

年報

民國109年度

股票代碼：1808



潤隆建設股份有限公司
RUN LONG CONSTRUCTION CO.,LTD.



刊印日期：中華民國一一〇年四月十二日
查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>
<http://www.runlong.com.tw>

台中「市政愛悅」建築外觀3D合成示意圖

■ 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 副總經理

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、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	19
四、公司治理運作情形.....	24
五、會計師公費資訊.....	57
六、更換會計師資訊.....	58
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.....	58
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.....	59
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料.....	60
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.....	61
肆、募資情形	62
一、股本來源	62
二、股東結構	64
三、股權分散情形.....	64
四、主要股東名單	65
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	66
六、公司股利政策及執行狀況.....	67
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.....	68
八、員工、董事及監察人酬勞.....	68
九、公司買回本公司股份情形.....	69
十、公司債辦理情形.....	69
十一、特別股辦理情形.....	75
十二、海外存託憑證辦理情形.....	75
十三、員工認股權憑證辦理情形.....	75

十四、限制員工權利新股辦理情形.....	75
十五、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形.....	75
十六、資金運用計畫執行情形.....	76
伍、營運概況.....	77
一、業務內容.....	77
二、市場及產銷概況.....	80
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	86
四、環保支出資訊.....	86
五、勞資關係.....	87
六、重要契約.....	89
陸、財務概況.....	91
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.....	91
二、最近五年度財務分析.....	96
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	102
四、最近年度度財務報告.....	103
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	103
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.....	103
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	104
一、財務狀況.....	104
二、財務績效.....	105
三、現金流量.....	107
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	108
五、最近年度轉投資情形.....	108
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項.....	108
七、其他重要事項.....	111
捌、特別記載事項.....	112
一、關係企業相關資料.....	112
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	121
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.....	121
四、其他必要補充說明事項.....	121
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.....	121
附件：109 年度經會計師查核簽證之財務報告.....	122

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！

109年終於過去了，美國「時代雜誌」109年12月5日公布當月雜誌封面，將2020年打上紅色大叉，把全球遭受COVID-19肆虐及洪水、森林大火等極端氣候天災等重創的這一年，評為「史上最糟的一年」。但這一年台灣疫情和各國相比，控制相對得宜，得到全世界肯定，被享譽國際的《經濟學人》雜誌列為2020年度表現最進步候選國之一，儘管最終由南非國家馬拉威摘下桂冠，但台灣在國際能見度已大幅提升。

109年台灣從年初停擺的生活到年中從逆境中恢復生機，做到了全世界所殷切盼望，卻不可企及的「如常生活」，無論外商還是台商都看好台灣，陸續大幅投資，加碼進駐，讓台灣股市屢創新高點、GDP正成長2.98%、是世界少數還能開打職棒球季及舉辦大型演唱會、藝文活動的國家，也讓台灣的房地產市場持續熱度。也由於109年下半年爆發的房市買氣，引發政府高度關注下，提出抑制炒房的方案及金融管制措施，包括實價登錄2.0正式上路、預售屋紅單炒作受到管控，但房市的資金潮及低利率環境短時間內不會改變，市場仍有剛性需求及置產動能支撐，應不太會受到央行打炒房政策的影響。

展望110年，疫苗問世雖有助於加速經濟復甦，但在達到群體免疫前，全球疫情復發風險依然存在，疫情不知何時才能收尾，連何時可以出國旅行，大家都還沒有答案。再加上台灣今年1月本土案例有增加趨勢，未來疫情、經濟前景，仍充滿高度不確定性。不過全球仍處在持續量化寬鬆潮中，在資金去化過程中，具備高保值、穩投報的不動產市場仍有一定吸引力，因此，對於110年房市，還是保持「審慎樂觀」態度。

109年底政府出手調控市場，杜絕短期投機炒作，短期內可能影響民眾購屋信心，但長期而言打擊投機需求，避免房市過熱，反而可以讓市場復甦腳步走得更長更遠，尤其目前市場主要購屋仍以自用型需求為主，在超低利率、資金行情、回台投資等效應下，民眾購屋意願增加，在產品類型上，「小宅」、「小二宅」、「2+1房」，或是瞄準高尚美族群的「小豪宅」產品，仍是目前房市的主力。潤隆鎖定首購型小坪數輕豪宅，不僅可自住亦可作為置產、出租等多元使用，在產品設計、建材或是公設規劃都更精益求精。

潤隆近年來積極在全台北、中、南主要都會推案，109年陸續推出桃園「市政潤隆」及台中「市政愛悅」業績表現均很亮眼，另外台中「NTC國家商貿中心」、台北「靜心文匯」……等餘屋及新北板橋「柏克萊公園」、台南「潤隆」(真愛No.2)、高雄「悅誠」、「文化潤隆」及「樹禾院」預售個案之銷售也都有很好的成績。

110年公司除積極去化餘屋外推案方向亦鎖定首購住宅，目前規劃及預計推案的建案有基隆「德安」、台北「文山萬芳」、新北「中和圓通」及桃園「青昇段」等案。

最後，感謝全體同仁努力的付出，109年6月桃園「市政潤隆」及12月高雄「悅誠」陸續完工交屋，110年將完工交屋的個案，包括新北板橋「柏克萊公園」、台南「潤隆」(真愛No.2)及高雄「文化潤隆」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，希望維持穩定營收、持續追求股東常態獲利為目標。

茲將本公司一〇九年度營業結果與一一〇年度營運展望報告如下：

一、前一年度營業結果

(一)一〇九年度營業計畫實施成果

- (1)本公司一〇九年度合併營業收入淨額為新台幣 7,656,236 千元，較一〇八年度 4,198,656 千元，增加 3,457,580 千元，成長率 82.35%。
- (2)本公司一〇九年度合併稅前淨利為新台幣 210,030 千元，較一〇八年度 741,744 千元，減少 531,714 千元。
- (3)綜上，主要係因本公司一〇九年度讓利銷售以積極去化餘屋，導致雖仍依計畫銷售但稅前淨利較一〇八年度減少。

(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，本公司無須編製一〇九年度財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣千元

項 目		年 度	
		109 年度	108 年度
財務收支	營業收入淨額	7,656,236	4,198,656
	營業毛利	1,016,928	517,128
	稅後淨利	117,248	655,920
償債能力	流動比率 (%)	139.74	189.70
	速動比率 (%)	33.17	42.46
獲利能力	資產報酬率 (%)	1.4	3.59
	權益報酬率 (%)	2.21	10.22
	營業利益佔實收資本比率 (%)	10.93	-2.50
	稅前純益佔實收資本比率 (%)	5.67	24.05
	純益率 (%)	1.53	15.62
	每股盈餘 (元)	0.32	1.77

