,249 權
獨立董事	陳永昌	280,600,195 權

執行情形：本案業依選舉結果辦理，於 110 年 8 月 16 日將董事(含獨立董事)當選名單公告於公開資訊觀測站，並於 110 年 8 月 24 日經經濟部准予登記。

### 四、其他議案

#### 1. 解除本公司董事競業禁止之限制案

表決結果：贊成權數為 280,806,424 權，反對權數 678,227 權，棄權/未投票權數 2,963,187 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.71%，本案照原案表決通過。

執行情形：本案業依決議內容辦理，並於 110 年 8 月 16 日公告於公開資訊觀測站。

2. 110 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議如下：

會議日期	重要決議事項	執行情形
110.01.14 (上屆第28次)	1. 本公司擬將興建完成之部分待售餘屋轉列投資性不動產案。 2. 本公司人事異動案。 3. 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第2已於110年1月14日於公開資訊觀測站申報完成。
110.03.19 (上屆第29次)	1. 本公司一〇九年度員工酬勞及董事酬勞分配案。 2. 本公司一〇九年度營業報告書及財務報表案。 3. 本公司一〇九年度盈餘分配案。 4. 辦理一〇九年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案。 5. 擬修正本公司「股東會議事規則」案。 6. 本公司董事改選案。 7. 解除本公司董事競業禁止之限制案。 8. 本公司一一〇年股東常會召開相關事宜。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1~4及6~10案，已於110年3月19日於公開資訊觀測站申報完成。

會議日期	重 要 決 議 事 項	執行情形
	9.本公司一一〇年股東常會受理股東提案暨董事(含獨立董事)候選人提名相關事宜案。 10.本公司一〇九年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 11.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 12.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 13.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	
110.04.23 (上屆第30次)	1.本公司一一〇年股東常會股東提名董事(含獨立董事)候選人名單案。 2.解除本公司董事競業禁止之限制案。 3.擬刪除及新增本公司「內部控制制度」之表單案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1案，已於110年4月23日於公開資訊觀測站申報完成。
110.05.07 (上屆第31次)	1.本公司一一〇年第一季合併財務報告案。 2.出售本公司建案之房地及車位予關係人案。 3.擬修正本公司「內部控制制度」案。 4.本公司「董事責任保險」到期續約案。 5.本公司擬委由金融機構籌組聯合授信案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1及2案，已於110年5月7日於公開資訊觀測站申報完成。 ■討論事項第4案，已於110年7月2日於公開資訊觀測站申報完成。
110.06.24 (上屆第32次)	1.本公司設置公司治理主管案。 2.解除本公司經理人競業禁止之限制案。 3.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1案，已於110年6月24日於公開資訊觀測站申報完成。
110.07.22 (上屆第33次)	1.擬訂定本公司一一〇年股東常會延期召開日期及地點案。 2.擬訂定本公司「內部稽核人員之任免、考評、薪資報酬辦法」案。 3.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 4.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 5.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1案，已於110年7月22日於公開資訊觀測站申報完成。 ■討論事項第2案，已公告於公司網站。
110.08.10 (上屆第34次)	1.本公司一一〇年第二季合併財務報告案。 2.本公司人事異動案。 3.本公司人事聘任案。 4.本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1~3案，已於110年8月10日於公開資訊觀測站申報完成。

會議日期	重 要 決 議 事 項	執行情形
110.08.16 (本屆第1次)	1.推選本公司董事長案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1案，已於110年8月16日於公開資訊觀測站申報完成。</li> </ul>
110.09.07 (本屆第2次)	1.本公司擬購買桃園市龜山區善捷段土地案。 2.訂定本公司一〇九年度盈餘及資本公積轉增資配股(增資)除權基準日暨現金股利配息基準日案。 3.擬修訂本公司「內部控制制度」之表單案。 4.擬委任第五屆「薪資報酬委員會」委員案。 5.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 6.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1、2及4案，已於110年9月7日於公開資訊觀測站申報完成。</li> </ul>
110.10.05 (本屆第3次)	1.擬解任及委任本公司總經理案。 2.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1案，已於110年10月5日於公開資訊觀測站申報完成。</li> </ul>
110.10.21 (本屆第4次)	1.本公司擬發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債案。 2.擬訂定本公司「風險管理辦法」案。 3.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1案，已於110年10月21日於公開資訊觀測站申報完成。</li> <li>■討論事項第2案，已公告於公司網站。</li> </ul>
110.11.09 (本屆第5次)	1.本公司一一〇年第三季合併財務報告案。 2.本公司擬購買台南市安平區新南段土地(含地上建物)案。 3.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 4.本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1及2案，已於110年11月9日於公開資訊觀測站申報完成。</li> </ul>
110.12.24 (本屆第6次)	1.本公司一一一年度稽核計畫案。 2.擬修正本公司「內部控制制度」之表單案。 3.本公司一一〇年度簽證會計師獨立性評估案。 4.一〇九年度董事酬勞分配案。 5.一〇九年度經理人員工酬勞分配案。 6.一一〇年度經理人年度績效獎金發放案。 7.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第1案，已於110年12月24日於公開資訊觀測站申報完成。</li> </ul>
111.03.14 (本屆第7次)	1.本公司一一一年度營運計畫及年度預算案。 2.本公司簽證會計師委任及其報酬案。 3.本公司一一〇年度員工酬勞及董事酬勞分配案。 4.本公司一一〇年度營業報告書及財務報表案。 5.本公司一一〇年度盈餘分配案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■照案通過業依決議內容執行。</li> <li>■討論事項第3~6及9~13案，已於110年3月19日於</li> </ul>

會議日期	重要決議事項	執行情形
	6.辦理一一〇年度盈餘轉增資發行新股案。 7.擬修正本公司「公司章程」案。 8.擬修正本公司「取得或處分資產處理程序」案。 9.擬修正本公司「企業社會責任實務守則」及「公司治理實務守則」案。 10.本公司一一一年股東常會召開相關事宜。 11.本公司一一一年股東常會受理股東提案相關事宜。 12.本公司一一〇年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 13.本公司擬發行一一一年度第一次有擔保普通公司債案。 14.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 15.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 16.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 17.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	公開資訊觀測站申報完成。
111.04.01 (本屆第8次)	1.本公司人事聘任案。	■照案通過業依決議內容執行，且於於111年4月1日於公開資訊觀測站申報完成。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，董事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。

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	蔡聰賓	99.07.09	110.10.05	董事長蔡聰賓於110年10月5日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理

五、簽證會計師公費資訊

(一)應揭露給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

金額單位：新台幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉 簡蒂暖	110/01/01~ 110/12/31	2,700	132	2,832	非審計公費服務內容如下： 1.財報查核簽證印鑑證明費。 2.盈餘及資本公積轉增資覆核意見公費。 3.發行 110 年度第一次有擔保普通公司債覆核公費。 4.擔任主管職務之全時員工薪資資訊檢查表覆核公費。
	張芷	110/01/01~ 110/12/31	-	60	60	非審計公費服務內容如下： 1.辦理改選董事變更登記公費。 2.辦理盈餘及資本公積轉增資變更登記公費。

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。非審計公費並應附註說明其服務內容。

(二)更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

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

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

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	110 年度		當年度截至 4 月 11 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
法人董事	達麗投資股份有限公司	869,149	0	0	0
董 事 長	蔡聰賓(註 1)	2,410	0	0	0
法人董事	廣陽投資股份有限公司	3,230,284	0	0	0
董 事 兼任總經理	邱秉澤(註 1)	0	0	0	0
董 事	鄭喬文(註 2)	0	0	0	0
董 事	陳國彥	0	0	0	0
董 事	洪明耀(註 3)	—	—	—	—
獨立董事	嚴雲棋	0	0	0	0
獨立董事	李文成	0	0	0	0
獨立董事	陳永昌(註 4)	0	0	0	0
公司治理主管	林文龍	0	0	0	0
協 理	吳金卿	1,442	0	0	0
協 理	王曉擘(註 5)	—	—	—	—
協 理	方自強(註 6)	0	0	0	0
協 理	劉貫瑩(註 7)	—	—	—	—
財務主管	盧佳茵	2,440	0	0	0
會計主管	林雅媚	0	0	0	0

註 1：董事長蔡聰賓於 110 年 10 月 5 日起不再兼任總經理職務，由邱秉澤副總經理晉升為總經理。

註 2：法人董事代表人鄭喬文於 110 年 8 月 16 日股東會改選就任。

註 3：法人董事代表人洪明耀於 110 年 8 月 16 日股東會改選解任。

註 4：獨立董事陳永昌於 110 年 8 月 16 日股東會改選就任。

註 5：原總經理室王曉擘特助於 110 年 1 月 14 日調任規劃部協理；規劃部王曉擘協理於 110 年 8 月 10 日調任總經理室特別助理；總經理室王曉擘特助於 111 年 2 月 8 日調任子公司金駿營造股份有限公司總經理室特別助理。

註 6：110 年 8 月 10 日聘任方自強先生擔任本公司規劃部協理。

註 7：111 年 4 月 1 日聘任劉貫瑩小姐擔任本公司業務部協理。

(二) 股權移轉資訊

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之相對人為關係人者之資訊：無。

(三) 股權質押資訊

董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

111年4月11日；單位：股：%

姓名(註1)	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。(註3)		備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	名稱(或姓名)	關係	
青石板投資(股)公司 代表人：鄭鈞方	38,625,861	9.85	註4	註4	註4	註4	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭喬文	二親等以內之親屬	
潤盈投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	25,117,350	6.40	註4	註4	註4	註4	鄭鈞方	二親等以內之親屬	
							鄭喬文	二親等以內之親屬	
							鄭有盛	二親等以內之親屬	
							鄭俊民	二親等以內之親屬	
							蔡聰賓	二親等以內之親屬	
興日盛投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	24,054,559	6.13	註4	註4	註4	註4	鄭鈞方	二親等以內之親屬	
							鄭喬文	二親等以內之親屬	
							鄭有盛	二親等以內之親屬	
							鄭俊民	二親等以內之親屬	
							蔡聰賓	二親等以內之親屬	
廣陽投資(股)公司 代表人：鄭喬文	24,022,699	6.13	0	0.00	0	0.00	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭鈞方	二親等以內之親屬	
萬盛發投資(股)公司 代表人：鄭有盛	22,698,296	5.79	註4	註4	註4	註4	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭俊民	二親等以內之親屬	
							蔡聰賓	二親等以內之親屬	
興富發建設(股)公司 代表人：曹淵博	22,422,816	5.72	註4	註4	註4	註4	無	無	
豐饒投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	21,240,333	5.42	註4	註4	註4	註4	鄭鈞方	二親等以內之親屬	
							鄭喬文	二親等以內之親屬	
							鄭有盛	二親等以內之親屬	
							鄭俊民	二親等以內之親屬	
							蔡聰賓	二親等以內之親屬	
齊裕營造(股)公司 代表人：鄭俊民	19,686,744	5.02	註4	註4	註4	註4	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭有盛	二親等以內之親屬	
							蔡聰賓	二親等以內之親屬	
精衛投資(股)公司 代表人：黃清水	18,550,098	4.73	註4	註4	註4	註4	無	無	
達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	15,354,970	3.92	0	0.00	0	0.00	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭有盛	二親等以內之親屬	
							鄭俊民	二親等以內之親屬	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

註4：該股東非為公司申報之內部人，故其配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份之相關資料無法取得。

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

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
金駿營造股份有限公司	50,000,000	100%	0	0%	50,000,000	100%

註：係公司採用權益法之投資。

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一) 股本來源

##### 1. 最近年度及截至年報刊印日止，已發行之股份種類

單位：新台幣元；股

年/月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
95/09	10	120,000,000	1,200,000,000	62,490,000	624,900,000	盈餘轉增資 24,900,000	無	行政院金融監督管理委員會 95 年 7 月 7 日金管證一字第 0950129041 號函生效。
95/09	10	120,000,000	1,200,000,000	64,980,000	649,800,000	盈餘轉增資 (私募) 24,900,000	無	行政院金融監督管理委員會 95 年 8 月 14 日金管證一字第 0950131709 號函生效。
96/09	10	120,000,000	1,200,000,000	73,102,500	731,025,000	盈餘轉增資 81,225,000	無	行政院金融監督管理委員會 96 年 8 月 20 日金管證一字第 0960044644 號函生效。
96/09	10	120,000,000	1,200,000,000	81,225,000	812,250,000	盈餘轉增資 (私募) 81,225,000	無	
97/08	10	120,000,000	1,200,000,000	97,600,000	976,000,000	盈餘暨員工 紅利轉增資 163,750,000	無	行政院金融監督管理委員會 97 年 7 月 10 日金管證一字第 0970034696 號函生效。
98/08	10	120,000,000	1,200,000,000	113,216,000	1,132,160,000	盈餘轉增資 156,160,000	無	行政院金融監督管理委員會 98 年 7 月 10 日金管證發字第 0980034483 號函生效。
99/12	10	160,000,000	1,600,000,000	135,859,200	1,358,592,000	盈餘轉增資 226,432,000	無	行政院金融監督管理委員會 99 年 10 月 15 日金管證發字第 0990056467 號函生效。
101/01	10	250,000,000	2,500,000,000	136,484,404	1,364,844,040	公司債轉換 6,252,040	無	臺灣證券交易所股份有限公司 101 年 1 月 18 日臺證上一字第 10100013531 號。
101/04	10	250,000,000	2,500,000,000	142,232,518	1,422,325,180	公司債轉換 57,481,140	無	臺灣證券交易所股份有限公司 101 年 4 月 18 日臺證上一字第 10100082201 號。
101/07	10	250,000,000	2,500,000,000	143,723,712	1,437,237,120	公司債轉換 14,911,940	無	臺灣證券交易所股份有限公司 101 年 7 月 26 日臺證上一字第 10100169681 號。
101/10	10	250,000,000	2,500,000,000	144,600,643	1,446,006,430	公司債轉換 8,769,310	無	臺灣證券交易所股份有限公司 101 年 10 月 15 日臺證上一字第 10100232901 號。
102/01	10	250,000,000	2,500,000,000	144,634,298	1,446,342,980	公司債轉換 336,550	無	臺灣證券交易所股份有限公司 102 年 1 月 17 日臺證上一字第 10200010221 號。
102/04	10	250,000,000	2,500,000,000	144,699,139	1,446,991,390	公司債轉換 648,410	無	臺灣證券交易所股份有限公司 102 年 4 月 25 日臺證上一字第 1020007491 號。
102/10	10	250,000,000	2,500,000,000	176,597,015	1,765,970,150	公司債轉換 318,978,760	無	臺灣證券交易所股份有限公司 102 年 10 月 22 日臺證上一字第 1020021840 號。
103/04	10	250,000,000	2,500,000,000	177,008,875	1,770,088,750	公司債轉換 4,118,600	無	臺灣證券交易所股份有限公司 103 年 4 月 18 日臺證上一字第 10300073421 號。

年/月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
103/07	10	250,000,000	2,500,000,000	177,380,937	1,773,809,370	公司債轉換 3,720,620	無	臺灣證券交易所股份有限公司 103 年 7 月 17 日臺證上一字第 1030014446 號。
103/10	10	250,000,000	2,500,000,000	185,008,864	1,850,088,640	公司債轉換 76,279,270	無	臺灣證券交易所股份有限公司 103 年 10 月 23 日臺證上一字第 1030022108 號。
104/01	10	250,000,000	2,500,000,000	215,008,864	2,150,088,640	現金增資 300,000,000	無	金融監督管理委員會 104 年 1 月 8 日金管證發字第 1030052644 號。
104/08	10	250,000,000	2,500,000,000	215,026,195	2,150,261,950	公司債轉換 173,310	無	臺灣證券交易所股份有限公司 104 年 8 月 11 日臺證上一字第 1040016174 號。
104/10	10	250,000,000	2,500,000,000	215,850,199	2,158,501,990	公司債轉換 8,240,040	無	臺灣證券交易所股份有限公司 104 年 10 月 21 日臺證上一字第 1040021557 號。
105/01	10	250,000,000	2,500,000,000	233,184,874	2,331,848,740	公司債轉換 173,346,750	無	臺灣證券交易所股份有限公司 105 年 01 月 20 日同意在案。
105/05	10	250,000,000	2,500,000,000	233,494,574	2,334,945,740	公司債轉換 3,097,000	無	臺灣證券交易所股份有限公司 105 年 05 月 10 日同意在案。
105/07	10	250,000,000	2,500,000,000	234,557,995	2,345,579,950	公司債轉換 10,634,210	無	臺灣證券交易所股份有限公司 105 年 08 月 02 日同意在案。
105/10	10	250,000,000	2,500,000,000	236,847,345	2,368,473,450	公司債轉換 22,893,500	無	臺灣證券交易所股份有限公司 105 年 10 月 24 日同意在案。
106/01	10	250,000,000	2,500,000,000	237,666,300	2,376,663,000	公司債轉換 8,189,550	無	臺灣證券交易所股份有限公司 106 年 1 月 25 日同意在案。
106/04	10	250,000,000	2,500,000,000	243,355,904	2,433,559,040	公司債轉換 56,896,040	無	臺灣證券交易所股份有限公司 106 年 4 月 19 日同意在案。
106/10	10	250,000,000	2,500,000,000	243,404,446	2,434,044,460	公司債轉換 485,420	無	臺灣證券交易所股份有限公司 106 年 10 月 19 日同意在案。
107/04	10	250,000,000	2,500,000,000	244,472,405	2,444,724,050	公司債轉換 10,679,590	無	臺灣證券交易所股份有限公司 107 年 4 月 13 日同意在案。
107/07	10	250,000,000	2,500,000,000	244,501,531	2,445,015,310	公司債轉換 291,260	無	臺灣證券交易所股份有限公司 107 年 7 月 27 日同意在案。
107/09	10	360,000,000	3,600,000,000	308,330,531	3,083,305,310	公司債轉換 638,290,000	無	臺灣證券交易所股份有限公司 107 年 9 月 27 日同意在案。
109/10	10	500,000,000	5,000,000,000	369,996,637	3,699,966,370	盈餘轉增資 308,330,530 資本公積 轉增資 308,330,530	無	金融監督管理委員會 109 年 8 月 3 日申報生效 臺灣證券交易所股份有限公司 109 年 10 月 21 日同意在案。
110/10	10	500,000,000	5,000,000,000	392,196,637	3,921,966,370	盈餘轉增資 74,000,000 資本公積 轉增資 148,000,000	無	金融監督管理委員會 110 年 8 月 30 日申報生效 臺灣證券交易所股份有限公司 110 年 10 月 21 日同意在案。

- 2.總括申報制度相關資訊：本公司未申請以總括申報方式募集發行有價證券。
- 3.最近年度及截至年報刊印日止私募普通股辦理情形：無。

(二) 股份種類

111年4月11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	
普通股	500,000,000	107,803,363	392,196,637	上市公司股票

二、股東結構

111年4月11日；單位：股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	2	0	76	9,787	79	9,944
持有股數	70	0	298,599,510	78,969,125	14,627,932	392,196,637
持股比例	0.00%	0.00%	76.13%	20.14%	3.73%	100.00%

三、股權分散情形

(一) 普通股股權分散情形

111年4月11日；單位：股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	4,186	896,573	0.23%
1,000 至 5,000	4,150	8,184,435	2.09%
5,001 至 10,000	755	5,130,427	1.31%
10,001 至 15,000	303	3,722,273	0.95%
15,001 至 20,000	124	2,146,161	0.55%
20,001 至 30,000	129	3,095,666	0.79%
30,001 至 40,000	60	2,099,927	0.54%
40,001 至 50,000	31	1,377,035	0.35%
50,001 至 100,000	80	5,699,404	1.45%
100,001 至 200,000	38	5,369,281	1.37%
200,001 至 400,000	27	7,537,142	1.92%
400,001 至 600,000	15	7,400,575	1.89%
600,001 至 800,000	9	6,045,866	1.54%
800,001 至 1,000,000	4	3,671,630	0.93%
1,000,001 以上	33	329,820,242	84.09%
合計	9,944	392,196,637	100.00%

(二) 特別股股權分散情形：本公司無發行特別股之情事。

四、主要股東名單

111年4月11日；單位：股

主要股東名稱	股 份	持 有 股 數	持 股 比 例
青石板投資股份有限公司		38,625,861	9.85%
潤盈投資股份有限公司		25,117,350	6.40%
興日盛投資股份有限公司		24,054,559	6.13%
廣陽投資股份有限公司		24,022,699	6.13%
萬盛發投資股份有限公司		22,698,296	5.79%
興富發建設股份有限公司		22,422,816	5.72%
豐饒投資股份有限公司		21,240,333	5.42%
齊裕營造股份有限公司		19,686,744	5.02%
精衛投資股份有限公司		18,550,098	4.73%
達麗投資股份有限公司		15,354,970	3.92%

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目	年 度		109 年	110 年	當年度截至 111 年 3 月 31 日 (註 8)
	每 股 市 價 (註 1)	最 高		77.50	63.10
最 低			40.10	46.70	53.00
平 均			61.90	58.22	56.95
每 股 淨 值 (註 2)	分 配 前		13.71	17.02	—
	分 配 後		13.51		—
每 股 盈 餘	加權平均股數(仟股)		369,997	392,197	392,197
	每 股 盈 餘 (註 3)	追 溯 調 整 前	0.32	4.26	—
		追 溯 調 整 後	0.30	3.71(註 10)	—
每 股 股 利	現 金 股 利		0.2	2.0(註 9)	—
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.2	1.5(註 10)	—
		資 本 公 積 配 股	0.4	—	—
	累 積 未 付 股 利(註 4)		—	—	—
投 資 報 酬 分 析	本 益 比(註 5)		192.84	13.69	—
	本 利 比(註 6)		308.55	29.16(註 9)	—
	現 金 股 利 殖 利 率(註 7)		0.003	0.034(註 9)	—

\* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。本公司 111 年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註 9：110 年度盈餘分配現金股利，經 111 年 3 月 14 日董事會決議通過。

註 10：110 年度盈餘配股，經 111 年 3 月 14 日董事會擬議分配尚待 111 年股東常會決議。

## 六、公司股利政策及執行狀況

### (一) 公司章程所定之股利政策

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限；另視公司營運及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司股利政策需視公司財務結構、營運狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利等，就可分配盈餘得酌予保留或以股票或現金方式發放，股利分派額度維持於當年度可供分配盈餘之百分之十至百分之一百間，其中現金股利之發放以不低於當年度股利分配總額之百分之十。

### (二) 本次股東會擬議股利分派之情形

1. 本公司 110 年度盈餘分配現金股利，經 111 年 3 月 14 日董事會決議通過。本年度配發現金股利 2 元。
2. 本公司 110 年度盈餘配股案，經 111 年 3 月 14 日董事會擬議分配尚待 111 年股東常會決議。本年度配發股票股利 1.5 元(即每仟股無償配發 150 股)。

項	目	每股配發(元/股)
現金股利	盈餘配息	2
	資本公積配息	—
無償配股	盈餘配股	1.5
	資本公積配股	—

### (三) 預期股利政策將有重大變動：無。

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項 目		年 度	111年度 (預估)
期初實收資本額(千元)			3,921,966
本 年 度 配 股 配 息 情 形	每股現金股利(元)		2(註1)
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.15(註2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)		0
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益		不適用 (註3)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)			
擬 制 性 每 股 盈 餘 及 本 益 比	若盈餘轉增資全數改配放 現金股利	擬制每股盈餘(元)	不適用 (註3)
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資 且盈餘轉增資改以現金股 利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註1：110年度盈餘分配現金股利，經111年3月14日董事會決議通過。