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，把首購、換屋的住宅大樓，視為高端住宅規劃設計，讓「小坪數」住宅也成為區域內指標建築。
- 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鋁合金模板取代傳統模板，減少營建廢棄物、可重複使用、提高施工品質、長期經營成本低等。
- ④為提高住戶居住寧靜品質，除依法規執行隔音減噪外，亦針對游泳池等產生噪音之公共設施，有影響住戶之虞時進行降噪工程之配置。

(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.以優質環境、精品公設和低自備門檻成為區域指標個案。
- 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新北板橋「柏克萊公園」(已完工)、台南「潤隆(真愛 No2)」及高雄「文化潤隆」，興建中之個案有基隆「德安」、台北「文山萬芳」、桃園「中壢青昇」、新竹「竹科潤隆」、台中「市政愛悅」及「樹禾苑」等案。

2.本年度預計新推出個案：

基隆「德安」、台北「文山萬芳」及桃園「中壢青昇」等案。

3.其他待售餘屋則有新北新店「國賓大苑」、新北汐止「中研A+」、新北板橋「柏克萊公園」、台北市文山區「國賓伊頓」、台北市內湖「國賓官邸」、桃園「市政潤隆」、新竹「國賓大悅」、台中「臺中帝寶」、「NTC 國家商貿中心」及高雄「悅誠」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)未來公司發展策略

近年來公司除了陸續於全台剛性自住需求較大的地區推出適宜的產品銷售外，更積極的尋找具潛力之區域購地開發。

目前公司於看好之新興區域，如台北市文山區、新北市中和區、桃園市中壢區等地皆將陸續取得建造執照並準備推出預售案，主要以首購族及小資族群的住宅需求為規劃主軸。

(二)外部競爭環境、法規環境之影響

109 年以六都而言，普遍受惠於中美貿易戰的台商回流，使得國內投資、出口及民間消費均優於預期，全台房市的交易量與價格指數全面上漲，惟在開發密度高又擁有大面積易興建的都市精華區土地取得相當不易，區域表現呈現中南部比雙北強勢，二線城鎮又比都會熱門，因此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。

在現今整體不動產取得成本提高之環境下，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，附帶建築執照之產品以利縮短開發時程之案件為優先，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

公司前於桃園市中壢區(A17)及台中市西屯區之買賣案；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；新竹市東區及高雄市左營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。

(三)總體經營環境之影響

109 年全球籠罩在疫情失控的不確定下，台灣防疫成效舉世聞名，也讓台灣的房市逆風高飛，使得台灣房產走勢仍沿著技術線型的上升軌道發展，各縣市房價與去年同期相比全面上漲，整體房市持續呈現「價漲量增」的走勢。

而近年國內不動產市場訴求以剛性自住需求為主要對象，又因現代小家庭、不婚族居多，連帶影響產品以 2 至 3 房的中小坪數為主要規劃方向，更以低單價、低總價及低自備類型的產品成為市面上的主流。在住宅市場有剛性自住需求支撐下及新冠肺炎疫情帶來的衝擊下，台灣央行大降利率，各銀行為搶奪市場大餅，陸續推出各式優惠方案，貸款利率越來越低，使潛在換屋族群信心增強，並擺脫觀望立場勇於進場，未來首購及換屋將成為房市兩大主流。

109 年工商用地及商用不動產市場交易持續升溫，雖中美貿易大戰稍顯趨緩，但仍有不少台商資金回流，促使都會地區的辦公大樓交投活絡。商辦、廠辦市場不僅有國內企業辦公室汰舊換新需求，更有台商回流效益的加持，在兩股需求力量支撐下，商用不動產市場呈現供不應求情形。另外，新興產業及網路時代的來臨，規模較小的辦公室或空間機動性較高的共享辦公室等類型的產品，將漸漸成為主流。

公司未來仍將持續購入優良土地並多元化開發，除住宅用地外，商業用地也會是積極評估的標的，瞄準全台尋找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。

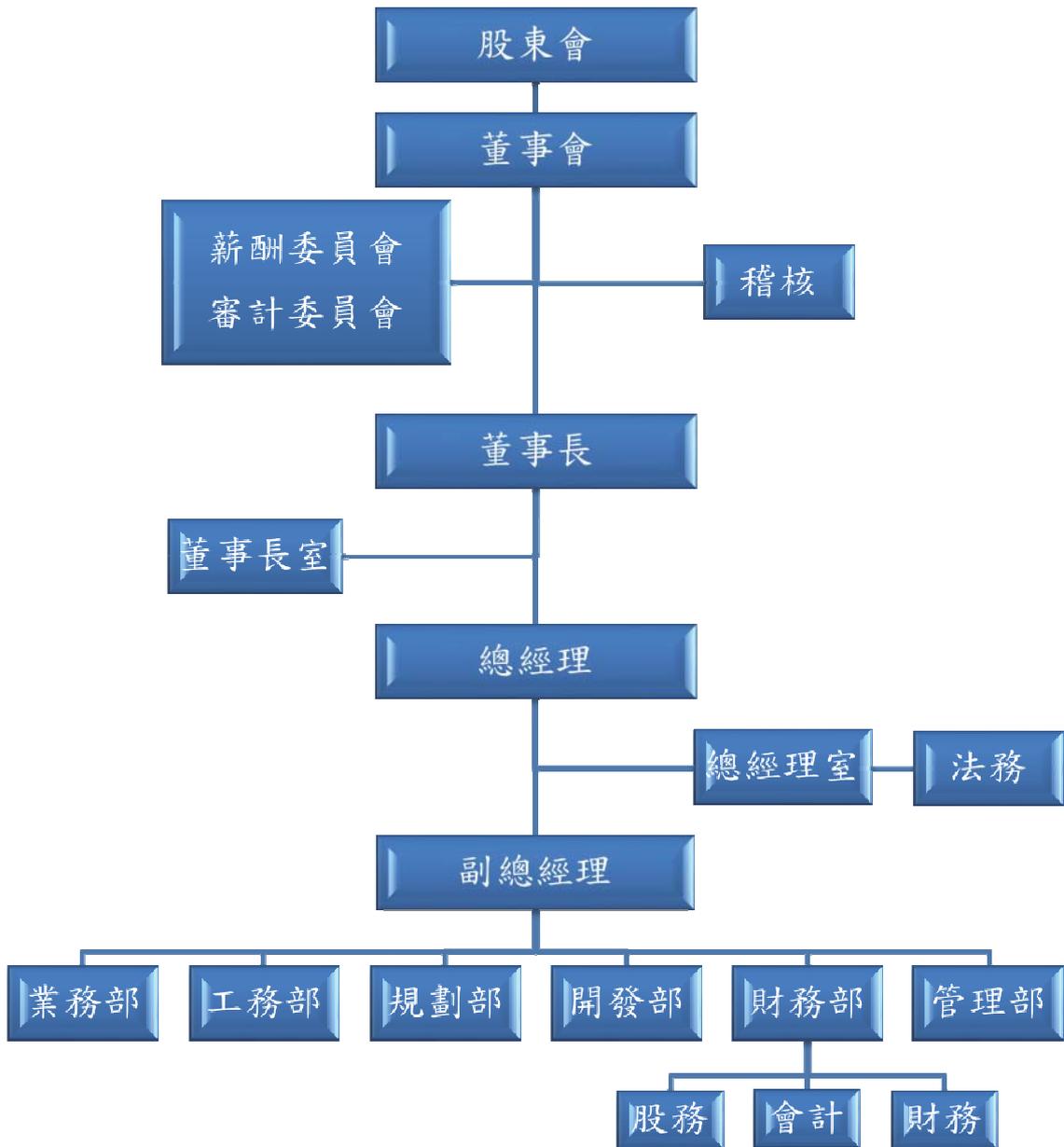
年度	重要事件說明
104 年	三月：因現金增資發行普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟零捌萬捌仟陸佰肆拾元。
	八月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟零貳拾陸萬壹仟玖佰伍拾元。
	十月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾壹億伍仟捌佰伍拾萬壹仟玖佰玖拾元。
105 年	一月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億參仟壹佰捌拾肆萬捌仟柒佰肆拾元。
	五月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收資本額增加為貳拾參億參仟肆佰玖拾肆萬伍仟柒佰肆拾元。
	七月：因公司債轉換成普通股，經經濟部核准登記實收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。

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。	
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

110年4月12日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		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董事、監察人			備註(註1)
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
法人董事	中華民國	達麗投資(股)公司		107.06.11	三年	101.06.10	12,071,518	4.94	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
法人董事代表人	中華民國	蔡聰實	M	107.06.11	不適用	不適用	7,141	0	0	0	0	0	國立臺中科技大學附設空中大學進修學院企業管理科	潤隆建設(股)公司董事長兼總經理 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		107.06.11	三年	88.07.19	16,810,013	6.88	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
法人董事代表人	中華民國	邱秉澤	M	107.06.11	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)公司副總經理 金駿營造(股)公司董事長	無	無	無	
法人董事代表人	中華民國	陳國彥	M	107.06.11	不適用	不適用	0	0	405,000	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	M	107.06.11	不適用	不適用	0	0	0	0	0	0	淡江文理學院 水土保持科 高市府工程局副工程師	齊裕營造(股)公司技師	無	無	無	
獨立董事	中華民國	嚴雲棋	M	107.06.11	三年	104.06.11	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	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持有股份		在現持有股數		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	具配偶或二親等以上其他王管、董事或監察人關係			備註(註1)
							股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	李文成	M	107.06.11	三年	105.06.13	0	0	0	0	0	0	0	0	中央警察大學警官(原中央警察學校獄政系)	興富發建設(股)公司獨立董事、審計委員會及薪資報酬委員會委員 如興(股)公司獨立董事、審計委員會及薪資報酬委員會委員	無	無	無	
獨立董事	中華民國	吳根成(註3)	M	107.06.11	三年	107.06.11	0	0	-	-	-	-	-	-	中國文化大學新聞系	精實財經媒體(股)公司董事長	-	-	-	

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，並應有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註2：本公司董事長及總經理為同一人，說明如下：

原因：本公司目前實際運作之需求。

合理性：本公司董事長及總經理為同一人並無違反法令規定。

必要性：對中小型的上市公司，因規模小組織簡單，董事長及總經理為同一人反而有決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作。

因應措施：本公司將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，本公司本屆董事任期於110年6月10日屆滿，於110年股東會進行全面改選，改選後由新任董事召開董事會推選新任董事長及總經理，改善目前前董事長及總經理為同一人之情形。

註3：獨立董事吳根成先生於109年6月15日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」、「薪資報酬委員會委員」之職務。

表一：法人股東之主要股東

110年4月12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

110年4月12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)

110 年 4 月 12 日

姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師 或其他與公司 業務所需之國 家考試及格領 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
蔡聰賓			✓			✓		✓			✓	✓	✓	✓		0
邱秉澤			✓			✓						✓	✓	✓		0
陳國彥			✓			✓	✓					✓	✓	✓		0
洪明耀			✓			✓	✓					✓	✓	✓		0
嚴雲棋			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
李文成		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
吳根成 (註 2)																

註 1：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。

註 2：獨立董事吳根成先生於 109 年 6 月 15 日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」及「薪資報酬委員會委員」之職務。

註 3：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

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

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月12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	M	99.07.09	7,141	0	0	0	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	註3
副總經理	中華民國	邱秉澤	M	99.07.10	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	金駿營造(股)公司 董事長	無	無	無	
協理	中華民國	吳金卿	M	108.12.02	24,046	0.01	0	0	0	0	順源實業 課長	無	無	無	無	
協理	中華民國	楊立人 (註4)	M	105.11.01	-	-	-	-	-	-	文化大學戲劇系 達麗建設(股)公司 副總經理	無	無	無	無	
協理	中華民國	王曉擘 (註5)	M	110.01.14	0	0	0	0	0	0	文化大學 建築及都市設計系	無	無	無	無	
經理	中華民國	盧佳茵	F	100.10.27	38,234	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，並應有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註 3：本公司董事長及總經理為同一人，說明如下：

原因：本公司目前實際運作之需求。

合理性：本公司董事長及總經理為同一人並無違反法令規定。

必要性：對中小型的上市公司，因規模小組織簡單，董事長及總經理為同一人反而有決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作。

因應措施：本公司將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，本公司本屆董事任期於 110 年 6 月 10 日屆滿，於 110 年股東會進行全面改選，改選後由新任董事召開董事會推選新任董事長及總經理，改善目前董事長及總經理為同一人之情形。

註 4：楊立人協理於 109 年 12 月 31 日解任。

註 5：原總經理室王曉暉特助於 110 年 1 月 14 日調任規畫部協理。

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)

109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等七項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業酬金或公司酬金		
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)			本公司	
		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	現金金額	股票金額	本公司	現金金額	股票金額			
一般董事	法人董事	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.77%	0.77%	無
	董事長代表人	0	0	0	0	0	0	0	3,365	0	0	438	0	3.24%	3.24%	無
	法人董事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無
	董事代表人	0	0	250	0	0	250	0	2,470	0	0	175	0	2.47%	3.09%	無
	董事代表人	0	0	175	0	0	175	0	0	0	0	0	0	0.15%	0.15%	無
獨立董事	董事代表人	0	0	175	0	0	175	0	0	0	0	0	0	0.15%	0.15%	無
	獨立董事	990	990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.84%	0.84%	無
	獨立董事	1,020	1,020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.87%	0.87%	無
獨立董事	吳根成(註1)	510	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.43%	0.43%	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，本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：獨立董事吳根成先生於109年6月15日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」及「薪資報酬委員會委員」之職務。