註2：110年度盈餘配股，經111年3月14日董事會擬議分配尚待111年股東常會決議。

註3：本公司並未公開111年度財務預測，故本項不適用。

八、員工及董事酬勞

(一) 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

依本公司「公司章程」第29條規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於千分之一為員工酬勞及不高於百分之一董事酬勞，由董事會決議後分派，並提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞得以股票或現金方式為之，其發給之對象得包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

(二) 本期估列員工及董事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：

1. 本期估列基礎：以當期稅前淨利，提列員工酬勞約 1.30%、董事酬勞約 0.48%。
2. 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：本期無以股票分派之員工酬勞，故不適用。
3. 實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：視為會計估計變動，列為實際分派年度之損益。

(三) 董事會通過分派酬勞情形

1. 分派員工及董事酬勞金額：

本公司 110 年度員工酬勞及董事酬勞，業經 111 年 3 月 14 日董事會決議通過，說明如下：

(1) 員工現金酬勞：新台幣 27,000,000 元（約 1.30%）

(2) 董事酬勞：新台幣 10,000,000 元（約 0.48%）

2. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額與 110 年度認列費用估列金額其差異數、原因及處理情形：與 110 年度財務報表認列費用金額無差異。

3. 以股票分派之員工酬勞金額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：本期未擬議以股票分派員工酬勞，故不適用。

(四) 前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工及董事人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形

1. 前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形

分派情形	109 年度			
	董事會決議配發金額	實際配發金額	認列金額	差異數
員工現金酬勞	3,500 千元	3,500 千元	3,500 千元	0
董事酬勞	1,500 千元	1,500 千元	1,500 千元	0

2. 實際配發金額與帳上認列金額差異原因及處理情形：與 109 年度認列費用估列金額無差異。

九、公司買回本公司股份情形：無。

十、公司債辦理情形

(一) 發行公司債情形

1. 105年12月9日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10500352771號函核准，發行一〇五年度第一次有擔保普通公司債新台幣壹拾伍億元整。

2. 106年8月16日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10600222141號函核准，發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

3. 108年3月27日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10800017031號函核准，發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

4. 108年3月27日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10800017241號函核准，發行一〇八年度第二次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

5. 108年12月17日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10800138421號函核准，發行一〇八年度第三次有擔保普通公司債新台幣壹拾玖億元整。

6. 110年11月3日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第11000120671號函核准，發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

7. 111年3月30日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第11100020801號函核准，發行一一一年度第一次有擔保普通公司債新台幣貳拾億元整。

8. 上述各次公司債辦理情形如下：

110年12月19日

公 司 債 種 類	一〇五年度第一次有擔保普通公司債（代號：B85103）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國105年12月19日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣壹拾伍億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.96%	
期 限	五年期，到期日：110年12月19日	
保 證 機 構	兆豐國際商業銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	不適用	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	陳嘉修	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣1,500,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111年4月11日

公 司 債 種 類	一〇六年度第一次有擔保普通公司債（代號：B85104）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國106年8月23日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣貳拾億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.98%	
期 限	五年期，到期日：111年8月23日	
保 證 機 構	臺灣土地銀行股份有限公司	
受 託 人	日盛國際商業銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	不適用	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	簡蒂暖	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣2,000,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111年4月11日

公 司 債 種 類	一〇八年度第一次有擔保普通公司債（代號：B85105）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國108年4月2日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣貳拾億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.85%	
期 限	五年期，到期日：113年4月2日	
保 證 機 構	臺灣銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	不適用	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	簡蒂暖	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣2,000,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇八年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇八年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111年4月11日

公 司 債 種 類	一〇八年度第二次有擔保普通公司債（代號：B85106）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國108年4月2日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣貳拾億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.85%	
期 限	五年期，到期日：113年4月2日	
保 證 機 構	兆豐國際商業銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	不適用	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	簡蒂暖	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣2,000,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇八年度第二次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇八年度第二次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111 年 4 月 11 日

公 司 債 種 類	一〇八年度第三次有擔保普通公司債（代號：B85107）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國108年12月24日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣壹拾玖億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.78%	
期 限	五年期，到期日：113年12月24日	
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司為主辦承銷商，臺灣土地銀行股份有限公司為協辦承銷商	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	簡蒂暖	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣1,900,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇八年度第三次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇八年度第三次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111年4月11日

公 司 債 種 類	一一〇年度第一次有擔保普通公司債（代號：B85108）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國110年11月10日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣貳拾億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.57%	
期 限	五年期，到期日：115年11月10日	
保 證 機 構	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	臺銀綜合證券股份有限公司	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	韓沂璉	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣2,000,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

111年4月11日

公 司 債 種 類	一一一年度第一次有擔保普通公司債（代號：B85109）	
發 行（ 辦 理 ） 日 期	民國111年4月11日	
面 額	新台幣壹佰萬元	
發 行 及 交 易 地 點（ 註 ）	不適用	
發 行 價 格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣貳拾億元整	
利 率	票面利率：固定年利率0.85%	
期 限	五年期，到期日：116年4月11日	
保 證 機 構	兆豐國際商業銀行股份有限公司	
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	兆豐證券股份有限公司	
簽 證 律 師	蔚中傑	
簽 證 會 計 師	韓沂璉	
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未 償 還 本 金	新台幣2,000,000,000元	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一一一年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。
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及對現有股東權益影響	請參閱本公司一一一年度第一次有擔保普通公司債公開說明書。	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註：屬海外公司債者填列。

(二) 一年內到期之公司債資訊：

公司債種類	B85104 一〇六年度第一次有擔保普通公司債
發行日期	民國 106 年 8 月 23 日
期限	106 年 8 月 23 日至 111 年 8 月 23 日
未償還本金	新台幣 2,000,000,000 元
償還方法	自發行日起屆滿五年到期一次還本

(三) 轉換公司債資料：無。

(四) 交換公司債資料：無。

(五) 總括申報發行公司債情形：無。

(六) 附認股權公司債資料：無。

(七) 最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債資訊：無。

十一、特別股辦理情形：無。

十二、海外存託憑證辦理情形：無。

十三、員工認股權憑證辦理情形：無。

十四、限制員工權利新股辦理情形：無。

十五、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 十六、資金運用計畫執行情形

### (一) 計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：無。

### (二) 執行情形

1. 本公司為償還銀行借款，於 105 年 12 月 19 日發行一〇五年度第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣壹拾伍億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 105 年第四季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。  
本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債於 110 年 12 月 19 日發行滿五年到期，依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心 110 年 11 月 2 日證櫃債字第 11004007202 號函辦理，於到期日之次一營業日起終止櫃檯買賣。
2. 本公司為償還銀行借款，於 106 年 8 月 23 日發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 106 年第三季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
3. 本公司為償還 103 年第一次及第二次有擔保普通公司債，於 108 年 4 月 2 日發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金已分於 108 年第二季及第三季償還 103 年第一次及第二次有擔保普通公司債本金。
4. 本公司為償還銀行借款，於 108 年 4 月 2 日發行一〇八年度第二次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 108 年第三季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
5. 本公司為償還銀行借款，於 108 年 12 月 24 日發行一〇八年度第三次有擔保普通公司債，面額計新台幣壹拾玖億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 108 年第四季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
6. 本公司為償還銀行借款，於 110 年 11 月 10 日發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 110 年第四季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 所營業務之主要內容

- (1) 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售之業務。
- (2) 子公司金駿營造主要以承攬建設營造工程為主。

##### 2. 目前產品及營業比重

一 一 〇 年 度	營業比重 (%)
營 建 收 入	92
工 程 收 入	8
合 計	100

##### 3. 計畫開發之新產品或服務

##### (1) 營建事業

本公司以規劃能力、施工品質及售後服務為核心價值，積極提升公司品牌；在個案開發方面，以自地自建或合建為開發方向，期能擴大土地開發區域，累積土地存量，並切入其他類型不動產市場。在產品規劃方面，以現今自住及首購客戶之剛性市場需求，並以安全、健康及環保住宅為主要訴求，致力於打造永續智慧的建築。在售後服務方面，持續關注顧客與市場之需求，積極處理客訴，提高購屋客戶對公司的信任。

##### (2) 子公司金駿營造／工程事業

金駿營造為國內綜合營造業，主要經營業務以承攬建設營造工程為主，致力提供優質營建服務，堅持高品質營建工程，不斷精進施工技術與累積營建管理的前瞻作法，並逐步拓展營造業的業務領域。

#### (二) 產業概況

##### 1. 產業之現況與發展

##### (1) 營建事業

110 年全國房市熱滾滾，六都買賣移轉棟數 26.8 萬棟，創近 8 年新高；且內政部公佈 110 年全國買賣移轉棟數為 34 萬 8194 棟，同樣創下 8 年新高，可見 110 年房市的確具不小熱度。

展望 110 年國內房市，在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。

##### (2) 子公司金駿營造／工程事業

##### ① 受物價波動影響風險高

在營建業各項成本中，原物料的漲勢是最明顯的。台灣不少大宗物資仰賴國外進口，因此價格受國際情勢影響不小。而近年由於環保意識抬頭，國際鋼鐵出口大國紛紛減產，使得供給稀缺；再加上疫情趨緩後，各國營建、製造業對鋼鐵的需求提升，帶動整體鋼價上漲。

## ②屬區域性及勞力密集產業

由於營造工程大部份之施工過程均仰賴人力完成，屬勞力密集產業。營造業勞工依包工制度從事體力勞動，人員流動率偏高及不易掌控。另常須與當地下包配合，尋求當地人員、機具及材料支援，地域性會影響其成本。

## ③營造勞動力流失、缺工

台灣營建業得仰賴國外的，不只是原物料還有勞動力。在近期高科技業廠辦、公共建設，以及民間住宅工程三方積極開發、搶工的情況下，缺工問題變得十分嚴重。

對於營建業勞動力不足，集團為因應目前嚴重的缺工，致力研發新技術，將原本的建築方式、工法進行大變革，未來可按新的施工方法，全面提升營建技術與工程品質。

## 2.產業上、中、下游之關聯性

### (1) 營建工程事業

營建業兼具了製造業（房屋的生產）與服務業（房屋銷售與服務）的二元性，且與鋼鐵業、水泥業、砂石業、玻璃業、磁磚業、五金業、電線電纜業、衛浴設備製造業及傢俱業等都有密不可分的關係。除此之外，更有活絡廣告、房屋仲介、裝潢、水電等相關產業，對於提振整體經濟的繁榮與效益將帶來莫大助益。

營建業所牽涉的上下游產業眾多，營運的過程必須要仰賴其他的製造業、礦業等各行各業的配合與支持；然而，目前國內多數建築工程、營造廠及建築供應商之間，或有合資、分股與投資興建的情況，使得營建業的上、中、下游之間合作關係密切。

### (2) 子公司金駿營造／工程事業

其主要來源為建設公司委託興建，其上游有預拌混凝土業、鋼鐵材料及製品業、水泥業、機電設備業及瓷磚業等；下游行業包括房屋仲介經紀商、傢俱業、家電業、照明業及保險業等。因此營造業景氣對相關原料所屬行業之影響效果大，亦影響其他相關行業之發展。

## 3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

### (1) 營建事業

展望111年，雖有「政府打炒房」、「升息」、「缺工缺料」及「俄烏戰爭」等不利因素的影響，所幸資金效應、投資保值需求仍在，故民間投資動能將帶動房市朝穩定發展的方向邁進。

房地產與買土地，看的是未來的趨勢，瞭解客戶的需求，尋找適合的地點與產品，是推案的首要任務。台灣人口快速變遷，少子化與高齡化使得現在家庭結構跟以往大不相同，從以往的大家族到現在小家庭當道，讓低總價的小宅逐漸成為房市新主流，再加上現在年輕人嚮往科技生活，科技與裝潢技術日新月異，愈來愈多傢俱或家電標榜輕薄化或是一物多用的多功能，就算入住小宅也能享受大空間，小宅可以說是「進可攻、退可守」的不敗產品。

### (2) 子公司金駿營造／工程事業

工程專案的施工興建期間長達數年且單件合約金額龐大，興建期間易受經濟景氣、物價波動、通貨膨脹等因素的影響，故施工品質與進度的控制便成為獲利的關鍵之一。

目前缺工缺料嚴重，物價上揚、建材和工資逐年上升。面對缺工的人力斷層問題，集團致力研發如何能將工程轉入科技面，以提升營造品質與效率，像是VR 模擬興建體系、空拍機、紅外線感應等技術都是目前可應用在工程的現代科技。而鋁系統模板對於人力配置、友善環境的優勢，鋁系統模板可重複利用的環保概念、組裝上有標準作業程序的基準、鋁模板所導致的廢棄物也遠比傳統木模板來的少、而鋁模板灌漿拆除後的狀態也可減少後續泥作修飾的大量人力等優點，加上建築設計集團已導入 BIM 數位系統建置，在營建各項環節更能精準掌握不同工種介面的問題，搭配鋁系統模板規格化的特點，是集團的優勢之一，且集團一直積極研發新技術，以全面提升營建技術與工程品質。

(三) 技術及研發概況：本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，惟本公司及子公司主要係房地興建及出售業務，不適用研發投資。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期發展策略

(1) 營建事業

①110 年基隆「新橫濱-上野區」、「新橫濱-星野區」及桃園「國家大院」預售個案之業績表現均很亮眼，另外台中「臺中帝寶」……等餘屋及新北汐止「中研 A+」及桃園「市政潤隆」成屋之銷售也都有很好的成績。

②主要開發個案推案狀況如下：

a. 成屋個案

案名	區域	產品	銷售率	待售戶數/車位數
中研 A <sup>+</sup>	新北市汐止區	住	100%	0 戶 0 車
柏克萊公園	新北市板橋區	住商	97%	4 戶 4 車
國賓大苑	新北市新店區	住	71%	7 戶 12 車
國賓伊頓	台北市文山區	住	100%	0 戶 0 車
國賓官邸	台北市內湖區	住商	96%	4 戶 7 車
市政潤隆	桃園市桃園區	住商	100%	0 戶 0 車
國賓大悅	新竹縣竹北市	住商	100%	0 戶 0 車
臺中帝寶	台中市西屯區	住	71%	13 戶 35 車
NTC 國家商貿中心	台中市西屯區	商	97%	4 戶 64 車
潤隆 (真愛 NO2)	台南市安平區	住商	100%	0 戶 0 車
悅誠	高雄市左營區	住商	100%	0 戶 0 車
文化潤隆	高雄市苓雅區	住商	98%	6 戶 5 車

b.預售個案

案名	區域	產品	目前銷售進度
新橫濱上野區	基隆市中山區	住	81%
新橫濱星野區	基隆市中山區	住商	85%
國家大院	桃園市中壢區	住商	73%
竹科潤隆	新竹市東區	住商	99%
市政愛悅	台中市西屯區	住商	99%
台中中正 (VVS1)	台中市西屯區	住商	46%
樹禾苑	高雄市三民區	住商	99%

c.未來推案

案名(暫定)	區域	產品	推案時程
基隆德安 CEF	基隆市中山區	住商	規劃中
中和圓通	新北市中和區	住	規劃中
北市萬芳	台北市文山區	住	規劃中
桃園善捷	桃園市龜山區	住商	規劃中
台南新南	台南市安平區	住商	規劃中

(2) 子公司金駿營造／工程事業

- ①垂直整合（土木／機電、建築／機電）的業務方向。
- ②培育相關人才，提昇營造專業人力素質。
- ③深化 BIM 技術及智慧化在營建管理的運用。

2.長期發展策略

(1) 營建事業

- ①長期業務發展應加強組織效能，降低單位成本、提升市場競爭力，運用資訊化、都市更新計畫及獎勵，靈活運用土地開發策略，以降低土地開發成本，增加公司獲利。
- ②致力於產品規劃使其符合購屋者多元化需求，並維持良好售後服務制度，使客戶引薦新客戶，以提昇銷售業績。

(2) 子公司金駿營造／工程事業

- ①積極提升品牌（品質）認同度。
- ②提升產品的廣度與深度。
- ③積極研發其他高專業之工法技術。
- ④導入數位科技與創新。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 主要產品銷售地區

本公司營業項目為房地興建出售業務，子公司主要承攬集團開發個案之興建工程，房地興建主要選擇交通便捷、生活機能完善及具發展潛力之區域。

#### 2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

##### (1) 營建事業

上市建材營造類之 110 年度營業收入排名前五名：

單位：新台幣千元

排名	公司名稱	營業額
1	2542 興富發	43,864,186
2	5522 遠雄建設	33,138,325
3	3703 欣陸	26,843,962
4	2520 冠德	25,131,745
5	2504 國產	21,801,699
6	2597 潤弘精密	21,251,038
7	2515 中工	17,196,685
8	2535 達欣工	14,812,323
9	2548 華固	13,547,257
10	2511 太子	12,513,691
11	2501 國建	12,469,523
12	2546 根基	10,772,322
13	1808 潤隆	10,479,267
14	6177 達麗	10,078,567
15	2516 新建	8,042,793

資料來源：公開資訊觀測站。

「俄烏戰爭」對投資人的信心帶來影響，已反應在股匯市上，在大筆資金與投資人波動的時期，房地產的確具備抗通膨保值的優勢。過去多數事件帶來的經濟海浪，終歸將資金熱浪帶回不動產市場，在相對混亂的經濟情況之下，不動產是市場主力的投入目標，「俄烏戰爭」對國內房市影響預期為「短空中長穩」。

##### (2) 子公司金駿營造／工程事業

金駿營造目前主要承攬關係企業開發個案之興建工程為主，金駿營造持續改善及強化專案管理制度，包括人才培育，以及進度、品質、及合約管理與維護，精進公司整體的管理效能來提升對外的競爭力。

集團以數位創新科技來提升生產力，例如：運用 3D「建築資訊模型」(BIM)、利用無人機器人搬運工料（搭配自動化倉儲、搬貨系統）等，協助營造廠解決缺工及提高效率。

俄羅斯是鑽石、天然氣、石油、鉑、鋁、黃金、鎳和鋼等原料的前 5 大生產國，其中對於建築營造相關，影響最直接的就屬鋼，而石油漲價也會影響進口產品運輸成本費用，因此可以預期近期的鋼鐵價格或進口建材會有波動，不過國際預測，「俄烏戰爭」會在強權國家施壓和各國調節下，影響程度可望逐步減緩。

### 3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

#### (1) 營建工程

##### a. 競爭利基及有利因素：

- (a) 自住及換屋等剛性需求依然旺盛。
- (b) 台灣近年經濟表現良好，市場資金充沛，物價上揚引發的投資保值需求仍在。
- (c) 產業擴張衍生商用不動產需求，半導體業大舉投資效應也帶動周邊廠房、廠辦、工業地產地需求。
- (d) 近兩年為因應 COVID-19 疫情帶來的衝擊，房貸利率依舊處在歷史低檔。
- (e) 政府持續推動都更、危老條例政策，鼓勵住戶參與重建。

##### 2. 不利因素：

- (a) 缺工、缺料、營建成本及土地成本漲幅過高，因打房政策又無法全面反映到售價，使投資報酬率不如預期。
- (b) 政府會隨時就房市變化進行動態性的政策調整推出打房政策，易使投資客退出不動產市場。
- (c) 央行於 111 年 3 月 17 日發布升息 1 碼，將連帶影響房貸利率，有買屋剛性需求的自住客支出將更為沉重。
- (d) 雙北精華素地稀缺取得不易且成本較高、都更整合時程長，開發難度增加。

##### 3. 因應對策：

- (a) 持續精進案件報酬率精密控管的計算方式，合理並審慎推估開發完畢之售價。
- (b) 持續注意商用不動產之發展趨勢，視趨勢隨時再投入商辦或廠辦之開發。
- (c) 增加危老、都更案件，或參與政府公辦都更及招商案件，提高雙北市佔率。
- (d) 滾動式調整開發策略，積極南向布局。

#### (2) 子公司金駿營造／工程事業

##### a. 競爭利基及有利因素

- (a) 由於客戶對工程品質及施工技術的逐漸重視，有利專精建築工程技術、且具企業形象及各項實績的綜合性營造商。
- (b) 配合集團發展 3D 建築資訊模型系統(BIM)、無人機器人搬運工料(搭配自動化倉儲、搬貨系統)等，以全方位服務提升營建價值及競爭力。

##### b. 不利因素

- (a) 台灣甲級營造廠的數目持續增加，營建承攬市場競爭激烈，加上原物料上漲跟缺工影響，營造承攬業者的獲利仍無法大幅回升。
- (b) 統包工程增加，對具規模及實績的大型營造廠有較高競爭優勢。
- (c) 年輕人投入營造業意願低，再加上疫情影響，缺工問題日益嚴重。

##### c. 因應對策

- (a) 經由承攬多元化的建築工程，累積各種施工經驗，建立長期經營的核心競爭力提升過去與現有較複雜工法之技術能力，並引進新技術人才，達成技術優化與技術領域擴充之目標，以降低成本提高競爭力。

(b)施工技術精緻化，建立每個施工項目的標準步驟及細部的圖說，深入瞭解每種材料的功能性及替代性，而在監造過程更要實事求是，追根究底，確保所有產品合乎顧客要求及品質標準。

(c)致力研發新技術及營建工程自動化，像是預鑄工法，在工廠便完成大部分營造需求，減少在工地的人力需求。

## (二) 主要產品之重要用途及產製過程

### 1. 主要產品之重要用途

(1) 開發興建及出租出售國民住宅及商業大樓等，並以內銷市場為主軸，開發興建社區型高級住宅、別墅、大樓等產品。

(2) 子公司金駿營造／工程事業  
承辦住宅、商辦大樓等建築工程。

### 2. 產品產製過程

(1) 營建工程：興建住宅自建流程如下

土地開發 → 產品企劃 → 規劃設計 → 行銷準備 → 銷售作業 → 營造施工  
→ 產權登記 → 交屋作業 → 售後服務

(2) 子公司金駿營造／工程事業：工程承攬：

業務開發 → 估算作業 → 投標(議價) → 得標簽約 → 施工預算 → 施工計畫  
→ 材料、人力安排 → 施工管理 → 竣工作業 → 完工檢討

## (三) 主要原料之供應狀況

### 1. 營建事業

#### (1) 土地

本公司設有土地開發部門，除由開發部積極主動尋找適合之土地外，亦透過土地仲介介紹合適土地，另本公司亦視實際需要與地主以合建方式合作或參與都市更新開發，故營建用地之供給情形穩定。

#### (2) 營建工程

本公司均選擇經營穩健營造廠商合作，並掌控營建進度及確保施工品質。

#### (3) 材料

本公司為節省成本及工程進度配合等考量，使整體發包作業更靈活運用與掌控，材料採購有自行比價方式、包工包料或聯合發包方式處理，因此工程材料來源供應穩定。

### 2. 子公司金駿營造／工程事業

建築工程其主要大宗材料如鋼筋、鋼板、混凝土、砂…等，雖不定期有價格波動，但與廠商長期配合良好，故供應情況尚稱穩定。若俄烏情勢造成全球鋼價上漲，行政院表示「中鋼公司將會減少出口，優先供應國內所需，協助平抑鋼價」。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1.最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	109 年				110 年				111 年度截至前一季止(註 1)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	齊裕營造(股)公司	2,622,584	21%	本公司之母公司	個人(陳君)	2,097,554	21%	無	—	—	—	—
2	個人(沈君)	2,159,028	18%	無	日商華大成營造工程(股)公司台灣分公司	1,063,244	11%	無	—	—	—	—
	其他	7,432,355	61%	無	其他	6,768,302	68%	無	其他	—	—	—
	進貨淨額	12,213,967	100%		進貨淨額	9,929,100	100%		進貨淨額	—	—	—

註 1：本公司 111 年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註 2：變動原因：主係興建中個案異動且購置營建用地致主要供應商進貨金額及比例變動。

2.最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	109 年				110 年				111 年度截至前一季止(註 1)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	興富發建設(股)公司	2,173,880	28%	本公司之最終母公司	—	—	—	—	—	—	—	—
2	興益發建設(股)公司	847,810	11%	無	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	4,634,546	61%	無	其他	10,479,267	100%		其他	—	—	—
	銷貨淨額	7,656,236	100%		銷貨淨額	10,479,267	100%		銷貨淨額	—	—	—

註 1：本公司 111 年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註 2：變動原因：主係 110 年無單一客戶占公司全年度銷貨淨額比率 10% 以上。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣千元

主要商品	年度 生產量值	109 年度			110 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋		—	651 戶	3,608,125	—	926 戶	5,145,191
建築工程		—	—	3,531,021	—	—	773,500
其他		—	—	6,227	—	—	17,218
合計		—	—	7,145,373	—	—	5,935,909

註 1：房屋產量及產值係各該年度完工建案之總戶數及其總成本。

註 2：其他係租賃及備品出售成本。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣千元

主要商品	年度 銷售量值	109 年度				110 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房屋		355 戶	3,930,087	—	—	1,243 戶	9,638,471	—	—
建築工程		—	3,711,639	—	—	—	825,576	—	—
其他		—	14,510	—	—	—	15,220	—	—
合計		—	7,656,236	—	—	—	10,479,267	—	—

註 1：房屋銷量及銷值係各該年度認列營建收入之總銷戶數及其金額。

註 2：其他係租賃及備品出售收入。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 4 月 11 日
員 工 人 數	職 員	157	160	162
	工程人員	111	98	104
	合 計	268	258	266
平均年歲		38.81	39	39.31
平均服務年資		4.94	5	5.03
學 歷 分 配 比 率 %	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	5.60	6.20	6.40
	大 學 (專)	85.45	86.04	84.58
	高 中	8.58	6.98	8.27
	高中以下	0.37	0.78	0.75

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容）：

本公司主要係經營房屋之興建與銷售，興建之個案將由營造公司以包工包料或包工不包料方式承攬，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包廠商負責，本公司負監督之責，故本公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受重大損失及處分之情事。

(二) 本公司目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

1. 擬採行因應對策：本公司與營造廠於工程合約中訂定於營造期間環境污染屬營造廠之責任，而本公司負監督之責。在防範污染上本公司措施如下：

- ① 視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。
- ② 部份工項(例如：連續壁施工、混凝土灌漿工程)由於需持續施作，可能造成夜間施工，除做好敦親睦鄰，更要控制好工程進度，減少夜間施工之情況。
- ③ 工區四週搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
- ④ 要求進出工區車輛經洗車台設施清洗輪胎及車體後方可離開工地；指定大門出入處為保全人員責任區域，加強督導大門車輛出入管制清洗動作；加強灑水清洗路面。
- ⑤ 推行工地 5S（整理、整頓、清掃、清潔、紀律）潔淨運動，維持工地周圍環境清潔。

2. 未來三年預計環保資本支出：無。

3. 改善後之影響：無。

## 五、勞資關係

(一) 各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，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

本公司一向注重員工福利，成立聯合職工福利委員會，定期舉辦慶生、醫療及各種活動，凡在職員工皆可參加，其經費來源由公司營業收入提撥，福委會負責管理及運用。福委會委員由員工選舉產生，定期改選，推展福利。員工福利措施有勞健保、團保、定期健康檢查、員工制服、慶生會及生日禮金、婚喪喜慶及生育、急難救助等補助金與年節禮金等。

### 2. 員工進修、訓練

本公司員工教育訓練係依據內部管理辦法，由管理部門擬定教育訓練辦法，以內部訓練或委外機構受訓方式對員工實施職前及在職訓練，促使員工能充份發揮才能，持續提昇知識技能，提高工作效率。

本公司及子公司最近(110)年度員工進修、訓練情形如下：

課程名稱內容	受訓時間	受訓費用 (元)	受訓人員
職業安全衛生業務主管在職教育訓練	6 小時	1,200	售服人員
發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12 小時	8,000	會計主管
內稽對法令規章遵循之實務運作	6 小時	3,500	稽核主管
發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班(精選套裝)(台北班)	12 小時	8,000	會計人員
內稽內控個資法實戰作業	6 小時	3,300	稽核人員
公司智慧財產管理與相關內部稽核研習班	6 小時	3,500	稽核主管
110 年內部人股權交易法令遵循宣導說明會(線上宣導會)	3 小時	0	股務人員
稽核如何解讀財務資訊及透視財務舞弊分析	6 小時	3,300	稽核人員
上市公司業務宣導會	3 小時	0	股務人員
110 年度推動我國採用國際財務報導準則研討會	3 小時	0	會計人員
職前訓練	1 小時	0	新進人員
基礎工務教育訓練	6 小時	0	全台工區 工程師
進階工務專業訓練	14 小時	0	全台工區 副主任級 以上人員

課程名稱內容	受訓時間	受訓費用 (元)	受訓人員
工地交叉觀摩訓練	8 小時	35,923	北南工區 副主任級 以上人員
工地交叉觀摩訓練	16 小時	4,754	中工區 副主任級 以上人員
潛能特訓營	16 小時	118,734	全台工區 主任級以 上人員

### 3.退休制度

本公司配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。

本公司一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為新台幣8,780仟元及9,816仟元。

### 4.其他重要協議

本公司一向以人為本，遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，對於員工的福利、工作安全健康及教育訓練等，訂立完整之管理制度，每年視經營成果發放績效獎金、年終獎金及員工酬勞，使員工個人利益與公司利益相互結合，產生共榮共存的信念。

- (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

## 六、資通安全管理：

- (一) 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.資通安全風險管理架構：

經本公司權責單位評估，資訊安全風險雖非屬於本公司重大營運風險項目，但考量網路環境漸趨複雜，相關風險可能逐年增高，本公司管理資訊人員隸屬管理部並為資訊安全管理之執行單位，進行資訊安全預防及危機處理等具體管理方案，並實施對應的安控措施，持續精進內部異常偵測與防護方法，以降低企業資安風險。本公司每年至少一次向董事會報告「資訊安全風險管理情形」。

### 2.資通安全政策：

- ①確保各資訊系統可正確、完整、可用的持續運作
- ②防止駭客、各種病毒入侵及破壞
- ③防止人為意圖不當及不法使用
- ④防止機敏資料外洩
- ⑤避免人為疏失意外
- ⑥維護實體環境安全

### 3.具體管理方案：

本公司考量資安險仍屬新興險種，目前尚無適合本公司之資安險，故現階段以本公司既有的資訊安全管理程序來落實資訊安全風險管理。相關具體執行措施如下：

#### (1)網路安全管理：

- ①配置企業級防火牆，阻擋駭客非法入侵。
- ②與北中南分公司使用 Hi-Link VPN 企業專屬線路作業，使用資料加密方式，避免資料傳輸過程遭到非法擷取。
- ③配置上網行為管理系統，控管網路存取，可屏蔽訪問有害或政策不允許的網址及內容，強化網路安全且防止頻寬被不當佔用。

#### (2)系統存取控制：

- ①公司內各應用系統的使用，需透過資訊服務需求申請程序，經權責主管核准後，由資訊室建立帳號，且經過各系統管理員依所申請之功能開放權限，方得使用。
- ②帳號的密碼設置，需符合規定之強度，且需文數字參雜，才能通過。
- ③同仁辦理離職手續時，需會辦管理部資訊人員，進行各系統帳號及權限的刪除作業。

#### (3)落實資安訓練：

- ①新進人員教育訓練中加入資安課程。
- ②在職同仁教育訓練，每季針對違反資安規定之同仁再特別開課訓練。

#### (4)病毒防護與管理：

- ①伺服器與同仁電腦設備皆安裝端點防護軟體，病毒碼採自動更新，確保能阻擋最新型病毒。
- ②電子郵件伺服器配置有廣告垃圾信過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端 PC。

#### (5)確保系統可用性：

- ①建置備份管理系統，定期將每日備份的資料，一份保留在機房，另一份放於異地（台中分公司機房），互相備援。
- ②定期實施災難復原演練，選定還原基準點後，由備份檔回存於系統主機。

#### (6)電腦設備安全管理：

- ①本公司電腦主機、各應用伺服器……等皆設置於專用機房，機房隨時上鎖嚴格控管人員進出，且保留記錄存查。
- ②資訊機房內有獨立空調及不斷電系統，以維持電腦設備於適合的溫度下運轉，斷電時不會中斷電腦應用系統的運作。
- ③建置設備管理系統，需經過公司認證之移動裝置及 USB 裝置才可連線至公司內網及存取資料。

### 4.投入資通安全管理之資源：110 年度「資訊安全措施推動執行成果」如下：

#### (1)公司內部稽核室

110 年 2 月稽核單位查核系統開發及程式修改控制、資通安全管理作業之控制，尚無發現異常或缺失事項。

#### (2)針對違反資安規定之同仁

公司內部同仁將資料交換區內的共用文件檔依職務方便任意修改以及將檔案誤刪除事件。

①資訊人員於發現當下立即復原檔案並設定檔案修改權限人員。

②為落實資通安全事件通報及相關應變處理，管理部主管於主管會議中報告上述事件，並請各部門主管佈達員工不得擅自自行修改、變更及重製共用文件之檔案。

(3)郵件威脅統計

目前公司針對郵件的部份有安裝垃圾郵件管控機制來過濾並攔截惡意或廣告的信件。

(4)防毒攔截

公司內的電腦皆有安裝防毒軟體，防止電腦中毒及電腦病毒的擴散。

(5)年度資安事件

時間	資安事件	處置方式
110/01	E-mail 夾帶附件檔案容量限制與阻擋	附件由 30MB 調整為 10MB 封鎖附件有 zip 之信件
110/03	微軟作業系統版本更新	110/03/01 起至 110/12/31 止將版本更新為 WINDOWS 10 Ver.20H2
110/07	防毒軟體版本更新	版本更新至 8.1.20377

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，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：

110 年度截至年報刊印日止，本公司並無因重大資通安全事件所遭受之損失。

七、重要契約

111 年 4 月 11 日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	達欣工程	簽約日 101/12/19~ 保固期屆滿	建築工程契約 (國賓官邸)	無
	齊裕營造	簽約日 104/08/31~ 保固期屆滿	建築工程契約 (中研 A+)	無
	國原營造	簽約日 107/06/01~ 保固期屆滿	建築工程契約 (柏克萊公園)	無
	齊裕營造	簽約日 107/06/07~ 保固期屆滿	建築工程契約 (悅誠)	無
	齊裕營造	簽約日 107/06/12~ 保固期屆滿	建築工程契約 (市政潤隆)	無
	齊裕營造	簽約日 107/12/21~ 保固期屆滿	建築工程契約 (文化潤隆)	無
	大成建設	簽約日 108/02/21~ 保固期屆滿	建築工程契約 (德安 A)	無
	大成建設	簽約日 108/02/21~ 保固期屆滿	建築工程契約 (德安 B)	無
	大成建設	簽約日 108/02/21~ 保固期屆滿	建築工程契約 (德安 C)	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	齊裕營造	簽約日 108/04/15~ 保固期屆滿	建築工程契約 (德安 A)	無
	齊裕營造	簽約日 108/08/23~ 保固期屆滿	建築工程契約 (竹科潤隆)	無
	大成建設	簽約日 110/04/26~ 保固期屆滿	建築工程契約 (台北萬芳)	無
	華大成	簽約日 104/01/20~ 保固期屆滿	建築工程契約 (海洋都心)	無
	興富發	簽約日 106/09/25~ 保固期屆滿	建築工程契約 (江翠 176)	無
	興富發	簽約日 106/09/21~ 保固期屆滿	建築工程契約 (光武 1022)	無
	興富發	簽約日 106/11/23~ 保固期屆滿	建築工程契約 (永翠 38)	無
	興富發	簽約日 106/11/13~ 保固期屆滿	建築工程契約 (永翠 103)	無
	興富發 勝輝	簽約日 107/04/10~ 保固期屆滿	建築工程契約 (新都段)	無
	威爾斯	簽約日 109/01/22~ 保固期屆滿	建築工程契約 (惠民三)	無
合建契約	創頂建設	簽約日 104/12/03~ 合建交屋完成	新北市中和區圓通段	無
	張君等 3 人 高昀投資	簽約日 106/11/28~ 合建交屋完成	新竹市光武段 (竹科潤隆)	無
	興富發建設	簽約日 108/08/13~ 合建交屋完成	台中市西屯區惠安段 (市政愛悅)	無
共同投資興建	寰鼎開發 海鉅建設	簽約日 102/04/19~ 完工結案	基隆市中山區德安段	無

註 1.工程合約僅列示合約總價(未稅)金額 3 億元以上者。

註 2.合建契約僅列示合建保證金(票據)總額 3,000 萬元以上者。

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見

#### (一) 簡明資產負債表及綜合損益表

##### 1. 簡明資產負債表-合併財報

單位：新台幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料 (註 3)
		106年 (重編後) (註 2)	107年 (註 2)	108年	109年	110年	
流 動 資 產		23,622,120	19,416,911	24,473,681	32,877,608	35,529,894	—
不動產、廠房及設備		2,004,388	1,970,122	1,601,532	243,860	237,243	—
無 形 資 產		8,558	8,738	10,046	15,051	14,380	—
其 他 資 產		782,739	1,008,909	3,034,120	3,661,471	3,543,494	—
資 產 總 額		26,417,805	22,404,680	29,119,379	36,797,990	39,325,011	—
流 動 負 債	分配前	14,615,068	10,110,691	12,901,157	23,527,423	24,367,806	—
	分配後 (註 4)	15,480,068	12,577,335	13,517,818	23,601,423	25,152,199	—
非 流 動 負 債		6,632,367	4,983,713	10,703,294	8,199,631	8,282,194	—
負 債 總 額	分配前	21,247,435	15,094,404	23,604,451	31,727,054	32,650,000	—
	分配後 (註 4)	22,112,435	17,561,048	24,221,112	31,801,054	33,434,393	—
歸屬於母公司業主 之 權 益		4,651,753	7,310,276	5,514,928	5,070,936	6,675,011	—
股 本		2,434,044	3,083,305	3,083,305	3,699,966	3,921,966	—
資 本 公 積	分配前	1,008,904	1,272,626	779,297	168,389	21,376	—
	分配後 (註 4)	666,904	779,297	162,636	20,389	21,376	—
保 留 盈 餘	分配前	1,155,551	2,868,826	1,551,272	1,052,113	2,575,943	—
	分配後 (註 4)	632,551	895,511	934,611	904,113	1,203,255	—
其 他 權 益		53,254	85,519	101,054	150,468	155,726	—
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0	—
共同控制下前手權益		518,617	0	0	0	0	—
非 控 制 權 益		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—
權 益 總 額	分配前	5,170,370	7,310,276	5,514,928	5,070,936	6,675,011	—
	分配後 (註 4)	4,305,370	4,843,632	4,898,267	4,996,936	5,890,618	—

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)有限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度合併財務報告時，已追溯重編106年度合併財務報告。

註3：本公司111年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註4：110年度分配後數字計算係依111.03.14董事會擬定通過之盈餘分配表表示，尚待111年股東常會承認。

2.簡明資產負債表-個體財報

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度		最近五年度財務資料(註1)				
		106年 (重編後) (註2)	107年 (註2)	108年	109年	110年
流動資產		22,823,490	18,190,039	22,843,851	31,299,034	33,467,156
不動產、廠房及設備		2,003,853	1,969,727	1,599,259	240,696	234,619
無形資產		2,134	2,250	2,878	2,129	1,471
其他資產		1,301,356	1,551,479	3,629,017	4,218,903	4,036,756
資產總額		26,130,833	21,713,495	28,075,005	35,760,762	37,740,002
流動負債	分配前	14,328,096	9,419,506	11,856,783	22,490,195	22,782,797
	分配後 (註3)	15,193,096	11,886,150	12,473,444	22,564,195	23,567,190
非流動負債		6,632,367	4,983,713	10,703,294	8,199,631	8,282,194
負債總額	分配前	20,960,463	14,403,219	22,560,077	30,689,826	31,064,991
	分配後 (註3)	21,825,463	16,869,863	23,176,738	30,763,826	30,280,598
歸屬於母公司業主 之 權益		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股本		2,434,044	3,083,305	3,083,305	3,699,966	3,921,966
資本公積	分配前	1,008,904	1,272,626	779,297	168,389	21,376
	分配後 (註3)	666,904	779,297	162,636	20,389	21,376
保留盈餘	分配前	1,155,551	2,868,826	1,551,272	1,052,113	2,575,943
	分配後 (註3)	632,551	895,511	934,611	904,113	1,203,255
其他權益		53,254	85,519	101,054	150,468	155,726
庫藏股票		0	0	0	0	0
共同控制下前手權益		518,617	0	0	0	0
非控制權益		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
權益總額	分配前	5,170,370	7,310,276	5,514,928	5,070,936	6,675,011
	分配後 (註3)	4,305,370	4,843,632	4,898,267	4,996,936	5,890,618

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)有限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度個體財務報告時，已追溯重編106年度個體財務報告。

註3：110年度分配後數字計算係依111.03.14董事會擬定通過之盈餘分配表表示，尚待111年股東常會承認。

3.簡明綜合損益表-合併財報

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料 (註1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料 (註3)
	106年度 (重編後) (註2)	107年度 (註2)	108年度	109年度	110年度	
營業收入	4,708,124	13,845,007	4,198,656	7,656,236	10,479,267	—
營業毛利	1,004,988	3,508,079	517,128	1,016,928	2,738,473	—
營業損益	589,216	2,641,655	(77,329)	404,454	2,090,047	—
營業外收入及支出	32,301	(115,760)	819,073	(194,424)	(29,846)	—
稅前淨利	621,517	2,525,895	741,744	210,030	2,060,201	—
繼續營業單位 本期淨利	577,583	2,186,147	655,920	117,248	1,671,830	—
停業單位損失	0	0	0	0	0	—
本期淨利(損)	577,583	2,186,147	655,920	117,248	1,671,830	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(37,045)	32,265	15,535	49,668	5,258	—
本期綜合損益總額	540,538	2,218,412	671,455	166,916	1,677,088	—
淨利歸屬於 母公司業主	575,851	2,186,464	655,920	117,248	1,671,830	—
淨利歸屬於共同控制 下前手權益淨利	1,732	(317)	0	0	0	—
淨利歸屬於非控制 權益	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	538,806	2,218,729	671,455	166,916	1,677,088	—
綜合損益總額歸屬於 共同控制下前手權益 淨利	1,732	(317)	0	0	0	—
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	—
每股盈餘(元)	2.38	8.11	1.77	0.30	4.26	—

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度合併財務報告時，已追溯重編106年度合併財務報告。

註3：本公司111年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

4.簡明綜合損益表-個體財報

單位：新台幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		106年度 (重編後) (註2)	107年度 (註2)	108年度	109年度	110年度
營業收入		4,378,108	12,576,070	1,684,425	3,944,597	9,653,691
營業毛利		993,857	3,443,422	384,494	835,974	2,641,258
營業損益		585,126	2,610,382	(139,747)	308,835	2,073,849
營業外收入及支出		33,129	(94,846)	863,333	(134,164)	(33,749)
稅前淨利		618,255	2,515,536	723,586	174,671	2,040,100
繼續營業單位 本期淨利		577,583	2,186,147	655,920	117,248	1,671,830
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		577,583	2,186,147	655,920	117,248	1,671,830
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(37,045)	32,265	15,535	49,668	5,258
本期綜合損益總額		540,538	2,218,412	671,455	166,916	1,677,088
淨利歸屬於 母公司業主		575,851	2,186,464	655,920	117,248	1,671,830
淨利歸屬於共同控制 下前手權益淨利		1,732	(317)	0	0	0
淨利歸屬於非控制 權益		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		538,806	2,218,729	671,455	166,916	1,677,088
綜合損益總額歸屬於 共同控制下前手權益 淨利		1,732	(317)	0	0	0
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
每股盈餘(元)		2.38	8.11	1.77	0.30	4.26

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)有限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度個體財務報告時，已追溯重編106年度個體財務報告。

(二) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
一一〇年	安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見
一〇九年	安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見
一〇八年	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
一〇七年 (註)	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見加強調段落或其他事項段落
一〇六年	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見

註：一〇七年度至一一〇年度為合併財務報告。

## 二、最近五年度財務分析

### (一) 財務分析-合併財報

分析項目		年 度	最近五年度財務分析 (註 1)					當年度截至 111年3月31日 (註 3)
			106年度 (重編後) (註 2)	107年度 (註 2)	108年度	109年度	110年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	80.42	67.37	81.06	86.21	83.02	—	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	588.84	624.02	1,012.66	5,441.87	6,304.59	—	
償 債 能 力	流動比率(%)	161.62	192.04	189.70	139.74	145.80	—	
	速動比率(%)	40.09	61.5	42.46	33.17	32.88	—	
	利息保障倍數(倍)	3.11	9.76	3.19	1.48	5.59	—	
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	5.35	14.51	6.80	11.91	19.91	—	
	平均收現日數	68.22	25.15	53.67	30.64	18.33	—	
	存貨週轉率(次)	0.25	0.68	0.22	0.30	0.29	—	
	應付款項週轉率(次)	3.25	8.86	2.65	3.47	3.31	—	
	平均銷貨日數	1,460	536.76	1,659.09	1,216.66	1,258.62	—	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.33	6.96	2.35	8.29	43.56	—	
	總資產週轉率(次)	0.2	0.56	0.16	0.23	0.27	—	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	3.57	9.89	3.59	1.40	5.33	—	
	權益報酬率(%)	10.99	35.03	10.22	2.21	28.46	—	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	25.53	81.92	24.05	5.67	52.52	—	
	純益率(%)	12.26	15.79	15.62	1.53	15.95	—	
	每股盈餘(元)	2.38	8.11	1.77	0.30	4.26	—	
現 金 流 量	現金流量比率(%)	(註 4)	69.4	(註 4)	(註 4)	(註 4)	—	
	現金流量允當比率(%)	(註 4)	65.54	(註 4)	(註 4)	(註 4)	—	
	現金流量再投資比率(%)	(註 4)	52.15	(註 4)	(註 4)	(註 4)	—	
槓 桿 度	營運槓桿度	1.86	1.10	(2.12)	1.67	1.15	—	
	財務槓桿度	1.41	1.08	0.31	1.56	1.06	—	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 利息保障倍數增加278%：係因110年度稅前純益增加，故利息保障倍數上升。
2. 應收款項週轉率增加67%：係因110年度營建收入增加，故使應收款項週轉率上升。
3. 平均收現日數減少40%：係因110年應收款項週轉率上升，故平均收現日數減少。
4. 不動產、廠房及設備週轉率增加425%：係因110年度營業收入增加且平均不動產、廠房及設備淨額因109年度重分類至待出售非流動資產而減少，故不動產、廠房及設備週轉率上升。
5. 資產報酬率增加281%：係因110年度稅後淨利增加，故資產報酬率上升。
6. 權益報酬率增加1,188%：係因110年度稅後淨利增加，故權益報酬率上升。
7. 稅前純益占實收資本額比率增加826%：係因110年度稅前淨利增加，故稅前純益占實收資本額比率上升。
8. 純益率增加942%：係因110年度稅後淨利增加，故純益率上升。
9. 每股盈餘增加1,320%：係因110年度稅後淨利增加，故每股盈餘上升。
10. 營運槓桿度減少31%：係因110年度營建收入增加，固定成本佔比下降，故使營運槓桿度下降。
11. 財務槓桿度減少32%：係因110年度營業利益增加，故財務槓桿度下降。

註 1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)有限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度合併財務報告時，已追溯重編106年度合併財務報告。

註3：本公司111年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註4：現金流量中相關比率之計算，當營業活動淨現金流量為負數時則不予計算。