(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

109 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 四項總額占稅後 純益之比例		領取來自 子公司 以外 投資 事業 或 母 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			
總經理	蔡聰賓	2,400	2,400	0	0	965	965	438	0	438	0	3.24%	3.24%	無
副總經理	邱秉澤	1,200	1,800	0	0	1,270	1,393	175	0	175	0	2.26%	2.87%	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2：109 年度員工酬勞係以預估金額填列。

。

(四)公司前五位酬金最高主管之酬金

109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)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取自公司以轉投資業金母或公司酬金
		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			
董事長兼任總經理	蔡聰賓	2,400	2,400	0	0	965	965	438	0	438	0	3.24%	3.24%	無
副總經理	邱秉澤	1,200	1,800	0	0	1,270	1,393	175	0	175	0	2.26%	2.87%	無
經理	盧佳茵	779	779	0	0	655	655	146	0	146	0	1.35%	1.35%	無
協理	楊立人(註1)	1,140	1,140	0	0	233	233	0	0	0	0	1.17%	1.17%	無
協理	吳金卿	897	897	0	0	165	165	29	0	29	0	0.93%	0.93%	無

註1：楊立人協理於109年12月31日解任。

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109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	董事長兼任總經理	蔡聰賓	0	904	904	0.77
	副總經理	邱秉澤				
	協理	吳金卿				
	協理	楊立人(註1)				
	協理	王曉暉(註2)				
	經理	盧佳茵				
	經理	林雅媚				

註1：楊立人協理於109年12月31日解任。

註2：原總經理室王曉暉特助於110年1月14日調任規劃部協理。

註3：上列109年度員工酬勞金額為暫估分派金額。

(六) 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

職稱	109 年度				108 年度			
	酬金總額		占稅後純益比例		酬金總額		占稅後純益比例	
	本公司	合併報表	本公司	合併報表	本公司	合併報表	本公司	合併報表
董 事								
總經理及副總經理	10,468	11,191	8.93%	9.54%	14,560	15,136	2.22%	2.31%

註：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。

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109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」或「超越標準」，另依本公司109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(109年)董事會開會 10 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	10	0	100.00%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：邱秉澤	10	0	100.00%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：陳國彥	10	0	100.00%	
董 事	廣陽投資股份有限公司 代表人：洪明耀	10	0	100.00%	
獨立董事	嚴雲棋	5	5	50.00%	
獨立董事	李文成	10	0	100.00%	
獨立董事	吳根成	4	0	100.00%	109/06/15 辭職 (應出席 4 次)
109 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)				92.19%	

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
109.01.20 本屆第18次	本公司簽證會計師委任及其報酬案	無	同意 通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司一〇八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
	擬修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」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「背書保證作業程序」及「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
109.03.03 本屆第19次	本公司擬購買「新竹市光武段合建分售案」之部分土地	無	同意 通過	不適用	全體出席董事同意通過
	修正本公司「公司章程」案	無	同意 通過	不適用	全體出席董事同意通過
	修正本公司「取得或處分資產處理程序」案	無	同意 通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司一〇八年度「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
109.03.20 本屆第20次	本公司更換財務報表簽證會計師案	無	同意 通過	不適用	全體出席董事同意通過
	辦理一〇八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

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
109.05.08 本屆第21次	本公司擬投入新北市中和區圓通段土地合建案	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	全體出席董事同意通過
	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
109.08.12 本屆第23次	擬修正本公司「股東會議事規則」及「董事選舉辦法」案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.09.02 本屆第24次	本公司擬處分台中市西屯區惠民段不動產案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.12.24 本屆第27次	本公司擬以售後租回方式處分台北辦公室案	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司簽證會計師委任及其報酬案	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
	一〇八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
109.12.24 本屆第27次	一〇八年度董事酬勞分配案	蔡聰賓董事 邱秉澤董事 陳國彥董事 洪明耀董事	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、陳國彥董事及洪明耀董事分別離席迴避，並由李文成獨立董事代理主持會議	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
	一〇八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兼任總經理及副總經理，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，並由李文成獨立董事代理主持會議	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	
109.12.24 本屆第27次	一〇九年度經理人年度績效獎金發放案本	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兼任總經理及副總經理，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，並由李文成獨立董事代理主持會議	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	109.01.01 至 109.12.31	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)110年3月19日向本公司董事會提出109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)或『超越標準』(達80分(含)以上未滿90分者)，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：

- ①108年度經由各功能性委員會預行審查並提報董事會決議訂定或修正之公司治理相關基本規章及管理規章，包括「公司章程」、「取得或處分資產處理程序」、「公司治理實務守則」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「處理董事要求之標準作業程序」及「董事會績效評估辦法」等。

◎109 年度經由各功能性委員會預行審查並提報董事會決議修正之公司治理相關基本規章及管理規章，包括「股東會議事規則」、「董事選舉辦法」、「道德行為準則」、「董事會議事規範」、「獨立董事之職責範疇規則」、「審計委員會組織規程」、「薪資報酬委員會組織規程」及「董事會績效評估辦法」等。

- 3.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。
- 4.依臺灣證券交易所107年12月27日臺證治理字第1070025395號函規定，本公司董事會於108年6月26日完成薪資報酬委員會過半數成員由獨立董事擔任。
- 5.預計110年6月10日股東常會改選董事時能增加一名女性董事為進行目標。
- 6.預於110年6月30日前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會間之溝通橋樑，對於協助公司建立公司治理制度應能發揮更大效用。
- 7.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1名獨立董事因個人因素於109年6月15日辭任)，其中至少一人應為具備會計或財務專長，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。109年簽證會計師服務評核結果業經109年12月24日第一屆第24次審計委員會及109年12月24日本屆第27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(109年) 審計委員會開會 9 次 (A) , 獨立董事出席情形如下 :

職 稱	姓 名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備 註
獨立董事	李文成	9	0	100.00%	
獨立董事	吳根成	4	0	100.00%	109/06/15 辭職 (應出席 4 次)
獨立董事	嚴雲棋	5	4	55.56%	
109 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)				81.82%	

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，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會之處理：