註5：財務分析比率之計算公式如下：

#### 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。(註7)

#### 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)。(註8)

#### 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。(註9)

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註6：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 7：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 8：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 9：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(二) 財務分析-個體財報

分析項目		最近五年度財務分析 (註 1)				
		106 年度 (重編後) (註 2)	107 年度 (註 2)	108 年度	109 年度	110 年度
財務結構 (%)	負債占資產比率	80.21	66.33	80.35	85.81	82.31
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	589	624.14	1,014.1	5,513.41	6,375.10
償債能力	流動比率(%)	159.29	193.11	192.66	139.16	146.89
	速動比率(%)	35.62	53.14	32.87	29.01	28.47
	利息保障倍數(倍)	3.1	9.76	3.14	1.40	5.55
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.14	15.36	10.75	24.22	33.82
	平均收現日數	71.01	23.76	33.95	15.07	10.79
	存貨週轉率(次)	0.22	0.6	0.08	0.14	0.27
	應付款項週轉率(次)	3.3	10.91	1.81	2.92	5.63
	平均銷貨日數	1,659.09	608.33	4,562.5	2,607.14	1,351.85
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.17	6.32	0.94	4.28	40.62
	總資產週轉率(次)	0.19	0.52	0.06	0.12	0.26
獲利能力	資產報酬率(%)	3.65	10.09	3.72	1.44	5.52
	權益報酬率(%)	10.99	35.03	10.22	2.21	28.46
	稅前純益占實收資本額比率(%)	25.40	81.58	23.46	4.72	52.01
	純益率(%)	13.19	17.38	38.94	2.97	17.31
	每股盈餘(元)	2.38	8.11	1.77	0.30	4.26
現金流量	現金流量比率(%)	(註 3)	69.42	(註 3)	(註 3)	0.45
	現金流量允當比率(%)	(註 3)	61.85	(註 3)	(註 3)	28.45
	現金流量再投資比率(%)	(註 3)	48.07	(註 3)	(註 3)	0.25
槓桿度	營運槓桿度	1.31	1.09	(0.22)	1.60	1.11
	財務槓桿度	1.41	1.09	0.45	1.89	1.06

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 利息保障倍數增加296%：係因110年度稅前純益增加，故利息保障倍數上升。
2. 應收款項週轉率增加40%：係因110年度營建收入增加，故使應收款項週轉率上升。
3. 平均收現日數減少28%：係因110年應收款項週轉率上升，故平均收現日數減少。
4. 存貨週轉率增加93%：係因110年度營業成本增加，故存貨週轉率上升。
5. 應付款項週轉率增加93%：係因110年度營業成本增加，故應付款項週轉率上升。
6. 平均銷貨日數減少48%：係因110年度存貨週轉率上升，使平均銷貨日數減少。
7. 不動產、廠房及設備週轉率增加849%：係因110年度營業收入增加且平均不動產、廠房及設備淨額因109年度重分類至待出售非流動資產而減少，故不動產、廠房及設備週轉率上升。
8. 總資產週轉率增加117%：係因110年度營業收入增加，故總資產週轉率上升。
8. 資產報酬率增加283%：係因110年度稅後淨利增加，故資產報酬率上升。
9. 權益報酬率增加1,188%：係因110年度稅後淨利增加，故權益報酬率上升。
10. 稅前純益占實收資本額比率增加1,002%：係因110年度稅前淨利增加，故稅前純益占實收資本額比率上升。
11. 純益率增加483%：係因110年度稅後淨利增加，故純益率上升。
12. 每股盈餘增加1,320%：係因110年度稅後淨利增加，故每股盈餘上升。
13. 營運槓桿度減少31%：係因110年度營建收入增加，固定成本佔比下降，故使營運槓桿度下降。
14. 財務槓桿度減少44%：係因110年度營業利益增加，故財務槓桿度下降。

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：107年9月7日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設(股)公司購買金駿營造(股)有限公司之股權，本次交易因屬集團內之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併，故本公司編製107年度個體財務報告時，已追溯重編106年度個體財務報告。

註3：現金流量中相關比率之計算，當營業活動淨現金流量為負數時則不予計算。

註4：財務分析比率之計算公式如下：

#### 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。(註5)

## 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)。(註 6)

## 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。(註 7)

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 8：公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

潤隆建設股份有限公司  
審計委員會審查報告書



董事會造送本公司一一〇年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分配議案等，其中財務報表(含合併財務報表)業經委託安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此 致

潤隆建設股份有限公司一一一年股東常會

審計委員會召集人：李文成



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 十 四 日

- 四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表：請詳見第 134 頁至第 187 頁。
- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告。但不含重要會計項目明細表：請詳見第 188 頁至第 239 頁。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

單位：新台幣千元

項 目	年 度		差異	
	109 年度	110 年度	金額	%
流動資產	32,877,608	35,529,894	2,652,286	8.07
不動產、廠房及設備	243,860	237,243	(6,617)	(2.71)
無形資產	15,051	14,380	(671)	(4.46)
其他資產	3,661,471	3,543,494	(117,977)	(3.22)
資產總額	36,797,990	39,325,011	2,527,021	6.87
流動負債	23,527,423	24,367,806	840,383	3.57
非流動負債	8,199,631	8,282,194	82,563	1.01
負債總額	31,727,054	32,650,000	922,946	2.91
歸屬於母公司業主之權益	5,070,936	6,675,011	1,604,075	31.63
股 本	3,699,966	3,921,966	222,000	6.00
資本公積	168,389	21,376	(147,013)	(87.31)
保留盈餘	1,052,113	2,575,943	1,523,830	144.84
其他權益	150,468	155,726	5,258	3.49
庫藏股票	0	0	0	0
共同控制下前手權益	0	0	0	0
非控制權益	0	0	0	0
權益總額	5,070,936	6,675,011	1,604,075	31.63

(一)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說明：

1. 權益：係因110年度稅後淨利增加所致。
2. 資本公積：係因110年度辦理資本公積配發股票股利所致。
3. 保留盈餘：係因110年度稅後淨利增加所致。

(二)影響重大者，應說明未來因應計畫：上述變動對本公司財務狀況尚無重大影響。

## 二、財務績效

### (一) 財務績效比較分析

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	109 年度	110 年度	差異	
			金額	%
營業收入	7,656,236	10,479,267	2,823,031	36.87
營業毛利	1,016,928	2,738,473	1,721,545	169.29
營業損益	404,454	2,090,047	1,685,593	416.76
營業外收入及支出	(194,424)	(29,846)	164,578	(84.65)
稅前淨利	210,030	2,060,201	1,850,171	880.91
繼續營業單位 本期淨利	117,248	1,671,830	1,554,582	1,325.89
停業單位損失	0	0	0	0
本期淨利(損)	117,248	1,671,830	1,554,582	1,325.89
本期其他綜合損益 (稅後淨損)	49,668	5,258	(44,410)	(89.41)
本期綜合損益總額	166,916	1,677,088	1,510,172	904.75
淨利歸屬於 母公司業主	117,248	1,671,830	1,554,582	1,325.89
淨利歸屬於 共同控制下前手權益	0	0	0	0
淨利歸屬於非控制 權益	不適用	不適用	不適用	不適用
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	166,916	1,677,088	1,510,172	904.75
綜合損益總額歸屬 共同控制下前手權益	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	不適用	不適用	不適用	不適用
每股盈餘(元)	0.30	4.26	3.96	1320.00

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因：

- 1.營業收入：主要係因110年度營建收入大幅增加所致。
- 2.營業毛利：請詳(二)之營業毛利變動分析說明。
- 3.營業損益：主要係因110年度營建收入大幅增加且毛利率較高所致。
- 4.營業外收入及支出：係因109年度認列待出售非流動資產減損損失所致。
- 5.稅前淨利：因110年度營建收入大幅增加且其毛利率較高及營業外損失減少所致。
- 6.本期其他綜合損益：係因110年度認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益減少所致。

## (二) 營業毛利變動分析

單位：新台幣千元

項 目	前後期增 減變動數	差 異 原 因
營 建 毛 利	1,815,565	係因營建收入增加，故毛利相對增加。
工 程 毛 利	(83,739)	係因工程承攬合約收入減少，故毛利相對減少。
其 他	(10,281)	係 110 年度出清環科事業零件備品，其為負毛利所致。
合 計	1,721,545	

## (三) 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

### 1. 營建事業

COVID-19 疫情爆發至今已經超過 2 年的時間，台灣慢慢找到與疫情共處之道，經濟逐步回溫，但「俄烏戰爭」帶來極大不確定性，「俄烏戰爭」戰火持續延燒，相似的地緣政治關係引爆民眾對台海局勢的憂心，房市信心指標應聲重挫。不過學者分析，「俄烏戰爭」將推升通膨，房地產又是抗通膨的首選標的，全球通膨升溫將對房市帶來助力，不過政府政策對房市的影響同樣舉足輕重。

111 年市場仍以首購與換屋之剛性需求為主，潤隆在產品類型上訴求「青年成家」、「大換小」、「舊換新」等，推出「小宅」、「小二宅」、「2+1 房」等產品，不僅可自住亦可作為置產、出租等多元使用，在產品設計、建材或是公設規劃上，創造健康的居家空間並加強提升整體建築物健康防疫規劃。

111 年公司除積極去化餘屋外推案方向亦鎖定首購及換屋住宅，目前規劃及預計推案的建案有基隆「德安 CEF」、新北「中和圓通」、台北「文山萬芳」、桃園「龜山善捷」及台南「安平新南」等案。

### 2. 子公司金駿營造／工程事業

金駿營造主要承攬關係企業開發個案，以標準化施工管理確保施工品質、進度與安全，以建立集團高品質之口碑。

「俄烏戰爭」，嚇壞全球股市，在歐美禁運俄羅斯石油、多個國家制裁俄羅斯，讓不少大宗原物料應聲漲價，原本已受通膨陰影籠罩的市場經濟，更加雪上加霜，除了金融市場面臨巨大衝擊以外，台灣的營建業者對於未來半年景氣看法多以謹慎態度視之。

### 三、現金流量

#### (一) 最近年度現金流量變動分析

年 度	109 年度	110 年度	增 (減) 比例%
現金流量比率	-	-	-
現金流量允當比率	-	-	-
現金再投資比率	-	-	-
增減比例變動分析說明： 109及110年度因營業活動之淨現金流量為負值故不予以計算。			

#### (二) 未來一年現金流量性分析

單位：新台幣千元

期初現金餘額 (A)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (B)	預計全年 現金流出量 (C)	預計現金剩餘 (不足) 數額 A+B-C	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
2,178,382	262,832	1,285,461	1,155,753	—	—

##### 1. 本年度現金流量變動情形分析：

主要係預計未來一年建案興建投入之工程款項及建案完工償還土、建融資借款所產生之現金流出增加。

##### 2. 流動性不足之改善計畫：未來一年並無現金短絀或不足之情形。

### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一) 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二) 預期可能產生之效益：無。

### 五、最近年度轉投資情形

(一) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫：

單位：新台幣千元

投資公 司名稱	被投資公 司名稱	110 年度認 列投資損益	轉投資政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫
本公司	金駿營造	12,457	本公司轉投資政策目前以營建上下游相關行業為主，以期增加轉投資收益	轉投資事業毛利率穩定	著重穩健經營現行業務，積極爭取新建案

(二) 未來一年投資計畫：視未來營運需求，審慎評估具穩健獲利之相關產業為投資標的。

## 六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項

### (一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1. 本公司及其子公司之短期及長期借款係屬採浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動；若因市場利率增加或減少 0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息費用將增加 72,137 千元及 66,535 千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加 21,011 千元及 22,493 千元。
2. 本公司及子公司主要營業收支及資本支出大多以新台幣計價，故匯率變動對公司損益無重大影響。
3. 本公司及子公司持續觀察物價及原料價格變化，並與客戶及供應商維持良好互動關係，採取適當之採購策略，以降低通貨膨脹風險。

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

本公司及子公司專注於本業發展，最近年度並未從事高風險、高槓桿之投資。

本公司及子公司因其業務所需，為子／母公司提供必要之背書保證。

本公司及子公司未從事衍生性商品交易。

本公司並制訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」以供遵循，並監督及要求子公司依據主管機關規定訂定相關作業程序及應依所訂作業程序辦理。

### (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

### (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

1. 下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於一一一年開始適用：

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則 2018-2020 週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

合併公司評估適用上述修正，將不致對合併財務報告造成重大變動。

2. 央行於 111 年 3 月 17 日下午舉行第一季理監事會議，決議升息一碼，且自 110 年 3 月 18 日起實施，這是央行睽違逾 10 年的升息舉動。過去在低利環境下，企業融資成本低，不管是臨時缺現金需要資金調度、或者擴增產能需要大規模舉債，對於財務的負擔都不大。如今，升息意味著資金的借貸成本上升，這可能成為侵蝕企業獲利的因素。因此，升息環境，對財務健全的大公司更為有利。大企業具有較高的毛利率、股利率及穩定的現金流，不容易受到資金成本上升而有負面影響。

### (五) 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

1. 資訊系統損害對公司業務之影響與因應措施：

目前公司資訊系統架構中，在硬體部份是建置高穩定性伺服器，而軟體部份則是定期將資訊系統、軟體與系統設定參數做映像檔案備援及完整資料備份機制以確保縮短服務中斷時間。

在資訊服務不中斷及資料安全上，管理部資訊單位定期將備份資料送往異地保管存放，並定期演練災後復原措施，以預防及降低無預警天災以及人為疏失帶來的資訊服務中斷和縮短系統復原的時間。

為了資訊系統在發生損害時能順利恢復業務運作減少損失，除了定期演練災後復原措施之外，應隨著新興科技技術不斷發展來規劃設計與提升軟硬體設備資源，建構安全等級更高的防護機制以降低系統損害風險。

近來資安威脅分析，其威脅來源來自外部駭客攻擊佔大宗，其次是內部員工的疏忽及欠缺資安意識，而這些造成資安事件的根源，就是使用者開啟並點選釣魚電子郵件與執行不明惡意程式所造成，因此資安防護需要公司的全面共識和全員參與，惟有從工作習慣與公司文化，逐步養成員工的風險意識與資安防護能力，才能真正強化資安防禦能力。

2.110 年度本公司並未發現任何重大的網絡攻擊或事件，已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與此有關的法律案件或監管調查。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司秉持穩健踏實、求新求變之經營原則，企業形象良好，吸引許多優秀人才為本公司服務，厚植經營團隊實力。並將經營成果定期回饋投資人，無危及企業形象之情事發生，且無產生企業危機之風險。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

最近年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司並無併購行動。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

最近年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司並無擴充廠房計畫。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

1. 營建事業

興建出售房地產業務之銷貨對象主要為一般消費大眾，並無銷貨過度集中現象。進貨部份主要係發包於國內知名甲級營造廠商採購金額，採購交易筆數少而應付金額大，故應無進貨過度集中之情形。

2. 子公司金駿營造／工程事業：

主要業務為工程承攬，進貨（購料及工程發包廠商）、銷貨（承攬工案客戶）並無集中情形。

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

最近年度及截至年報刊印日止，本公司並無董事或持股超過百分之十之大股東股權大量移轉或更換之情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

最近年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司並無經營權改變之情事。

(十二) 訴訟或非訟事件

1. 公司最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：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年度及截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無。

### (十三) 其他重要風險及因應措施

#### 1. 氣候變遷對公司業務之影響與因應措施：

全球近期遭遇 COVID-19 變種病毒肆虐，各國疫情再度捲土重來。依照世界經濟論壇全球風險調查報告，傳染性疾病是短期最大威脅，而氣候變遷惡化為氣候風險危機，則是長期最大隱憂。

為因應日益嚴重的全球暖化及氣候變遷問題，政府積極推動節能減碳措施及使用各種綠色能源，以降低二氧化碳排放。故為提昇國人居住舒適性及健康性、降低建材製程中對環境造成之衝擊，並帶動傳統建材產業升級，本公司積極應對氣候變遷議題，持續致力於綠色營建技術開發，以提升綠建築等級，期許打造更節能減碳的居住環境，建案規劃採用綠建築的各種節能環保建材、節能機器、住房設備、新能源系統等節能減碳產品，落實政府節能減碳政策，為守護環境貢獻心力，善盡企業社會責任。

環境、社會責任及公司治理 (ESG) 已經成為全球最重視的議題。當全球都關注環境永續議題時，本公司董事會亦將針對氣候變遷對公司可能產生的影響加以評估，並將其因應措施納入中長期策略規劃。

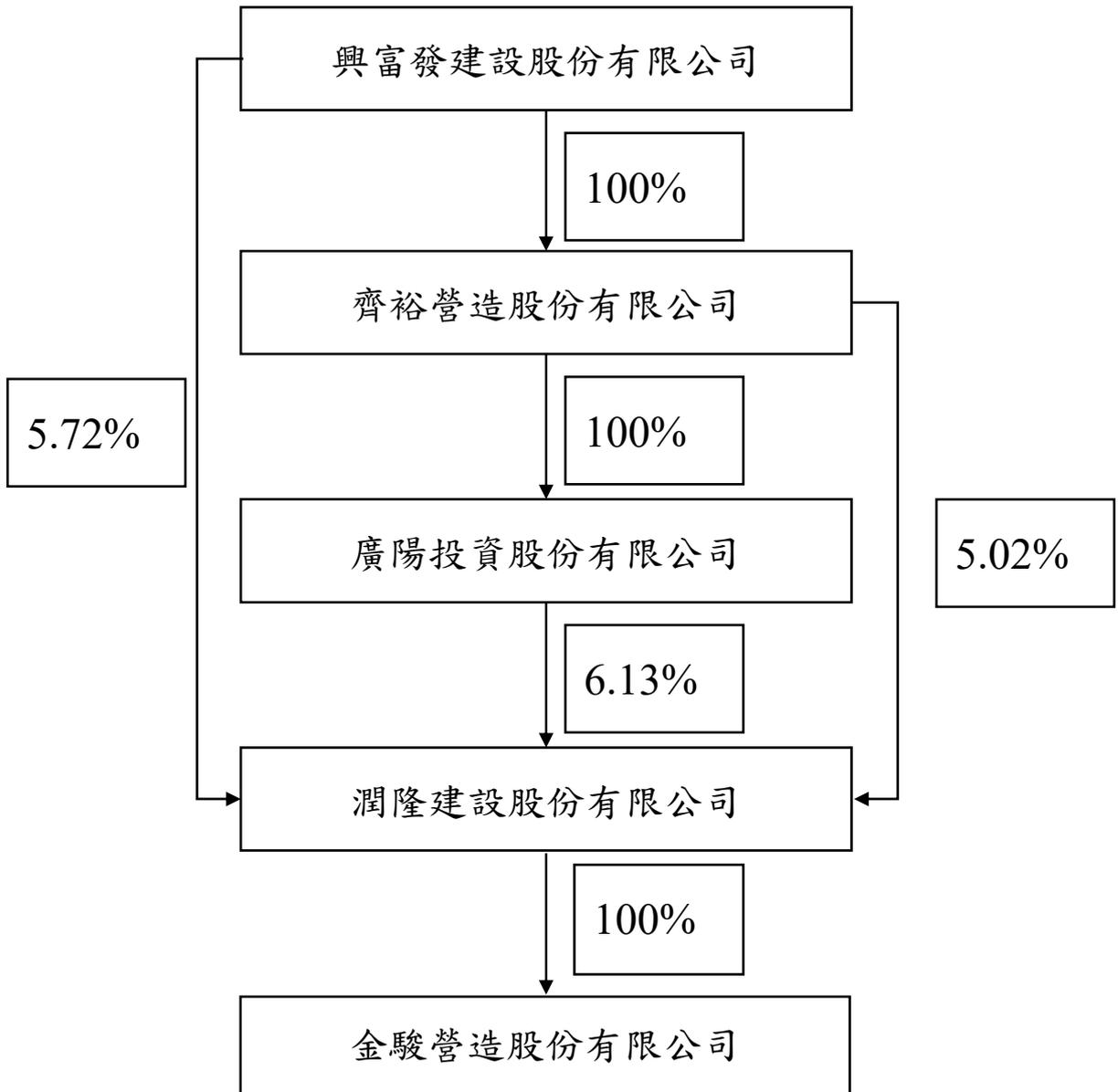
針對 ESG 及氣候變遷對公司營運所帶來的機會和風險，將由公司管理部妥善規劃，而董事會將更確實的指導和監督。管理部將針對氣候風險衝擊分析，擬定因應策略、目標及時程，並加以落實執行，才能順應趨勢、法規、及客戶要求，進而提升公司競爭力。

七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一) 關係企業組織圖



(二) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業基本資料

單位：新台幣千元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業項目
<u>控制公司</u> 潤隆建設(股)公司	66.01.10	台北市中山區樂群二路267號8樓	3,921,966	不動產開發及租售業等。
<u>從屬公司</u> 金駿營造(股)公司	101.11.01	台北市中山區樂群二路267號9樓	500,000	營造業、住宅及大樓開發租售業等。

2. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

3. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

① 營建業。

② 潤隆建設(股)公司之建築工程部份委由金駿營造(股)公司承攬。

4. 各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職 稱	姓名或代表人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
<u>控制公司</u> 潤隆建設(股)公司	董 事 長	達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	15,354,970	3.92%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：邱秉澤	24,022,699	6.13%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：陳國彥	24,022,699	6.13%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：鄭喬文	24,022,699	6.13%
	獨 立 董 事	嚴 雲 棋	0	0%
	獨 立 董 事	李 文 成	0	0%
	獨 立 董 事	陳 永 昌	0	0%
<u>從屬公司</u> 金駿營造(股)公司	董 事 長	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
	董 事	潤隆建設(股)公司 代表人：林志龍	50,000,000	100%
	董 事	潤隆建設(股)公司 代表人：呂西仁	50,000,000	100%

5.各關係企業營運概況：

單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利 (損)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後/元)
<b>控制公司</b>								
潤隆建設 (股)公司	3,921,966	37,740,002	31,064,991	6,675,011	9,653,691	2,073,849	1,671,830	4.26
<b>從屬公司</b>								
金駿營造 (股)公司	500,000	2,839,644	2,187,944	651,700	4,136,167	83,495	79,752	1.60

(三) 關係企業合併財務報表：

本公司民國一一〇年度(自一一〇年一月一日至一一〇年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

(四) 關係報告書

聲明書

本公司民國一一〇年度（自民國一一〇年一月一日至一一〇年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：潤隆建設股份有限公司



負責人：蔡 聰 賓



中華民國一一一年三月十四日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web home.kpmg/tw

## 關係報告書會計師複核意見

受文者：潤隆建設股份有限公司

潤隆建設股份有限公司民國一一〇年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對潤隆建設股份有限公司民國一一〇年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一一年三月十四日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂璋



會計師

簡希暉



證券主管機關：金管證審字第 1090332798 號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第 18311 號

民國一一年三月十四日

1.從屬公司與控制公司間之關係概況

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職 稱	姓 名
興富發建設(股)公司	持有齊裕營造(股)公司 100%股權	355,000,000	100%	-	齊裕營造(股)公司之法人董事代表人(董事長)	鄭俊民
					齊裕營造(股)公司之法人董事代表人(董事)	熊夢麒
					齊裕營造(股)公司之法人董事代表人(董事)	范華軍
齊裕營造(股)公司	持有廣陽投資(股)公司 100%股權	29,900,000	100%	-	廣陽投資(股)公司之法人董事代表人(董事長)	鄭喬文
廣陽投資(股)公司	本公司之母公司	24,022,699	6.13%	-	本公司之法人董事代表人(董事)	邱秉澤
					本公司之法人董事代表人(董事)	陳國彥
					本公司之法人董事代表人(董事)	鄭喬文

2.進銷貨交易情形

單位：新台幣千元

與控制公司間交易情形				與控制公司間交易條件		一般交易條件		差異原因	應收(付)帳款、票據		逾期應收帳款			備註
進(銷)貨	金額	占總進(銷)貨之比率	銷貨毛利	單價(元)	授信期間	單價(元)	授信期間		餘額	占總應收(付)帳款、票據之比率	金額	處理方式	備抵呆帳金額	
進貨	394,943	3.98%	—	—	與一般約當	約當	與一般約當	—	(155,253)	(6.23)%	—	—	—	—
銷貨	(580,172)	(5.54)%	6.72%	—	與一般約當	約當	與一般約當	—	96,679	16.63%	—	—	—	—

3.財產交易情形：無。

4.資金融通情形：無。

## 5. 資產租賃情形：

單位：新台幣千元

承租對象	交易類型 (出租或承租)	標的物		租賃期間	租賃性質	租金決定 依據	收取(支付) 方法	與一般租 金水準比 較情形	本期租 金總額	本期收 付情形	其他約 定事項
		名稱	座落地點								
廣陽投資股 份有限公司	出租	建物	台北市中山區樂群 二路 267 號 8 樓之 6	109.07.01 至 110.06.30	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月收款	相當	57	57	無
				110.07.01 至 111.06.30							
興富發建設 股份有限公 司	承租	建物	高雄市鼓山區裕誠 路 1507-2 號 20 樓	109.08.01 至 110.07.31	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	57	57	無
				110.08.01 至 111.07.31							
興富發建設 股份有限公 司	承租	土地	高雄市三民區新都 段 310 地號	110.01.01 至 110.06.30	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	2,849	2,849	無
				110.07.01 至 111.06.30							
興富發建設 股份有限公 司	承租	建物	高雄市鼓山區裕誠 路 1507-1 號 19 樓	109.10.08 至 110.10.07	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	26	26	無
齊裕營造股 份有限公司	承租	建物	台北市中山區樂群 二路 267 號 9 樓	110.01.01 至 110.12.31	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	1,739	1,739	無

6.其他重要交易往來情形：

(1)合併公司支付齊裕營造(股)公司管理諮詢顧問費用及銷售活動費共 11,534 仟元及發包工程予齊裕營造(股)公司收取保證票據 85,418 仟元。

(2)合併公司與興富發建設(股)公司因簽訂合建契約而支付存出保證金 100,000 仟元及存出保證票據 200,000 仟元。

(3)合併公司向興富發建設(股)公司收取管理服務費收入 3,438 仟元。

7.背書保證情形：無。

8.其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形，應揭露股東會或董事會通過日期與數額、價格訂定之依據及合理性、特定人選擇之方式、辦理私募之必要理由、私募對象、資格條件、認購數量、與公司關係、參與公司經營情形、實際認購（或轉換）價格、實際認購（或轉換）價格與參考價格差異、辦理私募對股東權益影響、自股款或價款收足後迄資金運用計畫完成，私募有價證券之資金運用情形、計畫執行進度及計畫效益顯現情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web home.kpmg/tw

## 會計師查核報告

潤隆建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

潤隆建設股份有限公司及其子公司(潤隆集團)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併財務報告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，足以允當表達潤隆集團民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告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會計師職業道德規範，與潤隆集團保持超然獨立，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，對潤隆集團民國一一〇年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；收入認列明細請詳合併財務報告附註六(二十)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

潤隆集團屬不動產建設開發業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響，為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一〇年度房地銷售收入為9,638,471千元，故營業收入認列之允當對財務報表之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行潤隆集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解潤隆集團銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等；測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

## 二、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關工程合約之估計總合約成本評估之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；工程合約及其收入認列，請詳合併財務報告附註六(二十)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

潤隆集團中有從事土木、建築工程承攬業，民國一一〇年度工程合約收入為825,576千元，占總合併營業收入8%。其工程承攬收入及成本係依國際會計準則第十五號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷。因此，建造合約之相關收入及成本認列為本會計師執行合併財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試有關工程承攬收入及收款、採購發包、付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。

## 三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一〇年十二月三十一日，潤隆集團存貨(建設業)金額為27,246,899千元，占總資產69%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行潤隆集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解潤隆集團就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或潤隆集團近期銷售的合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

### **其他事項**

潤隆建設股份有限公司已編製民國一一〇年度及一〇九年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估潤隆集團繼續經營之能力、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潤隆集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

潤隆集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### **會計師查核合併財務報告之責任**

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告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合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告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，惟其目的非對潤隆集團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，以及使潤隆集團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合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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潤隆集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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，決定對潤隆集團民國一一〇年度合併財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂臻



會計師：

簡善暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一一一年三月十四日

潤隆建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一〇年及一〇九九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,178,382	6	2,109,643	6
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及八)	607,956	2	602,698	2
1140 合約資產—流動(附註六(二十))	34,959	-	114,388	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及八)	363,485	1	160,692	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	121,145	-	113,103	-
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)及七)	96,679	-	197,249	1
1200 其他應收款	27,340	-	1,594	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	-	-	47,457	-
1220 本期所得稅資產	-	-	4,869	-
1310 存貨—製造業(附註六(四))	-	-	10,598	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	27,246,899	69	24,811,953	67
1410 預付款項	269,153	1	248,904	1
1461 待出售非流動資產(附註六(五)及八)	-	-	1,187,386	3
1476 其他金融資產—流動(附註六(九)、七及八)	3,600,921	9	2,799,983	8
1479 其他流動資產—其他	48,771	-	56,616	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(九))	934,204	2	410,475	1
	<u>35,529,894</u>	<u>90</u>	<u>32,877,608</u>	<u>89</u>
<b>非流動資產：</b>				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	237,243	1	243,860	1
1755 使用權資產(附註六(七))	129,364	-	12,173	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	755,059	2	681,434	2
1780 無形資產	14,380	-	15,051	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	8,639	-	3,555	-
1915 預付設備款	-	-	58,424	-
1984 其他金融資產—其他—非流動(附註六(九)及八)	2,595,296	7	2,905,885	8
1990 其他非流動資產—其他	55,136	-	-	-
	<u>3,795,117</u>	<u>10</u>	<u>3,920,382</u>	<u>11</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 39,325,011</u>	<u>100</u>	<u>36,797,990</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益：</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十))	\$ 14,074,657	36	11,936,172	32
應付短期票券(附註六(十))	1,236,759	3	2,758,113	8
合約負債—流動(附註六(二十)及九)	3,268,109	8	3,365,105	9
應付票據	3,720	-	71	-
應付帳款	2,304,761	6	1,616,669	5
應付帳款—關係人(附註七)	181,778	1	562,306	2
其他應付款(附註七)	748,292	2	342,077	1
本期所得稅負債(附註六(十七))	332,883	1	98,983	-
負債準備—流動(附註六(十四)及(十六))	46,791	-	21,262	-
租賃負債—流動(附註六(十三))	29,149	-	8,827	-
一年或一營業週期內到期或執行重回權公司債(附註六(十二))	1,989,327	5	1,481,281	4
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	25,944	-	1,018,091	3
其他流動負債—其他	125,636	-	318,466	1
	<u>24,367,806</u>	<u>62</u>	<u>23,527,423</u>	<u>65</u>
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(十二))	7,861,799	20	7,851,491	21
銀行長期借款(附註六(十一))	318,538	1	344,482	1
遞延所得稅負債(附註六(十七))	2,844	-	2,844	-
租賃負債—非流動(附註六(十三))	99,013	-	814	-
	<u>8,282,194</u>	<u>21</u>	<u>8,199,631</u>	<u>22</u>
<b>負債合計</b>	<u>32,650,000</u>	<u>83</u>	<u>31,727,054</u>	<u>87</u>
<b>權益(附註六(十八))：</b>				
普通股股本	3,921,966	10	3,699,966	10
資本公積	21,376	-	168,389	-
保留盈餘	2,575,943	7	1,052,113	3
其他權益	155,726	-	150,468	-
	<u>6,675,011</u>	<u>17</u>	<u>5,070,936</u>	<u>13</u>
<b>權益合計</b>	<u>\$ 39,325,011</u>	<u>100</u>	<u>36,797,990</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡聰賢

經理人：邱秉澤

會計主管：林雅媚



潤隆建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年七月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十五)、(二十)及七)：				
4511 營建收入	\$ 9,638,471	92	3,930,087	51
4521 工程收入	825,576	8	3,711,639	49
4800 其他營業收入	15,220	-	14,510	-
	<u>10,479,267</u>	<u>100</u>	<u>7,656,236</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註六(廿一)及七)	<u>7,740,794</u>	<u>74</u>	<u>6,639,308</u>	<u>87</u>
營業毛利	<u>2,738,473</u>	<u>26</u>	<u>1,016,928</u>	<u>13</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(九)、(廿一)及七)	340,109	3	347,003	5
6200 管理費用(附註六(廿一))	308,317	3	265,471	3
	<u>648,426</u>	<u>6</u>	<u>612,474</u>	<u>8</u>
營業淨利	<u>2,090,047</u>	<u>20</u>	<u>404,454</u>	<u>5</u>
營業外收入及支出(附註六(廿二)及七)：				
7100 利息收入	5,892	-	11,278	-
7010 其他收入	34,948	-	31,774	-
7020 其他利益及損失	59,801	1	(91,353)	(1)
7050 財務成本	(130,487)	(1)	(146,123)	(2)
	<u>(29,846)</u>	<u>-</u>	<u>(194,424)</u>	<u>(3)</u>
繼續營業部門稅前淨利	2,060,201	20	210,030	2
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	<u>388,371</u>	<u>4</u>	<u>92,782</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>1,671,830</u>	<u>16</u>	<u>117,248</u>	<u>1</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	5,258	-	49,668	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>5,258</u>	<u>-</u>	<u>49,668</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 1,677,088</u>	<u>16</u>	<u>166,916</u>	<u>2</u>
每股盈餘(元)(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 4.26</u>		<u>0.30</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 4.26</u>		<u>0.30</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚



潤隆建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年一月一日及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	其他權益項目		權益總計
			未分配盈餘	未實現損益		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	其他權益項目	
普通股	779,297	823,949	727,323	117,248	1,551,272	101,054	-	5,514,928
\$ 3,083,305	-	-	117,248	-	117,248	-	-	117,248
-	-	-	117,248	-	117,248	49,668	-	49,668
-	-	-	-	-	-	49,668	-	166,916
-	-	65,576	(65,576)	-	-	-	-	-
-	-	-	(308,330)	-	(308,330)	-	-	(308,330)
308,331	-	-	(308,331)	-	(308,331)	-	-	-
-	(308,331)	-	-	-	-	-	-	(308,331)
308,330	(308,330)	-	-	-	-	-	-	-
-	73	-	-	-	-	-	-	73
-	-	-	254	-	254	(254)	-	-
-	5,680	-	-	-	-	-	-	5,680
3,699,966	168,389	889,525	162,588	-	1,052,113	150,468	-	5,070,936
-	-	-	1,671,830	-	1,671,830	-	-	1,671,830
-	-	-	-	-	-	5,258	-	5,258
-	-	-	1,671,830	-	1,671,830	5,258	-	1,677,088
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	11,750	(11,750)	-	-	-	-	-
-	-	-	(74,000)	-	(74,000)	-	-	(74,000)
74,000	-	-	(74,000)	-	(74,000)	-	-	-
148,000	(148,000)	-	-	-	-	-	-	-
-	987	-	-	-	-	-	-	987
\$ 3,921,966	21,376	901,275	1,674,668	-	2,575,943	155,726	-	6,675,011

民國一〇九年一月一日餘額

本期淨利  
本期其他綜合損益  
本期綜合損益總額  
盈餘指撥及分配：  
 提列法定盈餘公積  
 普通股股利  
 資本公積配發現金股利  
 資本公積配發股票股利  
 因受領贈與產生者  
 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具  
 其他資本公積變動數

民國一〇九年十二月三十一日餘額

本期淨利  
本期其他綜合損益  
本期綜合損益總額  
盈餘指撥及分配：  
 提列法定盈餘公積  
 普通股股利  
 資本公積配發現金股利  
 資本公積配發股票股利  
 因受領贈與產生者

民國一〇九年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚

潤隆建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,060,201	210,030
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	42,202	19,475
攤銷費用	3,005	3,045
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	-	62
利息費用	130,487	146,123
利息收入	(5,892)	(11,278)
股利收入	(26,352)	(23,900)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,944)
待出售非流動資產減損損失	-	165,479
租賃修改利益	(76)	(142)
收益費損項目合計	143,374	296,920
與營業活動相關之資產／負債之淨變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	-	146,207
合約資產	79,429	(58,341)
應收票據	(202,793)	(30,872)
應收帳款	(8,042)	163,821
應收帳款－關係人	100,570	210,181
其他應收款	(25,920)	(198)
其他應收款－關係人	47,457	(45,420)
存貨－製造業	10,598	487
存貨－建設業	(2,188,514)	(5,659,393)
預付款項	(1,993)	(135,860)
其他流動資產	66,283	50,735
其他金融資產－流動	(200,085)	(1,315,124)
取得合約之增額成本	(523,729)	(193,415)
其他金融資產－非流動	(3,662)	(822)
合約負債	205,668	1,288,602
應付票據	3,649	71
應付帳款	688,092	330,937
應付帳款－關係人	(380,528)	210,490
其他應付款	404,171	45,515
負債準備	25,529	12,697
其他流動負債	(192,830)	226,290
調整項目合計	(1,953,276)	(4,456,492)
營運產生之現金流入(出)	106,925	(4,246,462)
支付之所得稅	(154,686)	(22,490)
營業活動之淨現金流出	(47,761)	(4,268,952)

潤隆建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(10,523)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	10,777
處分待出售非流動資產	884,722	302,664
取得不動產、廠房及設備	(1,755)	(10,145)
處分不動產、廠房及設備	-	4,290
取得無形資產	(2,334)	(2,369)
其他非流動資產增加	(64,291)	-
預付設備款增加	-	(58,424)
收取之利息	3,867	8,944
收取之股利	26,352	23,900
<b>投資活動之淨現金流入</b>	<u>846,561</u>	<u>269,114</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	8,813,283	8,200,610
短期借款減少	(6,674,700)	(4,712,910)
應付短期票券增加	13,671,400	10,638,000
應付短期票券減少	(15,193,500)	(8,440,000)
發行公司債	2,000,000	-
償還公司債	(1,500,000)	-
償還長期借款	(1,018,091)	(58,762)
租賃本金償還	(26,092)	(444)
其他金融資產－流動	697,517	-
其他金融資產－非流動	(981,920)	(566,164)
發放現金股利	(74,000)	(616,661)
支付之利息	(443,958)	(431,968)
<b>籌資活動之淨現金流(出)入</b>	<u>(730,061)</u>	<u>4,011,701</u>
本期現金及約當現金增加數	68,739	11,863
期初現金及約當現金餘額	2,109,643	2,097,780
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,178,382</u>	<u>2,109,643</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚



**潤隆建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一〇年度及一〇九年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

潤隆建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十六年一月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市中山區樂群二路267號8樓，並於民國八十三年八月三日經台灣證券交易所核准股票上市。本公司民國一一〇年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，合併公司之主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務等，請詳附註十四。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一一年三月十四日經董事會核准發佈。

**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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

合併公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

#### (二)編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

### (三)合併基礎

#### 1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時均已消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

#### 2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110.12.31	109.12.31	
本公司	金駿營造股份有限公司	營造業、住宅及大樓開發租售業務等	100.00 %	100.00 %	

#### 3.未列入合併財務報告之子公司：無。

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

#### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係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。
- 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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

#### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 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。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

### (5)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)複合金融工具

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債(以新臺幣計價)，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

### (4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (5)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

## (七)存貨

### 製造業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計費用後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。
- 2.在建工程  
淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地  
淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除於銷售房地時所產生之成本及銷售費用。

### (八)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

### (九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	3至50年
(2)機器設備	3至5年
(3)運輸及辦公設備	3至5年
(4)租賃改良及其他設備	3至15年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十一)租賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則繼續認列已轉列之資產並將所收取之對價認列為金融負債。

### 2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### (十二)無形資產

#### 1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

研究活動相關支出於發生時認列為損益。

發展支出僅於其能可靠衡量、產品或流程之技術或商業可行性已達成、未來經濟效益很有可能流入合併公司，及合併公司意圖且具充足資源以完成該發展且加以使用或出售該資產時，始予以資本化。其他發展支出則於發生時認列於損益。原始認列後，資本化之發展支出以其成本減除累計攤銷及累計減損後之金額衡量。

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

#### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3.攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |          |      |
|----------|------|
| (1)專利及商標 | 10年  |
| (2)電腦軟體  | 1~3年 |

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十三)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

### (十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來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。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

#### 售後服務準備

保固負債準備按承包工程保固期間內預計可能發生保固支出予以提列。實際發生保固支出時於保固準備項下先行沖轉。若有不足，則以當期費用列支。

### (十五)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

### (2) 工程合約

合併公司從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

合併公司對住宅不動產及商業大樓提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備。

### (3) 財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

## 2. 客戶合約之成本

### (1) 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十六)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十七)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.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
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工酬勞估列數。

### (十九)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

以下假設及估計之不確定性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重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (一)工程總合約收入及成本之估計

工程合約之相關收入及成本認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。合併公司考量各項工程之性質、預計工期、工程項目、施工流程、工法及預計發包金額等因素估計總合約成本。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

### (二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司進行獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則係合併公司參酌內政部不動產實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

### 各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(八)，投資性不動產
- 2.附註六(廿三)，金融工具。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 569	684
活期(含外幣)存款	2,177,469	2,108,614
支票存款	344	345
現金及約當現金	<u>\$ 2,178,382</u>	<u>2,109,643</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿三)。

### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	\$ <u>607,956</u>	<u>602,698</u>

- 1.合併公司持有該等權益工具投資為策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一〇年度及一〇九年度認列之股利收入分別為26,352千元及23,900千元。

合併公司民國一〇九年度出售透過其他綜合損益按公允價值量之金融資產，處分時之公允價值為10,777千元，累積處分利益為254千元，並將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘，合併公司民國一一〇年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之明細，請詳附註八。

(三)應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應收票據	\$ 363,485	160,692
應收帳款-按攤銷後成本衡量	<u>217,824</u>	<u>310,352</u>
合 計	<u>\$ 581,309</u>	<u>471,044</u>

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>110.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 581,309</u>	-	<u>-</u>
	<u>109.12.31</u>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	<u>\$ 471,044</u>	-	<u>-</u>

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度並無提列預期信用損失及沖減迴轉之情形。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，上述應收票據提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)存 貨

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
製造業：		
零件備品	\$ -	10,598
建設業：		
預付土地款	278,063	310,679
營建用地	2,479,866	762,128
在建房地	22,674,681	20,035,513
待售房地	<u>1,814,289</u>	<u>3,703,633</u>
小計	<u>27,246,899</u>	<u>24,811,953</u>
合計	<u>\$ 27,246,899</u>	<u>24,822,551</u>

合併公司民國一一〇年度因部分資產用途變更，將符合投資性不動產定義之待售房地重分類至投資性不動產，請詳附註六(八)。

民國一一〇年度及一〇九年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

民國一一〇年度及一〇九年度，合併公司在建房地分別依1.82%及1.85%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿二)。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇九年十二月二十四日經董事會決議通過預計以售後租回方式處分台北市中山區金泰段土地及建築物，出售價款為1,221,710千元(含稅)，並已開始處理相關出售事宜，據此予以列報於待出售非流動資產，並於轉列時按該等不動產之帳面金額與公允價值減出售成本孰低者衡量後，認列165,479千元之減損損失，列報於綜合損益表之其他利益及損失項下，請詳附註六(廿二)，截至民國一〇九年十二月三十一日該待出售非流動資產金額為1,187,386千元。前述土地及建築物已於民國一一〇年一月完成出售過戶程序並租回，相關價款並已收訖。

民國一〇九年十二月三十一日合併公司之待出售非流動資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	<u>土 地</u> (含改良物)	<u>房屋及建築</u>	<u>機器設備</u>	<u>其他設備</u> (含運輸、辦公、租賃改良及其他設備)	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 213,883	49,628	1,699	47,955	313,165
增 添	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,755</u>	<u>1,755</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 213,883</u>	<u>49,628</u>	<u>1,699</u>	<u>49,710</u>	<u>314,920</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地 (含改良物)	房屋及建築	機器設備	其他設備 (含運輸、辦 公、租賃改良 及其他設備)	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 1,335,587	330,660	-	44,040	1,710,287
增 添	-	5,306	1,699	3,140	10,145
處 分	-	-	-	(28,914)	(28,914)
重分類至待出售非流動資產	(1,121,704)	(256,649)	-	-	(1,378,353)
轉入(出)	-	(29,689)	-	29,689	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 213,883</u>	<u>49,628</u>	<u>1,699</u>	<u>47,955</u>	<u>313,165</u>
折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ 4,420	42,174	177	22,534	69,305
本年度折舊	570	1,822	425	5,555	8,372
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 4,990</u>	<u>43,996</u>	<u>602</u>	<u>28,089</u>	<u>77,677</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 3,849	69,487	-	35,419	108,755
本年度折舊	571	9,277	177	2,581	12,606
處 分	-	-	-	(26,568)	(26,568)
重分類至待出售非流動資產	-	(25,488)	-	-	(25,488)
轉入(出)	-	(11,102)	-	11,102	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 4,420</u>	<u>42,174</u>	<u>177</u>	<u>22,534</u>	<u>69,305</u>
帳面金額：					
民國110年12月31日	<u>\$ 208,893</u>	<u>5,632</u>	<u>1,097</u>	<u>21,621</u>	<u>237,243</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 209,463</u>	<u>7,454</u>	<u>1,522</u>	<u>25,421</u>	<u>243,860</u>

1. 合併公司為活化資產並取得最大效益，於民國一〇九年十二月將預計出售之資產轉列至待出售非流動資產，請詳附註六(五)說明，相關處分損益及減損損失，請詳附註六(廿二)。
2. 民國一〇九年十二月三十一日合併公司之不動產、廠房及設備作為長期借款額度擔保之情形，請詳附註八。

(七)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	總 計
使用權資產成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 12,447	-	12,447
增 添	72	152,503	152,575
租賃修改	(8,967)	-	(8,967)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 3,552</u>	<u>152,503</u>	<u>156,055</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 8,547	-	8,547
增 添	8,581	-	8,581
租賃修改	(4,681)	-	(4,681)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 12,447</u>	<u>-</u>	<u>12,447</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ 274	-	274
本年度折舊	946	26,264	27,210
租賃修改	(793)	-	(793)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 427</u>	<u>26,264</u>	<u>26,691</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 1,845	-	1,845
本年度折舊	642	-	642
租賃修改	(2,213)	-	(2,213)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 274</u>	<u>-</u>	<u>274</u>
帳面價值：			
民國110年12月31日	<u>\$ 3,125</u>	<u>126,239</u>	<u>129,364</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 12,173</u>	<u>-</u>	<u>12,173</u>

(八)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 375,656	317,575	693,231
自存貨轉入	48,035	32,210	80,245
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 423,691</u>	<u>349,785</u>	<u>773,476</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 375,656	317,575	693,231
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 375,656</u>	<u>317,575</u>	<u>693,231</u>
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ -	11,797	11,797
本年度折舊	-	6,620	6,620
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,417</u>	<u>18,417</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	5,570	5,570
本年度折舊	-	6,227	6,227
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,797</u>	<u>11,797</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面金額：			
民國110年12月31日	\$ <u>423,691</u>	<u>331,368</u>	<u>755,059</u>
民國109年12月31日	\$ <u>375,656</u>	<u>305,778</u>	<u>681,434</u>
公允價值：			
民國110年12月31日			\$ <u>940,387</u>
民國109年12月31日			\$ <u>837,250</u>