(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
109.01.20 本屆第18次	本公司簽證會計師委任 及其報酬案	109.01.20 第1屆第16次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	本公司一〇八年度簽證 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
	擬修正本公司「內部控制 制度」及「內部稽核制度」 案		全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	擬修正本公司「背書保證 作業程序」及「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
109.03.03 本屆第19次	本公司擬購買「新竹市光 武段合建分售案」之部分 土地	109.03.03 第1屆第17次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	修正本公司「公司章程」 案		全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	修正本公司「取得或處分 資產處理程序」案		全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	本公司一〇八年度「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
109.03.20 本屆第20次	本公司更換財務報表簽 證會計師案	109.03.20 第1屆第18次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	辦理一〇八年度盈餘及 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
109.05.08 本屆第21次	本公司擬投入新北市中 和區圓通段土地合建案	109.05.08 第1屆第19次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席董事 同意通過
	擬修訂本公司「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
	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
109.09.02 本屆第24次	本公司擬處分台中市西屯區惠民段不動產案	109.09.02 第1屆第22次	全體出席委員同意過	不適用	全體出席董事同意通過
109.12.24 本屆第27次	本公司擬以售後租回方式處分台北辦公室案	109.12.24 第1屆第24次	全體出席委員同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
	本公司簽證會計師委任及其報酬案		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)稽核單位於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。

(二)本公司簽證會計師每季定期於審計委員會以書面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。

(三)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、電話或會面方式溝通；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。

1.獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，109 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
109.01 ~109.12	稽核主管向獨立董事報告	108 年 12 月及 109 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	獨立董事無意見
109/01/20	審計委員會 第 1 屆第 16 次	108 年 12 月內部稽核業務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	
		修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」	全體出席委員討論通過，提送董事會核決	

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
109/03/03	審計委員會 第1屆第17次	109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
		108年度內部稽核計畫執行情形報告		
		108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		
		108年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」		
109/03/20	審計委員會 第1屆第18次	109年2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
109/05/08	審計委員會 第1屆第19次	109年3月內部稽核業務報告		
109/07/03	審計委員會 第1屆第20次	109年4~5月內部稽核業務報告		
109/08/12	審計委員會 第1屆第21次	109年6月內部稽核業務報告		
109/09/02	審計委員會 第1屆第22次	109年7月內部稽核業務報告		
109/11/11	審計委員會 第1屆第23次	109年8~9月內部稽核業務報告		
109/11/24	座談會	109年內部稽核人員與董事座談會		
109/12/24	審計委員會 第1屆第24次	109年10~11月內部稽核業務報告		

2.獨立董事與簽證會計師溝通情形良好，109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
109/01/20	書面	簽證會計師委任及其報酬	全體出席委員同意通過，提送董事會核決	獨立董事無意見
		108年度簽證會計師獨立性評估		
109/03/20	書面	本公司108年度財務報告		
109/05/08	書面	109年第1季合併財務報告	全體出席委員同意洽悉，提報董事會	
109/08/12		109年第2季合併財務報告		
109/11/11		109年第3季合併財務報告		
109/12/24	書面	簽證會計師委任及其報酬	全體出席委員同意通過，提送董事會核決	
		109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	
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？	✓		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？	✓		(一)無重大差異。
(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？	✓		(二)無差異。
(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？	✓		(三)無差異。
(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？	✓		(四)無差異。
三、董事會之組成及職責			
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(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"> 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。 <p>■本公司現任董事會由7位董事組成，包含3位獨立董事(惟其中1名獨立董事因個人因素於109年6月15日辭任)，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3~6年，2位董事年齡70歲以上、1位董事年齡在60歲以上、3位董事年齡在50~60歲、1位董事年齡在50歲以下。</p> <p>■本公司注重董事會成員組成之性平等，預計下屆董事能增加一名女性董事為進行目標。</p> <p>■本屆(107/06/11~110/06/10)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	
			<p>董事成員及所有功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會),採用問卷方式進行自評,於回收統計評估結果後提送董事會報告,作為檢討及改進之依據,整體董事會績效評估結果將作為遴選或提名董事(含獨立董事)時之參考依據,並考量將個別董事成員績效評估結果作為未來訂定其個別薪資報酬之參考依據。</p> <p>■ 本公司董事會績效評估之衡量項目,包含下列五大面向:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.董事之選任及持續進修。 5.內部控制等五大面向。 <p>■ 董事成員績效評估之衡量項目,包含下列六大面向:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 6.內部控制等六大面向。 <p>■ 功能性委員會(審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估之衡量項目,分為五大面向:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.對公司營運之參與程度。 2.功能性委員會職責認知。 3.提升功能性委員會決策品質。 4.功能性委員會組成及成員選任。 5.內部控制等五大面向。 <p>■ 本公司於110年1月底完成109年度董事會、董事成員及功能性委員會成員內部績效自評,整體董事會、個別董事成員、審計委員會、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)或『超越標準』(達80分(含)以上未滿90分者)。</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	
(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110年3月19日本屆第29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109年簽證會計師服務評核結果業經109年12月24日第一屆第24次審計委員會及109年12月24日本屆第27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> <p>(四)無差異。</p>
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>■本公司預於110年6月30日前完成設置公司治理主管。</p> <p>■本公司於財務部門轄下設有股務單位，主要業務執行情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.負責董事會及審計委員會之召集、通知、開會、會議紀錄等一般行政事務。 2.擬訂董事會及審計委員會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 3.負責提供股東關係服務、辦理股東會相關業務。 4.評估及投保合宜之董事責任保險。 5.依本公司所訂「董事會績效評估辦法」辦理績效評核作業。 <p>無重大差異。</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	摘要說明	
			6.公司登記事項變更作業、及依相關法令辦理公開資訊之公告與申報等股東關係事務。	
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?	✓		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。	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?	✓		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。	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? (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)? (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?	✓ ✓		(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。 (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。 (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。	(一)無差異。 (二)無差異。 (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。

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>(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> <p>2.供應商評鑑/管理：</p> <p>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。</p> <p>3.採購單位已分別於109年2月3日及109年7月14日完成「協力廠商評鑑報告」，評鑑結果皆為A級合格廠商。</p> <p>(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，109年度與利害關係人溝通情形業於109年12月24日本屆第27次董事會報告。</p> <p>(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，109年度進修之情形如下：</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	摘要說明	

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	109/06/30~109/06/30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事關係人交易分析與案例探討	3小時
		109/09/01~109/09/01	社團法人中華公司治理協會	【CGP-進】內線交易法律責任及案例探討	3小時
		109/09/08~109/09/08	社團法人中華公司治理協會	經營權爭奪與案例分析	3小時
獨立董事	嚴雲祺	109/08/19~109/08/19	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	109年度上市櫃公司認識期貨衍生性商品避險交易及操作實務研討會	3小時
法人董事代表人	洪明耀	109/09/03~109/09/03	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金	109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會	3小時
		109/11/13~109/11/13	臺灣證券交易所	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3小時