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方之辦公大樓，其他相關資訊請詳附註六(十五)。

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢或相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
其他金融資產—流動及非流動	\$ 6,196,217	5,705,868
取得合約之增額成本—流動	<u>934,204</u>	<u>410,475</u>
合 計	<u>\$ 7,130,421</u>	<u>6,116,343</u>

1.其他金融資產

主要係提供履約擔保之定期存單、預售房地之信託專戶、借款備償戶、背書及履約保證、公司債備償戶及工程合建保證金。

2.取得合約之增額成本—流動

合併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或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列193,621千元及120,387千元之推銷費用。

(十)短期借款/應付短期票券

合併公司短期借款及應付短期票券之明細、條件與條款如下：

	<u>110.12.31</u>		
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>
擔保銀行借款	台幣	1.54%~2.48%	111~115
信用銀行借款	台幣	1.23%~1.68%	111
應付短期票券	台幣	0.47%~1.82%	111
合 計			\$ <u>15,311,416</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

109.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.72%~2.14%	110~114	\$ 10,605,172
信用銀行借款	台幣	1.23%	110	1,331,000
應付短期票券	台幣	0.41%~1.82%	110	2,758,113
合計				<u>\$ 14,694,285</u>

1. 借款之發行及償還

民國一一〇年度及一〇九年度新增金額分別為22,484,683千元及18,838,610千元；償還之金額分別為21,868,200千元及13,152,910千元。

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十一) 長期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

110.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.54%	123	\$ 344,482
減：一年內到期				(25,944)
合計				<u>\$ 318,538</u>

109.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.44%	123~124	\$ 1,362,573
減：一年內到期				(1,018,091)
合計				<u>\$ 344,482</u>

1. 借款之發行及償還

民國一一〇年度及一〇九年度新增金額均為零元；償還金額分別為1,018,091千元及58,762千元。

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十二) 應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	110.12.31	109.12.31
有擔保普通公司債—流動	\$ 1,989,327	1,481,281
有擔保普通公司債—非流動	7,861,799	7,851,491
合計	<u>\$ 9,851,126</u>	<u>9,332,772</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.合併公司於民國一一〇年十一月發行有擔保普通公司債2,000,000千元，票面利率為0.57%，發行期間為五年；另，合併公司於民國一〇九年度未發行、再買回或提前償還應付公司債。
- 2.合併公司於民國一〇八年度、一〇五年十二月及一〇六年八月發行有擔保普通公司債分別為5,900,000千元、1,500,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.78%~0.85%、0.96%及0.98%。發行期間皆為五年。
- 3.前述有擔保普通公司債提供擔保品情形說明，請詳附註八。

(十三)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	110.12.31	109.12.31
流動	\$ <u>29,149</u>	<u>8,827</u>
非流動	\$ <u>99,013</u>	<u>814</u>

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>2,282</u>	<u>33</u>
短期租賃之費用	<u>19,389</u>	<u>27,688</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	110年度	109年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>47,763</u>	<u>28,165</u>

合併公司於民國一一〇年一月出售辦公室並租回，及承租土地作為接待中心及停車場，租賃期間為二至二十年。另，合併公司承租辦公設備及戶外定點廣告，該等租賃為短期及低價值標的租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十四)負債準備

	保 固
民國110年1月1日餘額	\$ 17,778
當期新增之負債準備	<u>25,419</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>43,197</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 4,290
當期新增之負債準備	<u>13,488</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>17,778</u>

民國一一〇年度及一〇九年度合併公司之保固負債準備主要與工程承攬相關。保固負債準備係依據歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多數係將於完工年度之一至三年度發生。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)營業租賃－出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
低於一年	\$ 16,271	15,431
一至二年	16,031	15,585
二至三年	9,358	15,345
三至四年	6,261	8,672
四至五年	<u>514</u>	<u>5,576</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 48,435</u>	<u>60,609</u>

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為14,991千元及14,510千元。

(十六)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>3,594</u>	<u>3,484</u>

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為8,780千元及9,816千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.合併公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 352,214	107,156
土地增值稅	40,167	2,480
調整前期之當期所得稅	<u>1,074</u>	<u>(14,157)</u>
	<u>393,455</u>	<u>95,479</u>
遞延所得稅利益		
暫時性差異之發生	<u>(5,084)</u>	<u>(2,697)</u>
所得稅費用	<u>\$ 388,371</u>	<u>92,782</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ 2,060,201	210,030
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	412,040	42,006
遞延利息支出之財稅差異	(14,629)	(6,982)
土地免稅所得	31,987	2,890
遞延推銷廣告費之財稅差異	(18,712)	25,187
前期低(高)估	1,074	(14,157)
透過損益公允價值衡量金融資產評價損失	-	12
減損損失財稅認列時點差	(33,096)	33,096
土地增值稅	40,167	2,480
股利收入	(5,270)	(4,780)
其他	(25,190)	13,030
	<u>\$ 388,371</u>	<u>92,782</u>

2. 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一〇年度及一〇九年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>保固準備</u>
<u>遞延所得稅資產：</u>	
民國110年1月1日餘額	\$ 3,555
貸記損益表	5,084
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 8,639</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 858
貸記損益表	2,697
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 3,555</u>
	<u>土地增值稅準備</u>
<u>遞延所得稅負債：</u>	
民國110年1月1日餘額	\$ 2,844
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 2,844</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 2,844
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,844</u>

3. 所得稅核定情形

本公司及子公司之營利事業所得稅結算申報均已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為392,197千股及369,997千股。

#### 1.普通股之發行

本公司於民國一一〇年八月十六日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每仟股分別無償配發20股及40股，計222,000千元，本公司於民國一〇九年六月九日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資每仟股皆無償配發100股，計616,661千元。前述增資案已分別於民國一一〇年八月三十日及一〇九年八月三日經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一一〇年十月二日及一〇九年十月一日為配股基準日，並業已完成變更登記。

#### 2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 12,021	160,021
受領贈與之所得	3,585	2,598
其他	<u>5,770</u>	<u>5,770</u>
	<u>\$ 21,376</u>	<u>168,389</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一一〇年八月十六日經股東常會決議以資本公積撥充資本148,000千元；於民國一〇九年六月九日經股東常會決議以資本公積發放現金股利308,331千元及撥充資本308,330千元。

#### 3.保留盈餘

依本公司民國一〇九年六月九日股東常會決議通過修正之公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限；另視公司營運及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。本公司股利政策需視公司財務結構、營運狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利等，就可分配盈餘得酌予保留或以股票或現金方式發放，股利分派額度維持於當年度可供分配盈餘之百分之十至百分之一百間，其中現金股利之發放以不低於當年度股利分配總額之百分之十。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司分派股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

### (2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年八月十六日及民國一〇九年六月九日經股東常會決議民國一〇九年度及一〇八年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	109年度		108年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ 0.20	74,000	1.00	308,330
股 票	0.20	<u>74,000</u>	1.00	<u>308,331</u>
合 計		<u>\$ 148,000</u>		<u>616,661</u>

本公司於民國一一一年三月十四日經董事會決議民國一一〇年度盈餘分配案之現金股利金額並擬議民國一一〇年度盈餘分配案之股票股利金額，有關分派予業主股利之金額如下：

	110年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 2.00	784,393
股 票	1.50	<u>588,295</u>
合 計		<u>\$ 1,372,688</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產未實現損益
民國110年1月1日餘額	\$ 150,468
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	5,258
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 155,726</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 101,054
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	49,668
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	(254)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 150,468</u>

(十九)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

	110年度	109年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 1,671,830</u>	<u>117,248</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數	<u>392,197</u>	<u>392,197</u>

2.稀釋每股盈餘

	110年度	109年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 1,671,830</u>	<u>117,248</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數(基本)	392,197	392,197
員工股票酬勞之影響	499	124
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>392,696</u>	<u>392,321</u>

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度		
	房地銷售部	工程承攬部	合計
主要地區市場：			
臺灣	<u>\$ 9,653,691</u>	<u>825,576</u>	<u>10,479,267</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ 9,638,471	-	9,638,471
工程合約	-	825,576	825,576
其他收入	15,220	-	15,220
	<u>\$ 9,653,691</u>	<u>825,576</u>	<u>10,479,267</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	110年度		
	房地銷售部	工程承攬部	合計
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之收入	\$ 14,991	825,576	840,567
於某一時點移轉之商品及勞務	9,638,700	-	9,638,700
合計	<u>\$ 9,653,691</u>	<u>825,576</u>	<u>10,479,267</u>
	109年度		
	房地銷售部	工程承攬部	合計
主要地區市場：			
臺灣	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>3,711,639</u>	<u>7,656,236</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ 3,930,087	-	3,930,087
工程合約	-	3,711,639	3,711,639
其他收入	14,510	-	14,510
合計	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>3,711,639</u>	<u>7,656,236</u>
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之收入	\$ 14,510	3,711,639	3,726,149
於某一時點移轉之商品及勞務	3,930,087	-	3,930,087
合計	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>3,711,639</u>	<u>7,656,236</u>

2. 合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
合約資產-營建工程	\$ 34,959	114,388	56,047
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 34,959</u>	<u>114,388</u>	<u>56,047</u>
合約負債-營建工程	\$ -	50,395	180,095
合約負債-銷售房地	3,267,845	3,308,906	1,593,488
合約負債-預收款項	264	5,804	256
合計	<u>\$ 3,268,109</u>	<u>3,365,105</u>	<u>1,773,839</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債-銷售房地期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為1,372,307千元及143,594千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一一〇年度及一〇九年度並無其他重大變動情形。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)員工及董事酬勞

依本公司之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為27,000千元及3,500千元，董事酬勞提列金額為10,000千元及1,500千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益，如董事會決議將採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一〇年度及一〇九年度合併財務報告估列金額相符。

(廿二)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
工程存出保證金(含押金)	\$ 2,199	2,344
銀行存款及票券息	2,760	2,275
其他	933	6,659
	<u>\$ 5,892</u>	<u>11,278</u>

2.其他收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
股利收入	\$ 26,352	23,900
租金收入	8,596	7,874
	<u>\$ 34,948</u>	<u>31,774</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換淨(損)益	\$ (87)	(924)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損	-	(62)
處分不動產、廠房及設備利益	-	1,944
待出售非流動資產減損損失	-	(165,479)
什項收入	59,966	73,195
什項支出	(78)	(27)
	<u>\$ 59,801</u>	<u>(91,353)</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 345,375	344,168
票券保證手續費	16,421	6,303
公司債利息	83,931	81,732
其他財務費用	2,282	33
減：利息資本化	<u>(317,522)</u>	<u>(286,113)</u>
	<u>\$ 130,487</u>	<u>146,123</u>

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司主要應收款項係營建事業及工程承攬部所產生。工程承攬部之應收款項餘額主係由集團內公司及上市櫃公司所組成，其公司信用良好，故評估尚無顯著信用風險之情形。

而營建事業從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，其相關之信用風險低，故經評估尚無逾期須提列備抵損失之情事。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>5年以上</u>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 13,897,139	14,626,158	1,619,390	5,977,050	6,807,073	222,645
信用銀行借款	522,000	524,321	524,321	-	-	-
應付短期票券	1,236,759	1,237,900	1,237,900	-	-	-
普通公司債(含一年內)	9,851,126	10,123,060	2,079,820	6,020,440	2,022,800	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,238,551	3,238,551	3,238,551	-	-	-
租賃負債	128,162	133,892	29,162	58,325	45,607	798
	<u>\$ 28,873,737</u>	<u>29,883,882</u>	<u>8,729,144</u>	<u>12,055,815</u>	<u>8,875,480</u>	<u>223,443</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

109年12月31日	帳面金額	合約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	5年以上
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 11,967,745	12,673,345	1,815,644	3,523,716	7,080,273	253,712
信用銀行借款	1,331,000	1,346,420	1,346,420	-	-	-
應付短期票券	2,758,113	2,760,000	2,760,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	9,332,772	9,648,880	1,582,820	2,117,240	5,948,820	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,521,123	2,521,123	2,521,123	-	-	-
租賃負債	9,641	10,030	4,629	4,319	139	943
	<u>\$ 27,920,394</u>	<u>28,959,798</u>	<u>10,030,636</u>	<u>5,645,275</u>	<u>13,029,232</u>	<u>254,655</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.市場風險

#### (1)利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息費用將增加72,137千元及66,535千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加21,011千元及22,493千元，主因係合併公司之變動利率借款。

#### (2)其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	110年度		109年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 60,796	-	60,270	-
下跌10%	\$ (60,796)	-	(60,270)	-

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市股票	\$ 607,956	607,956	-	-	607,956
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,178,382	-	-	-	-
應收票據及帳款	581,309	-	-	-	-
其他應收款	27,340	-	-	-	-
其他金融資產－流動	3,600,921	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	2,595,296	-	-	-	-
小計	8,983,248	-	-	-	-
合計	<u>\$ 9,591,204</u>	<u>607,956</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>607,956</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 14,074,657	-	-	-	-
應付短期票券	1,236,759	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,238,551	-	-	-	-
租賃負債	128,162	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	9,851,126	-	-	-	-
長期借款(含一年內)	344,482	-	-	-	-
合計	<u>\$ 28,873,737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市股票	\$ 602,698	602,698	-	-	602,698
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,109,643	-	-	-	-
應收票據及帳款	471,044	-	-	-	-
其他應收款	49,051	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,799,983	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	2,905,885	-	-	-	-
小計	8,335,606	-	-	-	-
合計	<u>\$ 8,938,304</u>	<u>602,698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>602,698</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 11,936,172	-	-	-	-
應付短期票券	2,758,113	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,521,123	-	-	-	-
租賃負債	9,641	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	9,332,772	-	-	-	-
長期借款(含一年內)	1,362,573	-	-	-	-
合計	<u>\$ 27,920,394</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- ①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

(2.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法。

係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係以各種情境下可能之稅前息前折舊攤銷前盈餘考量發生機率以估計所須支付價款，並以風險調整折現率予以折現後之現值估計。

(3)各等級間的移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一一〇年度及一〇九年度公允價值之等級並無變動，故於民國一一〇年度及一〇九年度並無各等級移轉之情形。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿四)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。

#### 2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

#### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

##### (1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，工程承攬部往來對象則為集團內公司及上市櫃公司，故相關之信用風險低。

合併公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

##### (2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

##### (3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司均無對外提供任何背書保證。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

### 5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

### (廿五)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利及發行新股等。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一〇年度合併公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，確保能以合理之成本進行融資。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
負債總額	\$ 32,650,000	31,727,054
減：現金及約當現金	<u>(2,178,382)</u>	<u>(2,109,643)</u>
淨負債	30,471,618	29,617,411
權益總額	<u>6,675,011</u>	<u>5,070,936</u>
資本總額	<u>\$ 37,146,629</u>	<u>34,688,347</u>
負債資本比率	<u>82 %</u>	<u>85 %</u>

### (廿六)非現金交易及投資及籌資活動

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1.租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

廣陽投資(股)公司為合併公司之母公司，於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日分別持有合併公司流通在外普通股股份之6.13%及5.62%，齊裕營造(股)公司為廣陽投資(股)公司之母公司。興富發建設(股)公司為合併公司所歸屬集團之最終控制者。興富發建設(股)公司已編製供大眾使用之合併財務報告。

(二) 關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
廣陽投資股份有限公司	合併公司之母公司
齊裕營造股份有限公司	廣陽投資(股)公司之母公司
興富發建設股份有限公司	合併公司之最終母公司
元盛國際興業股份有限公司	最終母公司相同
博元建設股份有限公司	"
巨豐旅館管理顧問股份有限公司	"
興富發營造股份有限公司	"
達麗投資股份有限公司	其董事長與本公司相同
國宇建材股份有限公司	該公司為母公司聯合協議下之合資
陳○○	合併公司之最終母公司主要管理階層
葉○○	合併公司之主要管理人員二親等以內親屬
吳○○	合併公司之主要管理人員二親等以內親屬

(三) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

(1) 營建收入

合併公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	本期認列收入		合約負債-銷售房地	
	110年度	109年度	110.12.31	109.12.31
吳○○	\$ -	7,329	-	-
葉○○	-	-	1,528	-
合計	\$ -	7,329	1,528	-

上述出售房地予關係人之合約總價分別為17,088千元及7,479千元(含稅)，其價格與一般銷售價格無顯著不同，其收款條件與非關係人無重大差異。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)工程收入

合併公司對關係人承攬工程認列收入及計價之情形如下：

	本期認列之工程收入	
	110年度	109年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 580,172	2,173,880
	本期計價金額	
	110年度	109年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 651,454	2,055,676

合併公司對關係人承包之工程係依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後為其承攬價格。合併公司承包工程之利潤率及收款條件與非關係人相當。

2.進貨

(1)合併公司因發包工程向關係人進貨金額及其餘額如下：

	進貨(本期計價)	
	110年度	109年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 390,276	2,622,584
其他關係人	27,057	50,281
	\$ 417,333	2,672,865

合併公司對上述公司之進貨價格與付款條件與合併公司向一般廠商之進貨價格及條件無顯著不同。

(2)合併公司委任關係人代為管理營建個案之管理費支出明細如下：

	本期支付費用	
	110年度	109年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 4,667	3,333
其他關係人	2,398	-
	\$ 7,065	3,333

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
應收帳款	母公司－興富發建設(股)公司	\$ 96,679	197,249
其他應收款	母公司－興富發建設(股)公司	-	47,323
"	其他關係人	-	134
		\$ 96,679	244,706

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
應付帳款	母公司－興富發建設(股)公司	\$ -	952
"	母公司－齊裕營造(股)公司	155,253	531,969
"	其他關係人	26,525	29,385
其他應付款	母公司	1,246	1,718
"	其他關係人	4,596	17,680
		<u>\$ 187,620</u>	<u>581,704</u>

5.租賃

合併公司與關係人之租賃情形如下：

(1)租金收入

	存入保證金		租金收入	
	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度
母公司	\$ -	-	57	57
其他關係人：				
博元建設(股)公司	1,378	1,140	6,749	6,964
其他關係人	-	-	47	41
	<u>\$ 1,378</u>	<u>1,140</u>	<u>6,853</u>	<u>7,062</u>

(2)租金支出

	存出保證金		租金支出	
	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度
母公司	\$ 215	215	4,671	5,896
其他關係人	140	140	940	2,119
	<u>\$ 355</u>	<u>355</u>	<u>5,611</u>	<u>8,015</u>

於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日合併公司因上述租賃向母公司預付之租金分別為零千元及33千元。

6.其他

(1)於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司因與關係人簽訂合建契約之明細如下：

工程名稱	地主/投資方	性質	對方比例	合建保證金
<u>110.12.31</u>				
市政愛悅(惠安段)	母公司	合建分屋	57%	存出保證金 \$100,000
	－興富發			存出保證票據 \$200,000

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

工程名稱	地主/投資方	性質	對方比例	合建保證金	
<b>109.12.31</b>					
悅誠(果貿案)	母公司 —興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$ 50,000
市政愛悅(惠安段)	母公司 —興富發	合建分屋	57%	存出保證金	\$100,000
				存出保證票據	\$200,000

悅誠(果貿案)已於民國一〇九年度間完工並與母公司完成房地互易，截至民國一〇九年十二月三十一日止，因合建契約而有資產設定之情形，請詳附註八。

(2)於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司因發包工程而向齊裕營造(股)公司收取之存入保證票據分別為85,418千元及34,178千元。

(3)合併公司支付關係人管理諮詢顧問費用、佣金及銷售活動等支出明細如下：

	本期支付費用	
	110年度	109年度
母公司	\$ 11,534	11,429
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	23,094	28,960
其他關係人	2,332	24,784
	<u>\$ 36,960</u>	<u>65,173</u>

(4)合併公司提供關係人管理服務明細如下：

	其他收入	
	110年度	109年度
母公司	\$ <u>3,438</u>	<u>-</u>

(四)主要管理人員薪酬

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ <u>47,640</u>	<u>16,496</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司帳列提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.12.31	109.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	銀行借款	\$ 607,956	602,698
應收票據	銀行借款及應付短期票券	231,552	60,849
其他金融資產-流動及非流動	信託、履約保證、銀行借款、應付短期票券及公司債	5,722,732	5,193,040
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券、長期借款及公司債	23,119,945	18,524,172
不動產、廠房及設備	長期借款	-	18,587
投資性不動產	長期借款、銀行借款、應付短期票券及公司債	755,059	672,655
待出售非流動資產	一年內到期長期借款	-	1,187,386
		<u>\$ 30,437,244</u>	<u>26,259,387</u>

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為65,752千元及1,173,710千元。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日合併公司分別提供預售之應收票據1,536,234千元及1,157,804千元，為銀行借款額度之擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

- 合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約及出售不動產、廠房及設備之合約價款與已依約收取金額如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 32,748,085	28,211,418
已依約收取金額	\$ 3,267,845	3,308,906
已依約收取之未兌現票據	\$ 2,159,217	2,115,653

- 於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司因合建而支付存出之保證金分別為425,000千元及475,000千元；支付之存出保證票據皆為220,000千元。
- 於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司與共同投資方簽訂委託業務管理之合約總價皆為14,286千元，並已依約收取金額皆為11,429千元。
- 合併公司未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	110.12.31	109.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 2,768,959	4,014,262

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5. 子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之承攬合約價款	\$ 252,079	5,022,489
已依約收取金額	\$ 123,574	4,389,516

6. 於民國一〇九年十二月三十一日，合併公司因尚未認列之售後租回交易未來預計支付之租賃給付金額為160,276千元，預計承租租期為110年1月至115年7月。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	55,683	168,861	224,544	96,932	117,680	214,612
勞健保費用	5,591	13,871	19,462	8,912	11,693	20,605
退休金費用	2,847	5,933	8,780	4,710	5,106	9,816
其他員工福利費用	2,396	14,333	16,729	3,953	15,038	18,991
折舊費用	7,052	35,150	42,202	6,804	12,671	19,475
攤銷費用	-	3,005	3,005	-	3,045	3,045

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一一〇年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
1	金璇營 造股份 有限公 司	本公司	3	1,335,002	600,000	600,000	450,000	600,000	8.99 %	3,337,506	N	Y	N

註1：編號之填寫方式如下：

1：0代表本公司

2：被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

## 潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：潤隆建設股份有限公司背書保證作業辦法對保證之總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

- (1)本公司及子公司對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值之百分之五十。
- (2)本公司及子公司對單一企業之背書保證總額以不超過本公司當期淨值百分之二十為限。

### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票-興富發建設(股)公司	本公司之最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,145,000	607,956	0.94 %	607,956	1.02 %	

### 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。

### 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：

單位：新台幣千元

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			
本公司	桃園市龜山區善捷段	110/9/7	1,614,096	1,614,096	陳君等7人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	
本公司	台南市安平區新南段	110/11/9	1,223,873	371,621	張君等15人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	-

### 6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

### 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者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	齊裕營造股份有限公司	本公司之母公司	發包工程	376,780	4.21 %		-	-	(153,274)	(12.76) %	註2
本公司	金駿營造股份有限公司	本公司之子公司	發包工程	2,987,553	33.38 %		-	-	(557,514)	(46.40) %	註2、註3
金駿營造股份有限公司	興富發建設股份有限公司	最終母公司	承包工程	(580,172)	(14.03) %		-	-	96,679	12.66 %	註1
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(3,310,591)	(80.04) %		-	-	557,514	72.98 %	註1、註3

註1：承包公司係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：發包公司係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	557,514	7.86	-	-	548,297	-

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	金駿營造	1	應付帳款	\$ 557,514	與同業相當	1.42 %
			1	營業成本	3,310,591	與同業相當	31.59%
1	金駿營造	本公司	2	應收帳款	557,514	與同業相當	1.42 %
			2	營業收入	3,310,591	與同業相當	31.59%