(七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：

- 1.本公司有關營運重大政策、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行。
- 2.本公司訂定內部控制制度並定期施行自行檢查，本公司亦訂定子公司監理辦法，以確保各項作業規範及執行均符合控制要素並實際達到風險管理。稽核單位亦依風險評估結果擬訂其年度稽核計劃，並確實執行；以落實監督機制及控管各項風險管理之執行。

(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。

(九)公司為董事購買責任保險之情形：

- 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。
- 2.本公司108年度及109年度「董事責任保險」內容業經本公司108年5月8日本屆第12次及109年5月8日本屆第21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。

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。

1.已改善情形：

- ①題號1.3：108年股東常會僅3名董事出席（含一席獨立董事），出席率為43%，未達1/2；109年股東常會有5名董事出席（含三席獨立董事），出席率為71%。將持續鼓勵董事出席股東常會，以提高出席率。
- ②題號1.15：本公司網站揭露落實禁止內線交易之具體情形（含舉辦教育訓練日期、對象及課程內容等）。
- ③題號2.17：本公司董事會定期（至少一年一次）評估簽證會計師獨立性，並於年報揭露具體評估項目。

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>④題號2.25：108年7位董事僅有1位董事進修之時數為6小時；109年6位董事有2位董事達成每年應進修之時數、1位董事進修之時數為3小時。將持續鼓勵各董事依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」之規定，持續進修充實專業。</p> <p>⑤題號1.15：本公司網站揭露落實禁止內線交易之具體情形（含舉辦教育訓練日期、對象及課程內容等）。</p> <p>⑥題號3.15：公司年報揭露給付簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之非審計公費的金額與性質，並於備註欄列示其服務內容。</p> <p>⑦題號4.15：本公司網站揭露誠信經營政策之具體作法與防範不誠信行為方案（含舉辦教育訓練日期、對象及課程內容等）。</p> <p>2.就尚未改善者提出優先加強事項及措施：</p> <p>①題號2.3：本公司將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，本公司本屆董事任期於110年6月10日屆滿，於110年6月10日股東會進行全面改選，改選後由新任董事召開董事會推選新任董事長及總經理，改善目前董事長及總經理為同一人之情形。</p> <p>②題號2.6：本公司注重董事會成員組成之性平等，預計下屆（110年6月10日股東會進行全面改選）董事能增加一名女性董事為進行目標。</p>				

註1：本屆（107/06/11~110/06/10）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		√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	邱秉澤	中華民國	男	√	<50		√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	陳國彥	中華民國	男		>50				√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事代表	洪明耀	中華民國	男		>50					√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	嚴雲棋	中華民國	男		>50	>3	√		√	√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	李文成	中華民國	男		>50	>3		√		√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	吳根成 (109.06.15解任)	中華民國	男		>50	<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皆未有以上獨立性評估項目所述情事，可確認簽證會計師符合獨立性之規範，出具之財務報告之可信度無虞。

(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

110年4月12日

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註1)										兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員數	備註
		商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關科 系之公私 立大專院 校講師以 上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及合格領 有證書之 專門職業 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	李文成		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	—
獨立董事	吳根成 (註2)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	—
獨立董事	嚴雲棋 (註3)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	—
其他	蔡其展		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	—

註1：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

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

註2：獨立董事吳根成先生於109年6月15日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」及「薪資報酬委員會委員」之職務。

註3：本公司董事會於109年7月3日決議通過委任嚴雲棋獨立董事為本公司第四屆薪資報酬委員會委員，任期自109年7月3日生效至110年6月10日同本屆董事會任期截止日。

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) 第四屆委員任期：107 年 6 月 20 日至 110 年 6 月 10 日，最近年度(109 年)薪資報酬委員會開會 3 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	3	0	100.00%	
委 員	吳根成(註 1) 獨立董事	1	0	100.00%	109/06/15 解任
委 員	嚴雲棋 (註 2) 獨立董事	1	1	50.00%	109/07/03 新任
委 員	蔡其展	3	0	100.00%	
109 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)				88.89%	

其他應記載事項：

一、109 年度至 110 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
109.03.20 第4屆第4次	本公司一〇八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	109.03.20 本屆第20次	全體出席董事同意通過
109.09.28 第4屆第5次	一〇九年度本公司經理人薪資調整案	全體出席委員同意通過	提請董事會決議	109.09.28 本屆第25次	全體出席董事同意通過
109.12.24 第4屆第6次	一〇八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	109.12.24 本屆第27次	全體出席董事同意通過
	一〇八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
	一〇九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
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 本屆第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 本屆第29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 1：獨立董事吳根成先生於 109 年 6 月 15 日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」及「薪資報酬委員會委員」之職務。

註 2：本公司董事會於 109 年 7 月 3 日決議通過委任嚴雲棋獨立董事為本公司第四屆薪資報酬委員會委員，任期自 109 年 7 月 3 日生效至 110 年 6 月 10 日同本屆董事會任期截止日。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，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。</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，履行企業社會責任，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>	無重大差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		公司目前指定管理部為兼職單位，負責企業社會責任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，已於109年12月24日本屆第27次董事會中報告。	無差異。
<p>三、環境議題</p> <p>(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(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。</p> <p>(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源的浪費。</p> <p>(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</p>	<p>(一)無差異。</p> <p>(二)無差異。</p> <p>(三)無差異。</p>	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因									
	是	否	摘要說明										
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		<p>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。</p> <p>(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、用水量等資訊，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。近二年總公司環境資訊摘要如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>108年</th> <th>109年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>溫室氣體排放量 (噸CO₂e)</td> <td>82</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>用水量 (度)</td> <td>192</td> <td>186</td> </tr> </tbody> </table> <p>110年辦公區域溫室氣體排放量，目標為維持在80公噸以下。</p>	項目	108年	109年	溫室氣體排放量 (噸CO ₂ e)	82	84	用水量 (度)	192	186	(四)無差異。
項目	108年	109年											
溫室氣體排放量 (噸CO ₂ e)	82	84											
用水量 (度)	192	186											
<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)本公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認勞動人權規範/原則，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。</p> <p>本公司依兩性工作平等法打造兩性平權的職場環境，員工享有生理假、產假(陪產假)、育嬰留職停薪、家庭照顧假等福利</p>	(一)無差異。									