註一、編號之填寫方式如下：

1. 0代表母公司。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出賣情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期末	去年年度	股數	比率	帳面金額				
潤隆建設股份有限公司	股票-金駿營造股份有限公司	臺灣	營造業、住宅及大樓開發租售業務等	518,300	518,300	50,000,000	100.00 %	502,279	100.00 %	79,752	12,457	

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
青石板投資股份有限公司		38,625,861	9.84 %
潤盈投資股份有限公司		25,117,350	6.40 %
廣陽投資股份有限公司		24,022,699	6.13 %
萬盛發投資股份有限公司		22,698,296	5.78 %
興富發建設股份有限公司		22,422,816	5.71 %
興日盛投資股份有限公司		21,840,559	5.56 %
豐饒投資股份有限公司		21,240,333	5.41 %
齊裕營造股份有限公司		19,686,744	5.01 %

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司主要經營委託營造廠興建不動產開發及銷售等業務，於民國一一〇年度及一〇九年度之營運部門資訊及調節如下：

	<u>建設事業部</u>	<u>營造事業部</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合 計</u>
<b>110年度</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 9,653,691	825,576	-	10,479,267
部門間收入	-	3,310,591	(3,310,591)	-
利息收入	<u>5,528</u>	<u>364</u>	<u>-</u>	<u>5,892</u>
收入總計	<u>\$ 9,659,219</u>	<u>4,136,531</u>	<u>(3,310,591)</u>	<u>10,485,159</u>
利息費用	<u>\$ 130,075</u>	<u>412</u>	<u>-</u>	<u>130,487</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 42,411</u>	<u>2,796</u>	<u>-</u>	<u>45,207</u>
應報導部門損益	<u>\$ 2,040,100</u>	<u>99,854</u>	<u>(79,753)</u>	<u>2,060,201</u>
非流動資產資本支出	<u>\$ 66,137</u>	<u>2,243</u>	<u>-</u>	<u>68,380</u>
應報導部門資產	<u>\$ 37,740,002</u>	<u>2,839,644</u>	<u>(1,254,635)</u>	<u>39,325,011</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,064,991</u>	<u>2,187,944</u>	<u>(602,935)</u>	<u>32,650,000</u>
<b>109年度</b>				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 3,944,597	3,711,639	-	7,656,236
部門間收入	-	1,442,394	(1,442,394)	-
利息收入	<u>10,849</u>	<u>429</u>	<u>-</u>	<u>11,278</u>
收入總計	<u>\$ 3,955,446</u>	<u>5,154,462</u>	<u>(1,442,394)</u>	<u>7,667,514</u>
利息費用	<u>\$ 145,783</u>	<u>340</u>	<u>-</u>	<u>146,123</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 20,223</u>	<u>2,297</u>	<u>-</u>	<u>22,520</u>
應報導部門損益	<u>\$ 174,671</u>	<u>179,150</u>	<u>(143,791)</u>	<u>210,030</u>
非流動資產資本支出	<u>\$ 9,253</u>	<u>61,685</u>	<u>-</u>	<u>70,938</u>
應報導部門資產	<u>\$ 35,760,762</u>	<u>2,076,461</u>	<u>(1,039,233)</u>	<u>36,797,990</u>
應報導部門負債	<u>\$ 30,689,826</u>	<u>1,374,514</u>	<u>(337,286)</u>	<u>31,727,054</u>



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666  
傳真 Fax + 886 2 8101 6667  
網址 Web home.kpmg.tw

## 會計師查核報告

潤隆建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

潤隆建設股份有限公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達潤隆建設股份有限公司民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告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會計師職業道德規範，與潤隆建設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，對潤隆建設股份有限公司民國一一〇年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十)收入。

關鍵查核事項之說明：

潤隆建設股份有限公司屬不動產建設開發業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響，為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一〇年度房地銷售收入為9,638,471千元，故營業收入認列之允當對財務報表之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行潤隆建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解潤隆建設股份有限公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等；測試財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

## 二、採用權益法認列之子公司損益之份額

有關投資子公司之會計政策請詳個體財務報告附註四(八)投資子公司；投資子公司之說明，請詳個體財務報告附註六(六)採用權益法之投資—子公司。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一〇年十二月三十一日，潤隆建設股份有限公司之子公司金駿營造股份有限公司為土木、建築工程承攬業。其工程承攬收入及成本係依國際財務報導準則第十五號規定認列與衡量。有關工程總合約收入、估計總合約成本及完工程度等皆涉及管理當局之估計與判斷，包括：工程追加或追減、變更設計、成本調漲或減價、或其他附加成本等，及財務報導期間結束日參照合約活動所決定之工程完成程度等，係具有高度估計不確定性之會計估計。因此，該子公司之收入認列為本會計師執行潤隆建設股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：測試金駿營造股份有限公司有關工程承攬收入及收款、採購發包、付款及工程預算制度等作業循環與財務報導相關之內部控制，並比較及評估總合約收入、估計總成本及完工程度等變動是否有重大異常。另，取得本期管理當局設算之工程收入成本金額，檢視相關合約總價、執行預算及工程累計投入等是否完整及合理，以評估管理當局認列之工程收入及成本是否有重大異常。

## 三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一〇年十二月三十一日，潤隆建設股份有限公司存貨(建設業)金額為26,749,946千元，占總資產71%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、總體經濟、景氣及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行潤隆建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解潤隆建設股份有限公司就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或潤隆建設股份有限公司近期銷售的合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報告之責任**

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個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估潤隆建設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潤隆建設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。

潤隆建設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。

#### **會計師查核個體財務報告之責任**

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告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個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告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，惟其目的非對潤隆建設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，以及使潤隆建設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個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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潤隆建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成潤隆建設股份有限公司之查核意見。

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，決定對潤隆建設股份有限公司民國一一〇年度個體財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂臻



會計師：

簡善暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一一一年三月十四日

單位：新台幣千元

民國一〇一〇年及一〇一一年十二月三十一日



潤豐建設股份有限公司

資產負債表

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,438,780	4	1,286,398	4
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及八)	607,956	2	602,698	2
1150 應收票據淨額(附註六(三)及八)	363,485	1	160,692	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	11,456	-	35,096	-
1200 其他應收款	27,325	-	1,584	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	-	-	47,457	-
1220 本期所得稅資產	-	-	4,869	-
1310 存貨—製造業(附註六(四))	-	-	10,598	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	26,749,946	71	24,570,742	69
1410 預付款項(附註七)	229,795	1	192,136	-
1460 待出售非流動資產(淨額)(附註六(五)及八)	-	-	1,187,386	3
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)、七及八)	3,100,544	8	2,786,119	8
1479 其他流動資產—其他	3,665	-	2,784	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十))	934,204	2	410,475	1
	<u>33,467,156</u>	<u>89</u>	<u>31,299,034</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產：</b>				
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	502,279	1	619,822	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	234,619	1	240,696	1
1755 使用權資產(附註六(八))	129,364	-	12,173	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	755,059	2	681,434	2
1780 無形資產	1,471	-	2,129	-
1984 其他金融資產—其他—非流動(附註六(十)、七及八)	2,594,918	7	2,905,474	8
1990 其他非流動資產—其他	55,136	-	-	-
	<u>4,272,846</u>	<u>11</u>	<u>4,461,728</u>	<u>13</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 37,740,002</u>	<u>100</u>	<u>35,760,762</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益：</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十一))	\$ 13,874,657	37	11,936,172	34
應付短期票券(附註六(十一))	1,236,759	3	2,758,113	8
合約負債—流動(附註六(二十)、七及九)	3,268,109	9	3,314,710	9
應付票據	3,674	-	-	-
應付帳款	463,615	1	440,218	1
應付帳款—關係人(附註七)	734,353	2	846,934	2
其他應付款(附註七)	715,285	2	309,284	1
本期所得稅負債	327,087	1	68,785	-
員工福利負債準備—流動(附註六(十六))	2,527	-	2,321	-
租賃負債—流動(附註六(十四))	29,149	-	8,827	-
一年或一營業週期內到期或執行責任回權公司債(附註六(十三))	1,989,327	5	1,481,281	4
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	25,944	-	1,018,091	3
其他流動負債—其他	112,311	-	305,459	1
	<u>22,782,797</u>	<u>60</u>	<u>22,490,195</u>	<u>63</u>
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(十三))	7,861,799	21	7,851,491	22
銀行長期借款(附註六(十二))	318,538	1	344,482	1
遞延所得稅負債(附註六(十七))	2,844	-	2,844	-
租賃負債—非流動(附註六(十四))	99,013	-	814	-
	<u>8,282,194</u>	<u>22</u>	<u>8,199,631</u>	<u>23</u>
<b>負債合計</b>	<u>31,064,991</u>	<u>82</u>	<u>30,689,826</u>	<u>86</u>
<b>權益：</b>				
股本	3,921,966	11	3,699,966	11
資本公積	21,376	-	168,389	-
保留盈餘	2,575,943	7	1,052,113	3
其他權益	155,726	-	150,468	-
	<u>6,675,011</u>	<u>18</u>	<u>5,070,936</u>	<u>14</u>
<b>權益合計</b>	<u>37,740,002</u>	<u>100</u>	<u>35,760,762</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：邱秉澤



董事長：蔡聰實



會計主管：林雅媚

潤隆建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇一〇年及一〇〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十五)及(二十))：				
4511 營建收入	\$ 9,638,471	100	3,930,087	100
4800 其他營業收入	15,220	-	14,510	-
	<u>9,653,691</u>	<u>100</u>	<u>3,944,597</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註七)	<u>7,012,433</u>	<u>73</u>	<u>3,108,623</u>	<u>79</u>
營業毛利	<u>2,641,258</u>	<u>27</u>	<u>835,974</u>	<u>21</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十)及七)	340,109	4	347,003	9
6200 管理費用(附註六(廿一)及七)	<u>227,300</u>	<u>2</u>	<u>180,136</u>	<u>4</u>
	<u>567,409</u>	<u>6</u>	<u>527,139</u>	<u>13</u>
營業淨利	<u>2,073,849</u>	<u>21</u>	<u>308,835</u>	<u>8</u>
營業外收入及支出(附註六(廿二)及七)：				
7100 利息收入	5,528	-	10,849	-
7010 其他收入	34,790	-	31,615	1
7020 其他利益及損失	43,551	1	(104,232)	(3)
7050 財務成本	(130,075)	(1)	(145,783)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>12,457</u>	<u>-</u>	<u>73,387</u>	<u>2</u>
	<u>(33,749)</u>	<u>-</u>	<u>(134,164)</u>	<u>(4)</u>
繼續營業部門稅前淨利	2,040,100	21	174,671	4
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	<u>368,270</u>	<u>4</u>	<u>57,423</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>1,671,830</u>	<u>17</u>	<u>117,248</u>	<u>3</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	<u>5,258</u>	<u>-</u>	<u>49,668</u>	<u>1</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>5,258</u>	<u>-</u>	<u>49,668</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 1,677,088</u>	<u>17</u>	<u>166,916</u>	<u>4</u>
每股盈餘(元)(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	<u>4.26</u>	\$	<u>0.30</u>
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	<u>4.26</u>	\$	<u>0.30</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚



潤隆建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇九年一月一日餘額	股 本		資本公積	保留盈餘		其他權益項目	權益總計
	普通股	本 本		法定盈餘公積	未分配盈餘		
本期淨利	3,083,305	-	779,297	823,949	727,323	101,054	5,514,928
本期其他綜合損益	-	-	-	-	117,248	-	117,248
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	49,668	49,668
盈餘指撥及分配：							
- 提列法定盈餘公積	-	-	-	65,576	(65,576)	-	-
- 提列盈餘公積	-	-	-	-	(308,330)	-	(308,330)
- 提列現金股利	308,331	-	-	-	(308,331)	-	-
- 提列股票股利	-	-	(308,331)	-	-	-	(308,331)
- 提列現金股票股利	308,330	-	(308,330)	-	-	-	-
- 受贈與產生者	-	-	73	-	-	-	73
- 受贈其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	254	(254)	-
- 受贈其他綜合變動數	-	-	-	-	-	-	-
- 受贈其他綜合變動數	-	-	5,680	-	-	-	5,680
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,699,966	-	168,389	889,525	162,588	150,468	5,070,936
本期淨利	-	-	-	-	1,671,830	-	1,671,830
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	5,258	5,258
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	5,258	5,258
盈餘指撥及分配：							
- 提列法定盈餘公積	-	-	-	11,750	(11,750)	-	-
- 提列盈餘公積	-	-	-	-	(74,000)	-	(74,000)
- 提列現金股利	74,000	-	-	-	(74,000)	-	-
- 提列股票股利	148,000	-	(148,000)	-	-	-	-
- 受贈與產生者	-	-	987	-	-	-	987
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,921,966	-	21,376	901,275	1,674,668	155,726	6,675,011

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚

潤隆建設股份有限公司  
現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,040,100	174,671
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	40,750	18,361
攤銷費用	1,661	1,862
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	-	62
利息費用	130,075	145,783
利息收入	(5,528)	(10,849)
股利收入	(26,352)	(23,900)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(12,457)	(73,387)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(1,944)
待出售非流動資產減損損失	-	165,479
租賃修改利益	(76)	(142)
收益費損項目合計	<u>128,073</u>	<u>221,325</u>
與營業活動相關之資產／負債之淨變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	-	146,207
應收票據	(202,793)	(30,872)
應收帳款	23,640	(35,096)
其他應收款	(25,920)	(656)
其他應收款－關係人	47,457	(45,420)
存貨－製造業	10,598	487
存貨－建設業	(1,932,772)	(5,451,634)
預付款項	(19,403)	(94,920)
其他流動資產	(867)	59,673
其他金融資產－流動	286,426	(1,311,143)
取得合約之增額成本	(523,729)	(193,415)
其他金融資產－非流動	(3,695)	(411)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(2,341,058)</u>	<u>(6,957,200)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	256,063	1,418,302
應付票據	3,674	-
應付帳款	23,397	91,038
應付帳款－關係人	(112,581)	360,498
其他應付款	404,001	41,298
員工福利負債準備	206	(122)
其他流動負債	(193,148)	228,921
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>381,612</u>	<u>2,139,935</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(1,959,446)</u>	<u>(4,817,265)</u>
調整項目合計	<u>(1,831,373)</u>	<u>(4,595,940)</u>
營運產生之現金流入(出)	208,727	(4,421,269)
支付之所得稅	(105,099)	(2,620)
營業活動之淨現金流入(出)	<u>103,628</u>	<u>(4,423,889)</u>

潤隆建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(10,523)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	10,777
處分待出售非流動資產	884,722	302,664
取得不動產、廠房及設備	(843)	(8,140)
處分不動產、廠房及設備	-	4,290
取得無形資產	(1,003)	(1,113)
其他非流動資產增加	(64,291)	-
收取之利息	3,510	8,510
收取之股利	156,352	78,900
<b>投資活動之淨現金流入</b>	<u>978,447</u>	<u>385,365</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	8,413,283	8,000,610
短期借款減少	(6,474,700)	(4,512,910)
應付短期票券增加	13,621,400	10,588,000
應付短期票券減少	(15,143,500)	(8,390,000)
發行公司債	2,000,000	-
償還公司債	(1,500,000)	-
償還長期借款	(1,018,091)	(58,762)
其他金融資產—流動	697,517	-
其他金融資產—非流動	(981,920)	(566,164)
租賃本金償還	(26,092)	(444)
發放現金股利	(74,000)	(616,661)
支付之利息	(443,590)	(431,628)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(929,693)</u>	<u>4,012,041</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	152,382	(26,483)
期初現金及約當現金餘額	1,286,398	1,312,881
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,438,780</u>	<u>1,286,398</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：邱秉澤



會計主管：林雅媚



**潤隆建設股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一一〇年度及一〇九年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

潤隆建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十六年一月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市中山區樂群二路267號8樓，並於民國八十三年八月三日經台灣證券交易所核准股票上市。本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一一年三月十四日經董事會核准發佈。

**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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

本公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二)編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係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。
- 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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 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。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (4)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

### (5)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3)複合金融工具

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債(以新臺幣計價)，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

### (4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (5)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

## (六)存 貨

### 製造業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

### 建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計費用後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。
- 2.在建工程  
淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地  
淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減除於銷售房地時所產生之成本及銷售費用。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (七)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照本公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	3~50年
(2)機器設備	3~5年
(3)運輸及辦公設備	3~5年
(4)租賃改良及其他設備	3~15年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十一)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則繼續認列已轉移之資產並將所收取之對價認列為金融負債。

### 2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)無形資產

#### 1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

研究活動相關支出於發生時認列為損益。

發展支出僅於其能可靠衡量、產品或流程之技術或商業可行性已達成、未來經濟效益很有可能流入本公司，及本公司意圖且具充足資源以完成該發展且加以使用或出售該資產時，始予以資本化。其他發展支出則於發生時認列於損益。原始認列後，資本化之發展支出以其成本減除累計攤銷及累計減損後之金額衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

#### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3.攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)專利及商標 10年

(2)電腦軟體 1~3年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十三)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

### (十四)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

##### (2) 財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

#### 2. 客戶合約之成本

##### (1) 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十六)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.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
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十七)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工酬勞估列數。

### (十八)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

以下假設及估計之不確定性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重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

### 評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司進行獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期校準評價模型、進行回溯測試、更新評價模型所需輸入值及資料及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。投資性不動產則係本公司參酌內政部不動產實價查詢服務網及房仲業網站查詢，相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(九)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿三)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 339	344
活期(含外幣)存款	1,438,107	1,285,719
支票存款	<u>334</u>	<u>335</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,438,780</u>	<u>1,286,398</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿三)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市公司股票	<u>\$ 607,956</u>	<u>602,698</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一一〇年度及一〇九年度分別認列之股利收入26,352千元及23,900千元。

本公司民國一〇九年度出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，處分時之公允價值為10,777千元，累積處分利益為254千元，並將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。本公司民國一一〇年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿三)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之明細，請詳附註八。

(三)應收票據及應收帳款淨額

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
應收票據	\$ 363,485	160,692
應收帳款-按攤銷後成本衡量	<u>11,456</u>	<u>35,096</u>
合 計	<u>\$ 374,941</u>	<u>195,788</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<b>110.12.31</b>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>374,941</u>	-	<u>-</u>
	<b>109.12.31</b>		
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>195,788</u>	-	<u>-</u>

本公司於民國一一〇年度及一〇九年度並無提列預期信用損失及沖減迴轉之情形。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，上述應收票據提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)存 貨

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
製造業：		
零件備品	\$ -	10,598
建設業：		
預付土地款	278,063	310,679
營建用地	2,479,866	762,128
在建房地	22,176,559	19,794,302
待售房地	<u>1,815,458</u>	<u>3,703,633</u>
小計	<u>26,749,946</u>	<u>24,570,742</u>
合計	<u>\$ 26,749,946</u>	<u>24,581,340</u>

本公司於民國一一〇年度因部份資產用途變更，將符合投資性不動產定義之待售房地分類至投資性不動產，請詳附註六(九)。

民國一一〇年度及一〇九年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

民國一一〇年度及一〇九年度，本公司在建房地分別依1.82%及1.85%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿二)。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)待出售非流動資產

本公司於民國一〇九年十二月二十四日經董事會決議通過預計以售後租回方式處分台北市中山區金泰段土地及建築物，出售價款為1,221,710千元(含稅)，並已開始處理相關出售事宜，據此予以列報於待出售非流動資產，並於轉列時按該等不動產之帳面金額與公允價值減出售成本孰低者衡量後，認列165,479千元之減損損失，列報於綜合損益表之其他利益及損失項下，請詳附註六(廿二)，截至民國一〇九年十二月三十一日該待出售非流動資產金額為1,187,386千元。前述土地及建築物已於民國一一〇年一月完成出售過戶程序並租回，相關價款業已收訖。

民國一〇九年十二月三十一日本公司之待出售非流動資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

子公司	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
	\$ <u>502,279</u>	<u>619,822</u>

1.子公司

請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地 (含改良物)	房 屋 及 建 築	機 器 設 備	其他設備 (含運輸、辦公、租賃改良及其他設備)	總 計
成本或認定成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 213,883	49,628	1,699	42,262	307,472
增 添	-	-	-	843	843
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 213,883</u>	<u>49,628</u>	<u>1,699</u>	<u>43,105</u>	<u>308,315</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 1,335,587	330,660	-	40,352	1,706,599
增 添	-	5,306	1,699	1,135	8,140
處 分	-	-	-	(28,914)	(28,914)
重分類至待出售非流動資產	(1,121,704)	(256,649)	-	-	(1,378,353)
轉入(出)	-	(29,689)	-	29,689	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 213,883</u>	<u>49,628</u>	<u>1,699</u>	<u>42,262</u>	<u>307,472</u>
折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ 4,420	42,174	177	20,005	66,776
本年度折舊	570	1,822	425	4,103	6,920
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 4,990</u>	<u>43,996</u>	<u>602</u>	<u>24,108</u>	<u>73,696</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地 (含改良物)	房屋及建築	機器設備	其他設備 (含運輸、辦 公、租賃改良 及其他設備)	總 計
民國109年1月1日餘額	\$ 3,849	69,487	-	34,004	107,340
本年度折舊	571	9,277	177	1,467	11,492
處 分	-	-	-	(26,568)	(26,568)
重分類至待出售非流動資產	-	(25,488)	-	-	(25,488)
轉入(出)	-	(11,102)	-	11,102	-
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 4,420</u>	<u>42,174</u>	<u>177</u>	<u>20,005</u>	<u>66,776</u>
帳面金額：					
民國110年12月31日	<u>\$ 208,893</u>	<u>5,632</u>	<u>1,097</u>	<u>18,997</u>	<u>234,619</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 209,463</u>	<u>7,454</u>	<u>1,522</u>	<u>22,257</u>	<u>240,696</u>

- 1.本公司為活化資產並取得最大效益，於民國一〇九年十二月將預計出售之資產轉列至待出售非流動資產，請詳附註六(五)說明，相關處分損益及減損損失，請詳附註六(廿二)。
- 2.民國一〇九年十二月三十一日不動產、廠房及設備已作為長期借款額度擔保之情形，請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	總 計
使用權資產成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 12,447	-	12,447
增 添	72	152,503	152,575
租賃修改	(8,967)	-	(8,967)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 3,552</u>	<u>152,503</u>	<u>156,055</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 8,547	-	8,547
增 添	8,581	-	8,581
租賃修改	(4,681)	-	(4,681)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 12,447</u>	<u>-</u>	<u>12,447</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ 274	-	274
本年度折舊	946	26,264	27,210
租賃修改	(793)	-	(793)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 427</u>	<u>26,264</u>	<u>26,691</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 1,845	-	1,845
本年度折舊	642	-	642
租賃修改	(2,213)	-	(2,213)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 274</u>	<u>-</u>	<u>274</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：			
民國110年12月31日	\$ <u>3,125</u>	<u>126,239</u>	<u>129,364</u>
民國109年12月31日	\$ <u>12,173</u>	<u>-</u>	<u>12,173</u>

(九)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	\$ 375,656	317,575	693,231
自存貨轉入	<u>48,035</u>	<u>32,210</u>	<u>80,245</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>423,691</u>	<u>349,785</u>	<u>773,476</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 375,656	317,575	693,231
民國109年12月31日餘額	\$ <u>375,656</u>	<u>317,575</u>	<u>693,231</u>
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	\$ -	11,797	11,797
本年度折舊	<u>-</u>	<u>6,620</u>	<u>6,620</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>18,417</u>	<u>18,417</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	5,570	5,570
本年度折舊	<u>-</u>	<u>6,227</u>	<u>6,227</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>11,797</u>	<u>11,797</u>
帳面金額：			
民國110年12月31日	\$ <u>423,691</u>	<u>331,368</u>	<u>755,059</u>
民國109年12月31日	\$ <u>375,656</u>	<u>305,778</u>	<u>681,434</u>
公允價值：			
民國110年12月31日			\$ <u>940,387</u>
民國109年12月31日			\$ <u>837,250</u>