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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?	✓		並落實薪酬僱用條件、訓練與升遷之平等。 (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。	(二)無差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	✓		(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、定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測,並實施門禁管制。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。	(三)無差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		(四)本公司以長期人才培育為要,會依組織需求、部門需求及員工個人需求,規劃安排各項內外部	(四)無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，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權益政策及申訴程序？	✓		<p>培訓計畫，提升與更新員工的知識技能，建立豐厚的人力資本，對於員工之職涯能力發展，兼顧核心專業能力之培養與員工身心靈均衡發展。</p> <p>(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。</p>	(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？	✓		<p>(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。</p> <p>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</p>	(六)無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			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，編製企業社會責任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「企業社會責任實務守則」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。本公司尚未編製企業社會責任報告書，未來將視視公司實際需要與法令規定編制。	未來將配合法令規定編製企業社會責任報告書。
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：</p> <p>本公司已依「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定「企業社會責任實務守則」，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>本公司目前指定管理部為兼職單位，負責企業社會責任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、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>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"> 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。 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292m²），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。 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。認養內容包含應維護認養公園綠地之垃圾撿拾、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。 4.贊助台中市2020年年底跨年晚會活動。 5.贊助台灣四季文教基金會舉辦2020年第二屆海湧祭。 				

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。

(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"> 1.行賄及收賄。 2.提供非法政治獻金。 3.不當慈善捐贈或贊助。 4.提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。 5.侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。 6.從事不公平競爭之行為。 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。 	(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職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(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109年11月11日本屆第26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) ■ 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。 ■ 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109年10月28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，本公司共11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工作條件、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「企業社會責任實務守則」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：110年3月19日

本公司民國一〇九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，認為本公司於民國一〇九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110年3月19日董事會通過，出席董事6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：蔡聰賓



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 109 年度股東常會於 109 年 6 月 9 日於台北市中山區植福路 8 號(大直典華飯店仙侶奇緣廳)舉行，其重要決議及執行情形如下：

一、承認事項

1.本公司一〇八年度營業報告書及財務報表案

表決結果：贊成權數為 251,048,601 權，反對權數 14,303 權，棄權/未投票權數 3,094,279 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.77%，本案照原案表決通過。

執行情形：本案業依決議內容辦理。

2.本公司一〇八年度盈餘分配案

表決結果：贊成權數為 251,156,601 權，反對權數 15,303 權，棄權/未投票權數 2,985,279 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.81%，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 1 元及現金股利 1 元，訂定 109 年 10 月 1 日為除權配股基準日及除息基準日，109 年 10 月 30 日為股票及現金股利發放日。

二、討論事項

1.辦理一〇八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 251,120,320 權，反對權數 32,414 權，棄權/未投票權數 3,004,449 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.80%，本案照原案表決通過。

執行情形：每股資本公積發放股票股利 1 元及現金股利 1 元，訂定 109 年 10 月 1 日為除權配股基準日及除息基準日，109 年 10 月 30 日為股票及現金股利發放日。

2.修正本公司「公司章程」案

表決結果：贊成權數為 251,150,420 權，反對權數 14,308 權，棄權/未投票權數 2,992,455 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.81%，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 109 年 7 月 6 日經經濟部准予登記並公告於公司網站。

3.修正本公司「取得或處分資產作業程序」案

表決結果：贊成權數為 247,896,068 權，反對權數 3,264,660 權，棄權/未投票權數 2,996,455 權，贊成權數占出席股東表決權總數 97.53%，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 109 年 6 月 12 日公告於公開資訊觀測站及本公司網站。

4.修正本公司「資金貸與他人作業程序」案

表決結果：贊成權數為 251,145,306 權，反對權數 16,422 權，棄權/未投票權數 2,995,455 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.81%，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 109 年 6 月 12 日公告於公開資訊觀測站及本公司網站。

5.修正本公司「背書保證作業程序」案

表決結果：贊成權數為 251,142,306 權，反對權數 16,422 權，棄權/未投票權數 2,998,455 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.81%，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 109 年 6 月 12 日公告於公開資訊觀測站及本公司網站。

6.修正本公司「股東會議事規則」案

表決結果：贊成權數為 251,150,420 權，反對權數 14,308 權，棄權/未投票權數 2,992,455 權，贊成權數占出席股東表決權總數 98.81%，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。

2.109 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
109.01.20 (本屆第18次)	1.本公司簽證會計師委任及其報酬案。 2.本公司一〇八年度簽證會計師獨立性評估案。 3.擬修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」案。 4.擬修正本公司「背書保證作業程序」及「內部控制制度」之表單案。 5.本公司擬向金融機構申請中期融資貸款額度案。 6.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 7.本公司擬向金融機構分行申請融資貸款額度案。	■照案通過業依決議內容執行。
109.03.03 (本屆第19次)	1.本公司擬購買「新竹市光武段合建分售案」之部分土地。 2.擬修正本公司「公司章程」案。 3.擬修正本公司「取得或處分資產處理程序」案。 4.本公司一〇八年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 5.本公司擬提供台中市西屯區惠安段土地，委由金融機構主辦籌組聯合授信案。 6.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109年3月3日於公開資訊觀測站申報完成。 ■討論事項第4案，已於109年3月5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
109.03.20 (本屆第20次)	1.本公司一〇八年度員工酬勞及董事酬勞分配案。 2.本公司一〇八年度營業報告書及財務報表案。 3.本公司更換財務報表簽證會計師案。 4.本公司一〇八年度盈餘分配案。 5.資本公積發放現金案。 6.辦理一〇八年度盈餘及資本公積轉增資發行新股案。 7.擬修正本公司「股東會議事規則」案。 8.擬修正本公司「誠信經營守則」案。 9.擬修正本公司「公司治理實務守則」及「企業社會責任實務守則」案。 10.本公司一〇九年股東常會召開相關事宜。 11.本公司一〇九年股東常會受理股東提案相關事宜。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1、2、4、5、6、10及11案，已於109年3月20日於公開資訊觀測站申報完成。
109.05.08 (本屆第21次)	1.本公司擬投入新北市中和區圓通段土地合建案。 2.擬修訂本公司「內部控制制度」之表單案。 3.本公司擬處分有價證券案。 4.本公司「董事責任保險」到期續約案。	■照案通過業依決議內容執行。
109.07.03 (本屆第22次)	1.本公司第四屆「薪資報酬委員會」委員補行委任案。 2.出售本公司建案之房地及車位予關係人案。 3.本公司擬向京城商業銀行板橋分行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及2案，已於109年7月3日於公開資訊觀測站申報完成。
109.08.12 (本屆第23次)	1.訂定本公司一〇八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。 2.擬修正本公司「股東會議事規則」及「董事選舉辦法」案。 3.擬修正本公司「道德行為準則」案。 4.擬修正本公司相關作業準則案。 5.擬訂定本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1案，已於109年8月12日於公開資訊觀測站申報完成。
109.09.02 (本屆第24次)	1.本公司擬處分台中市西屯區惠民段不動產案。 2.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109年9月2日於公開資訊觀測站申報完成。
109.09.28 (本屆第25次)	1.一〇九年度本公司經理人調薪案。 2.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度及授信條件變更案。 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。