投資性不動產係本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方之辦公大樓，相關資訊請詳附註六(十五)。

投資性不動產之公允價值係參考內政部不動產交易實價查詢服務網及房仲業網站查詢或相似區位及類型於近期內成交價格為評價基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
其他金融資產－流動及非流動	\$ 5,695,462	5,691,593
取得合約之增額成本－流動	934,204	410,475
合 計	<u>\$ 6,629,666</u>	<u>6,102,068</u>

1.其他金融資產

主要係提供履約擔保之定期存單、預售房地之信託專戶、借款備償戶、履約保證、公司債備償戶及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

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或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列193,621千元及120,387千元之推銷費用。

(十一)短期借款/應付短期票券

本公司短期借款及應付短期票券之明細、條件與條款如下：

	<u>110.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.54%~2.48%	111~115	\$ 13,352,657
信用銀行借款	台幣	1.23%~1.68%	111	522,000
應付短期票券	台幣	0.47%~1.82%	111	1,236,759
合 計				<u>\$ 15,111,416</u>

	<u>109.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.72%~2.14%	110~114	\$ 10,605,172
信用銀行借款	台幣	1.23%	110	1,331,000
應付短期票券	台幣	0.41%~1.82%	110	2,758,113
合 計				<u>\$ 14,694,285</u>

1.借款之發行及償還

民國一一〇年度及一〇九年度新增金額分別為22,034,683千元及18,588,610千元；償還之金額分別為21,618,200千元及12,902,910千元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)長期借款/一年或一營業週期內到期長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<b>110.12.31</b>				
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.54%	123	\$ 344,482
減：一年內到期				(25,944)
合 計				<u>\$ 318,538</u>

<b>109.12.31</b>				
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.44%	123~124	\$ 1,362,573
減：一年內到期				(1,018,091)
合 計				<u>\$ 344,482</u>

1.借款之發行及償還

民國一一〇年度及一〇九年度新增金額均為零元，償還之金額分別為1,018,091千元及58,762千元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

本公司應付公司債明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,989,327	1,481,281
有擔保普通公司債－非流動	<u>7,861,799</u>	<u>7,851,491</u>
合 計	<u>\$ 9,851,126</u>	<u>9,332,772</u>

1.本公司於民國一一〇年十一月發行有擔保普通公司債2,000,000千元，票面利率為0.57%，發行期間為五年；另，本公司於民國一〇九年度未發行、再買回或提前償還應付公司債。

2.本公司於民國一〇八年度、一〇五年十二月及一〇六年八月發行有擔保普通公司債分別為5,900,000千元、1,500,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.78%~0.85%、0.96%及0.98%。發行期間皆為五年。

3.前述有擔保普通公司債提供擔保品情形說明，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
流動	\$ <u>29,149</u>	<u>8,827</u>
非流動	\$ <u>99,013</u>	<u>814</u>

到期分析請詳附註六(廿三)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>2,282</u>	<u>33</u>
短期租賃之費用	\$ <u>16,600</u>	<u>25,637</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>44,974</u>	<u>26,114</u>

1.土地及房屋建築之租賃

本公司於民國一一〇年一月出售辦公室並租回，及承租土地作為接待中心及停車場，租賃期間為二至二十年。另，本公司承租辦公設備及戶外定點廣告，該等租賃為短期及低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十五)營業租賃－出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等合約係分類為營業租賃，請詳附註六(九)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
低於一年	\$ 16,271	15,431
一至二年	16,031	15,585
二至三年	9,358	15,345
三至四年	6,261	8,672
四至五年	<u>514</u>	<u>5,576</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>48,435</u>	<u>60,609</u>

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為14,991千元及14,510千元。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>2,527</u>	<u>2,321</u>

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,212千元及2,987千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 327,269	68,925
土地增值稅	40,167	2,480
調整前期之當期所得稅	<u>834</u>	<u>(13,982)</u>
所得稅費用	<u>\$ 368,270</u>	<u>57,423</u>

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	\$ <u>2,040,100</u>	<u>174,671</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	408,020	34,934
遞延利息支出之財稅差異	(14,629)	(6,982)
土地免稅所得	31,987	2,890
前期低(高)估	834	(13,982)
遞延推銷廣告費之財稅差異	(18,712)	25,187
透過損益公允價值衡量金融資產評價損失	-	12
減損損失財稅認列時點差	(33,096)	33,096
土地增值稅	40,167	2,480
股利收入	(5,270)	(4,780)
其他	<u>(41,031)</u>	<u>(15,432)</u>
	<u>\$ 368,270</u>	<u>57,423</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一〇年度及一〇九年度遞延所得稅負債之變動如下：

<u>遞延所得稅負債：</u>	<u>土地增值稅準備</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 2,844
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 2,844</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 2,844
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,844</u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

(十八)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額均為5,000,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為392,197千股及369,997千股。

1.普通股之發行

本公司於民國一一〇年八月十六日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資，每仟股分別無償配發20股及40股，計222,000千元，本公司於民國一〇九年六月九日經股東常會決議，以盈餘及資本公積轉增資每仟股皆無償配發100股，計616,661千元，前述增資案已分別於民國一一〇年八月三十日及一〇九年八月三日經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議分別以民國一一〇年十月二日及一〇九年十月一日為配股基準日，並業已完成變更登記。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 12,021	160,021
受領贈與之所得	3,585	2,598
其他	<u>5,770</u>	<u>5,770</u>
	<u>\$ 21,376</u>	<u>168,389</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一〇年八月十六日經股東常會決議以資本公積撥充資本148,000千元；於民國一〇九年六月九日經股東常會決議以資本公積發放現金股利308,331千元及撥充資本308,330千元。

### 3.保留盈餘

依本公司民國一〇九年六月九日股東常會決議通過修正之公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限；另視公司營運及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。本公司股利政策需視公司財務結構、營運狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利等，就可分配盈餘得酌予保留或以股票或現金方式發放，股利分派額度維持於當年度可供分配盈餘之百分之十至百分之一百間，其中現金股利之發放以不低於當年度股利分配總額之百分之十。

本公司分派股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

#### (1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年八月十六日及民國一〇九年六月九日經股東常會決議民國一〇九年度及一〇八年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	109年度		108年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ 0.20	74,000	1.00	308,330
股 票	0.20	74,000	1.00	308,331
合 計		\$ 148,000		616,661

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一年三月十四日經董事會決議民國一〇年度盈餘分配案之現金股利金額並擬議民國一〇年度盈餘分配案之股票股利金額，有關分派予業主股利之金額如下：

	<u>110年度</u>	
	<u>配股率(元)</u>	<u>金額</u>
分派予普通股業主之股利：		
現    金	\$ 2.00	784,393
股    票	1.50	<u>588,295</u>
合    計		<u>\$ 1,372,688</u>

4.其他權益(稅後淨額)

	<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益</u>	
民國110年1月1日餘額	\$	150,468
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益		<u>5,258</u>
民國110年12月31日餘額	\$	<u>155,726</u>
民國109年1月1日餘額	\$	101,054
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益		49,668
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		<u>(254)</u>
民國109年12月31日餘額	\$	<u>150,468</u>

(十九)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,671,830</u>	<u>117,248</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數	<u>392,197</u>	<u>392,197</u>

2.稀釋每股盈餘

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>1,671,830</u>	<u>117,248</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數(基本)	392,197	392,197
員工股票酬勞之影響	<u>499</u>	<u>124</u>
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>392,696</u>	<u>392,321</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>9,653,691</u>	<u>3,944,597</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 9,638,471	3,930,087
其他收入	<u>15,220</u>	<u>14,510</u>
	<u>\$ 9,653,691</u>	<u>3,944,597</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之收入	\$ 14,991	14,510
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>9,638,700</u>	<u>3,930,087</u>
	<u>\$ 9,653,691</u>	<u>3,944,597</u>

2.合約餘額

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.1.1</u>
合約負債-銷售房地	\$ 3,267,845	3,308,906	1,593,488
合約負債-預收款項	<u>264</u>	<u>5,804</u>	<u>256</u>
合計	<u>\$ 3,268,109</u>	<u>3,314,710</u>	<u>1,593,744</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債-銷售房地期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為1,372,307千元及143,594千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一一〇年度及一〇九年度並無其他重大變動情形。

(廿一)員工及董事酬勞

依本公司之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為27,000千元及3,500千元，董事酬勞提列金額分別為10,000千元及1,500千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益，如董事會決議將採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一〇年度及一〇九年度財務報告估列金額相符。

### (廿二)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	110年度	109年度
工程存出保證金(含押金)	\$ 2,197	2,341
銀行存款及票券息	2,398	1,849
其他	933	6,659
	\$ 5,528	10,849

#### 2.其他收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	110年度	109年度
股利收入	\$ 26,352	23,900
租金收入	8,438	7,715
	\$ 34,790	31,615

#### 3.其他利益及損失

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	110年度	109年度
外幣兌換淨(損)益	\$ (87)	(924)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	-	(62)
處分不動產、廠房及設備利益	-	1,944
待出售非流動資產減損損失	-	(165,479)
什項收入	43,716	60,316
什項支出	(78)	(27)
	\$ 43,551	(104,232)

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 344,963	343,828
保證手續費	16,421	6,303
公司債利息	83,931	81,732
其他財務費用	2,282	33
減：利息資本化	<u>(317,522)</u>	<u>(286,113)</u>
	<u>\$ 130,075</u>	<u>145,783</u>

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司主要應收款項來自營建事業，而營建事業從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，其相關之信用風險低，故經評估尚無逾期須提列減損及備抵損失之情事。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>5年以上</u>
<b>110年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 13,697,139	14,425,891	1,419,123	5,977,050	6,807,073	222,645
信用銀行借款	522,000	524,321	524,321	-	-	-
應付短期票券	1,236,759	1,237,900	1,237,900	-	-	-
普通公司債(含一年內)	9,851,126	10,123,060	2,079,820	6,020,440	2,022,800	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,916,927	1,916,927	1,916,927	-	-	-
租賃負債	128,162	133,892	29,162	58,325	45,607	798
	<u>\$ 27,352,113</u>	<u>28,361,991</u>	<u>7,207,253</u>	<u>12,055,815</u>	<u>8,875,480</u>	<u>223,443</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

109年12月31日	帳面金額	合約 現金流量	一年 以內	1-3年	3-5年	5年以上
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 11,967,745	12,673,345	1,815,644	3,523,716	7,080,273	253,712
信用銀行借款	1,331,000	1,346,420	1,346,420	-	-	-
應付短期票券	2,758,113	2,760,000	2,760,000	-	-	-
普通公司債(含一年內)	9,332,772	9,648,880	1,582,820	2,117,240	5,948,820	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,596,436	1,596,436	1,596,436	-	-	-
租賃負債	9,641	10,030	4,629	4,319	139	943
	<u>\$ 26,995,707</u>	<u>28,035,111</u>	<u>9,105,949</u>	<u>5,645,275</u>	<u>13,029,232</u>	<u>254,655</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.市場風險

#### (1)利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息費用將增加71,137千元及66,535千元，考量利息資本化後之淨利將減少20,673千元及22,458千元，主因係本公司之變動利率借款。

#### (2)其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	110年度		109年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 60,796	-	60,270	-
下跌10%	\$ (60,796)	-	(60,270)	-



潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,286,398	-	-	-	-
應收票據及帳款	195,788	-	-	-	-
其他應收款	49,041	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,786,119	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	<u>2,905,474</u>	-	-	-	-
小計	<u>7,222,820</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 7,825,518</u>	<u>602,698</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>602,698</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 11,936,172	-	-	-	-
應付短期票券	2,758,113	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款	1,596,436	-	-	-	-
租賃負債	9,641	-	-	-	-
應付公司債(含一年內)	9,332,772	-	-	-	-
長期借款(含一年內)	<u>1,362,573</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 26,995,707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- ①上市(櫃)公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法。

係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係以各種情境下可能之稅前息前折舊攤銷前盈餘考量發生機率以估計所須支付價款，並以風險調整折現率予以折現後之現值估計。

### (3) 各等級間的移轉

本公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一一〇年度及一〇九年度公允價值之等級並無變動，故於民國一一〇年度及一〇九年度並無各等級移轉之情形。

## (廿四) 財務風險管理

### 1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。

### 2. 風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

### 3. 信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1) 應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

本公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵損失帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

### (3) 保證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日均無提供予完全擁有之子公司背書保證之情形。

### 4. 流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

### 5. 市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

### (廿五) 資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利及發行新股等。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一〇年度本公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，確保能以合理之成本進行融資。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
負債總額	\$ 31,064,991	30,689,826
減：現金及約當現金	<u>(1,438,780)</u>	<u>(1,286,398)</u>
淨負債	29,626,211	29,403,428
權益總額	<u>6,675,011</u>	<u>5,070,936</u>
資本總額	<u>\$ 36,301,222</u>	<u>34,474,364</u>
負債資本比率	<u>82%</u>	<u>85%</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)非現金交易及投資及籌資活動

本公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1.租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

廣陽投資(股)公司為本公司之母公司，於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日分別持有本公司流通在外普通股股份之6.13%及5.62%，齊裕營造(股)公司為廣陽投資(股)公司之母公司。興富發建設(股)公司為本公司所歸屬集團之最終控制者。興富發建設(股)公司已編製供大眾使用之合併財務報告。

(二)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
廣陽投資股份有限公司	本公司之母公司
齊裕營造股份有限公司	廣陽投資(股)公司之母公司
興富發建設股份有限公司	本公司之最終母公司
元盛國際興業股份有限公司	最終母公司相同
博元建設股份有限公司	"
興富發營造股份有限公司	"
巨豐旅館管理顧問股份有限公司	"
金駿營造股份有限公司	本公司之子公司
達麗投資股份有限公司	其董事長與本公司相同
陳○○	本公司之最終母公司主要管理階層
葉○○	本公司之主要管理人員二親等以內親屬
吳○○	本公司之主要管理人員二親等以內親屬

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	本期認列收入		合約負債—銷售房地	
	110年度	109年度	110.12.31	109.12.31
吳○○	\$ -	7,329	-	-
葉○○	-	-	1,528	-
	\$ -	7,329	1,528	-

上述出售房地予關係人之合約總價分別為17,088千元及7,479千元(含稅)價格與一般銷售價格無顯著不同，其收款條件與非關係人無重大差異。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨

(1)本公司因發包工程向關係人進貨金額及其餘額如下：

	進貨(本期計價)	
	110年度	109年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 376,780	2,619,754
子公司：		
金駿營造(股)公司	2,987,553	1,117,126
其他關係人	19,914	42,524
	<u>\$ 3,384,247</u>	<u>3,779,404</u>

本公司對上述公司之進貨價格與付款條件與本公司向一般廠商之進貨價格及條件無顯著不同。

(2)本公司委任關係人代為管理營建個案之管理費支出明細如下：

	本期支付費用	
	110年度	109年度
母公司—興富發建設(股)公司	\$ 4,667	3,333
其他關係人	2,398	-
	<u>\$ 7,065</u>	<u>3,333</u>

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
其他應收款	母公司—興富發建設(股)公司	\$ -	47,323
其他應收款	其他關係人	-	134
		<u>\$ -</u>	<u>47,457</u>

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
應付帳款	母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 153,274	531,969
"	母公司—興富發建設(股)公司	-	952
"	子公司—金駿營造(股)公司	557,514	284,628
"	其他關係人	23,565	29,385
其他應付款	母公司	-	390
"	其他關係人	4,596	17,680
		<u>\$ 738,949</u>	<u>865,004</u>

5.背書保證

子公司金駿營造(股)公司提供銀行融資所需之背書保證予本公司，於民國一一〇年十二月三十一日背書保證餘額為600,000千元，已動支金額為450,000千元。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.租賃

(1)本公司將辦公室分租予關係人之情形如下：

	存入保證金		租金收入	
	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度
母公司	\$ -	-	57	57
其他關係人：				
博元建設(股)公司	1,378	1,140	6,749	6,964
其他關係人	-	-	47	41
	<u>\$ 1,378</u>	<u>1,140</u>	<u>6,853</u>	<u>7,062</u>

(2)本公司向關係人承租辦公室之情形如下：

	存出保證金		租金支出	
	110.12.31	109.12.31	110年度	109年度
母公司	\$ -	-	2,906	4,629
其他關係人	140	140	940	2,119
	<u>\$ 140</u>	<u>140</u>	<u>3,846</u>	<u>6,748</u>

於民國一〇一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司因上述租賃而預付母公司之租金分別為零元及33千元。

7.其他

(1)於民國一〇一〇年及一〇九年十二月三十一日止，本公司因與關係人簽訂合建契約之明細如下：

工程名稱	地主/投資方	性質	對方比例	合建保證金及保證票據	
<b>110.12.31</b>					
市政愛悅(惠安段)	母公司 -興富發	合建分屋	57%	存出保證金	\$100,000
				存出保證票據	\$200,000
<b>109.12.31</b>					
悅誠(果貿案)	母公司 -興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$ 50,000
市政愛悅(惠安段)	母公司 -興富發	合建分屋	57%	存出保證金	\$100,000
				存出保證票據	\$200,000

悅誠(果貿案)已於民國一〇九年度間完工並與母公司完成房地互易，截至民國一〇九年十二月三十一日止，因合建契約約定之資產設定金額請詳附註八。

(2)因發包工程予關係人而收取之保證票據，明細如下：

	110.12.31	109.12.31
母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 85,418	34,178
子公司—金駿營造(股)公司	17,779	8,098
	<u>\$ 103,197</u>	<u>42,276</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)本公司支付關係人管理諮詢顧問費用、佣金及銷售活動等支出明細如下：

	本期支付費用	
	110年度	109年度
母公司	\$ 105	-
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	23,094	28,960
其他	2,183	21,784
	<u>\$ 25,382</u>	<u>50,744</u>

(四)主要管理人員薪酬

    主要管理人員交易

        主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	<u>\$ 46,724</u>	<u>15,772</u>

八、質押之資產

本公司帳列提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.12.31	109.12.31
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	銀行借款	\$ 607,956	602,698
應收票據	銀行借款及應付短期票券	231,552	60,849
其他金融資產—流動及非流動	信託、履約保證、銀行借款、應 付短期票券及公司債	5,232,732	5,193,040
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券、長期 借款及公司債	22,790,245	18,394,764
不動產、廠房及設備	長期借款	-	18,587
投資性不動產	長期借款、銀行借款、應付短期 票券及公司債	755,059	672,655
待出售非流動資產	一年內到期長期借款	-	1,187,386
		<u>\$ 29,617,544</u>	<u>26,129,979</u>

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為65,752千元及1,173,710千元。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日本公司提供預售之應收票據分別為1,536,234千元及1,157,804千元，為銀行借款額度之擔保品。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

- 1.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售及成屋銷售合約及出售不動產、廠房及設備之合約價款與已依約收取金額如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>32,748,085</u>	<u>28,211,418</u>
已依約收取金額	\$ <u>3,267,845</u>	<u>3,308,906</u>
已依約收取之未兌現票據	\$ <u>2,159,217</u>	<u>2,115,653</u>

- 2.於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司因合建而支付存出之保證金分別為425,000千元及475,000千元；支付之存出保證票據皆為220,000千元。
- 3.於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司與共同投資方簽訂委託業務管理之合約總價皆為14,286千元，並已依約收取金額皆為11,429千元。
- 4.本公司未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	110.12.31	109.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u>2,768,959</u>	<u>4,014,262</u>

- 5.於民國一〇九年十二月三十一日，本公司因尚未認列之售後租回交易未來預計支付之租賃給付金額為160,276千元，預計承租租期為110年1月至115年7月。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	2,266	112,526	114,792	2,780	67,045	69,825
勞健保費用	233	7,990	8,223	307	7,125	7,432
退休金費用	117	3,095	3,212	164	2,823	2,987
董事酬金	-	12,280	12,280	-	3,900	3,900
其他員工福利費用	289	8,771	9,060	480	9,574	10,054
折舊費用	6,626	34,124	40,750	6,227	12,134	18,361
攤銷費用	-	1,661	1,661	-	1,862	1,862

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	<u>100</u>	<u>98</u>
未兼任員工之董事人數	<u>4</u>	<u>4</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,409</u>	<u>961</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>1,196</u>	<u>743</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>60.97 %</u>	<u>(14.40)%</u>
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司董事、獨立董事、經理人及一般員工各項薪資報酬項目如下：

1.獨立董事：

- (1)獨立董事之酬金，不論公司營業盈虧，公司得支給報酬按月(或每季或每半年)給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。
- (2)獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

2.其他董事：

- (1)其他董事之酬金依董事對本公司營運參與之程度及其貢獻價值，並參酌同業水準支給議定之。
- (2)董事酬勞依本公司章程所定比率提撥。
- (3)視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

3.經理人：

- (1)每月固定薪資依各職級之薪資標準核定之。
- (2)依經營績效考核結果進行分配業績獎金。
- (3)依員工績效考核結果進行發放年終獎金。
- (4)員工酬勞依本公司章程所定比率提撥。
- (5)依職務及標準給予主管加給及交通津貼。

4.其他員工：

本公司員工薪給均依照「職務等級表」及「職務薪資基準表」規定辦理，員工之薪資概分為經常性及非經常性薪資。

- (1)經常性薪資分為本薪、主管加給、職等加給、工地津貼、專業加給、伙食津貼及其他津貼。
- (2)非經常性薪資分為加班費、端午、中秋節及年終獎金。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一一〇年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
1	金駿營造股份有限公司	本公司	3	1,335,002	600,000	600,000	450,000	600,000	8.99 %	3,337,506	N	Y	N

註1：編號之填寫方式如下：

- 1：0代表本公司
- 2：被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：潤隆建設股份有限公司背書保證作業辦法對保證之總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

- (1)本公司及子公司對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值之百分之五十。
- (2)本公司及子公司對單一企業之背書保證總額以不超過本公司當期淨值百分之二十為限。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-興富發建設(股)公司	本公司之最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,145,000	607,956	0.94 %	607,956	

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

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			
本公司	桃園市龜山區善捷段	110/9/7	1,614,096	1,614,096	陳君等7人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	
本公司	台南市安平區新南段	110/11/9	1,223,873	371,621	張君等15人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	齊裕營造股份有限公司	本公司之母公司	發包工程	376,780	4.21%		-		(153,274)	(12.76)%	註2
本公司	金駿營造股份有限公司	本公司之子公司	發包工程	2,987,553	33.38%		-		(557,514)	(46.40)%	註2
金駿營造股份有限公司	興富發建設股份有限公司	最終母公司	承包工程	(580,172)	(14.03)%		-		96,679	12.66%	註1
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(3,310,591)	(80.04)%		-		557,514	72.98%	註1

註1：承包公司係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：發包公司係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	557,514	7.86	-	-	548,297	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
潤隆建設股份有限公司	股票-金駿營造股份有限公司	臺灣	營造業、住宅及大樓開發租售業務等	518,300	518,300	50,000,000	100.00%	502,279	79,752	12,457	

(三)大陸投資資訊：無。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
青石板投資股份有限公司		38,625,861	9.84 %
潤盈投資股份有限公司		25,117,350	6.40 %
廣陽投資股份有限公司		24,022,699	6.13 %
萬盛發投資股份有限公司		22,698,296	5.78 %
興富發建設股份有限公司		22,422,816	5.71 %
興日盛投資股份有限公司		21,840,559	5.56 %
豐饒投資股份有限公司		21,240,333	5.41 %
齊裕營造股份有限公司		19,686,744	5.01 %

十四、部門資訊

請詳民國一一〇年度合併財務報告。

潤隆建設股份有限公司



RUN LONG CONSTRUCTION CO., LTD.

董事長 蔡聰賓