會議日期	重 要 決 議 事 項	執行情形
	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。 6.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 7.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	
109.11.11 (本屆第26次)	本次會議僅報告事項，並無應討論決議事項。	
109.12.24 (本屆第27次)	1.本公司擬以售後租回方式處分台北辦公室案。 2.本公司一一〇年度稽核計畫案。 3.本公司一一〇年度營運計畫及年度預算案。 4.本公司簽證會計師委任及其報酬案。 5.本公司一〇九年度簽證會計師獨立性評估案。 6.一〇八年度董事酬勞分配案。 7.一〇八年度經理人員工酬勞分配案。 8.一〇九年度經理人年度績效獎金發放案。 9.本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 10.本公司擬向金融機構申請履約保證額度案。	■照案通過業依決議內容執行。 ■討論事項第1及2案已於109年12月24日於公開資訊觀測站申報完成。
110.01.14 (本屆第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。
110.03.19 (本屆第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。 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。	■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。

- (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：無。

五、會計師公費資訊

(一)會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉	簡蒂暖	109/01/01~109/12/31	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新台幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元			220	220
2	2,000 千元(含)~4,000 千元		2,750		2,750
3	4,000 千元(含)~6,000 千元				
4	6,000 千元(含)~8,000 千元				
5	8,000 千元(含)~10,000 千元				
6	10,000 千元(含)以上				

(二)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費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	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉 簡蒂暖	2,750						109/01/01~109/12/31	
	韓沂璉 簡蒂暖				162	162			發行普通公司債、無償配發新股、非主管職之薪資及全時員工薪資資訊檢查表及財報查核印鑑證明等公費
	張芷			58		58			修章、盈餘及資本公積轉增資變更登記公費

註1：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。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

(三)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。

(四)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：

更換日期	109年3月20日經董事會通過		
更換原因及說明	為配合安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，自一〇九年第一季起本公司財務報表之簽證會計師由原簡蒂暖會計師及曾國禔會計師更換為韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	情 況	當事人	會計師 委任人
	主動終止委任		不適用 不適用
	不再接受(繼續)委任		不適用 不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其 他
	無	✓	
說明			
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二) 關於繼任會計師：

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	韓沂璉、簡蒂暖
委任之日期	109年3月20日經董事會通過
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(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	109 年度		當年度截至 4 月 12 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	2,414,303	0	0	0
董 事 長 兼任總經理	蔡聰賓	2,526	0	0	0
法人董事	廣陽投資股份有限公司	3,982,402	0	0	0
董 事 兼任副總經理	邱秉澤	(4,000)	0	0	0
董 事	陳國彥	0	0	0	0
董 事	洪明耀	0	0	0	0
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	吳根成(註 1)	0	0	—	—
協 理	吳金卿	4,007	0	0	0
協 理	楊立人(註 2)	0	0	—	—
協 理	王曉曄(註 3)	—	—	0	0
財務主管	盧佳茵	6,372	0	0	0
會計主管	林雅媚	0	0	0	0

註 1：獨立董事吳根成先生於 109 年 6 月 15 日起請辭本公司「獨立董事」、「審計委員會委員」及「薪資報酬委員會委員」之職務。

註 2：楊立人協理於 109 年 12 月 31 日解任。

註 3：原總經理室王曉曄特助於 110 年 1 月 14 日調任規劃部協理。

(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

110年4月12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	36,277,228	9.81	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	23,695,614	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	
萬盛發投資(股)公司 代表人：鄭有盛	21,413,487	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：鄭志隆	21,153,600	5.72	註4	註4	註4	註4	無	無	
廣陽投資(股)公司 代表人：鄭喬文	20,792,415	5.62	註4	註4	註4	註4	鄭秀慧	二親等以內之親屬	
							鄭鈞方	二親等以內之親屬	
興日盛投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	20,604,301	5.57	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	
豐饒投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	20,038,050	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	18,572,400	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	17,500,093	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	14,485,821	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 30,833,053 資本公積 轉增資 30,833,053	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。

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

110年4月12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	130,003,363	369,996,637	上市公司股票

二、股東結構

110年4月12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	1	79	10,423	69	10,574
持有股數	67	4,096	277,487,605	74,243,572	18,261,297	369,996,637
持股比例	0.00%	0.00%	75.00%	20.07%	4.93%	100.00%

三、股權分散情形

(一) 普通股股權分散情形

110年4月12日；單位：股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,915	805,834	0.23%
1,000 至 5,000	5,066	10,375,252	2.80%
5,001 至 10,000	732	5,236,164	1.42%
10,001 至 15,000	310	3,855,270	1.04%
15,001 至 20,000	113	2,005,070	0.54%
20,001 至 30,000	155	3,835,477	1.04%
30,001 至 40,000	48	1,678,696	0.45%
40,001 至 50,000	29	1,293,430	0.35%
50,001 至 100,000	81	5,559,825	1.50%
100,001 至 200,000	46	6,324,104	1.71%
200,001 至 400,000	23	6,509,033	1.76%
400,001 至 600,000	16	8,107,836	2.19%
600,001 至 800,000	5	3,445,600	0.93%
800,001 至 1,000,000	4	3,635,200	0.98%
1,000,001 以上	31	307,329,846	83.06%
合計	10,574	369,996,637	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

110年4月12日；單位：股

主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
青石板投資股份有限公司	36,277,228	9.81%
潤盈投資股份有限公司	23,695,614	6.40%
萬盛發投資股份有限公司	21,413,487	5.79%
興富發建設股份有限公司	21,153,600	5.72%
廣陽投資股份有限公司	20,792,415	5.62%
興日盛投資股份有限公司	20,604,301	5.57%
豐饒投資股份有限公司	20,038,050	5.42%
齊裕營造股份有限公司	18,572,400	5.02%
精衛投資股份有限公司	17,500,093	4.73%
達麗投資股份有限公司	14,485,821	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		108 年	109 年	當年度截至 110 年 3 月 31 日 (註 8)
	每股市價 (註 1)	最 高		70.10	77.50
最 低			53.00	40.10	56.50
平 均			64.16	61.90	59.86
每股淨值 (註 2)	分 配 前		17.89	13.71	—
	分 配 後		15.89	13.51	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		308,330	369,997	369,997
每股盈餘 (註 3)	每股 盈餘	追溯調整前	2.13	0.32	—
		追溯調整後	1.77	0.3(註 10)	—
每股股利	現 金 股 利		2.00	0.2(註 9)	—
	無償 配股	盈餘配股	1.00	0.2(註 10)	—
		資本公積配股	1.00	0.4(註 10)	—
	累積未付股利(註 4)		—	—	—
投資報酬分析	本 益 比(註 5)		29.49	192.84	—
	本 利 比(註 6)		31.41	308.55(註 9)	—
	現金股利殖利率(註 7)		0.032	0.003(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 110 年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註 9：109 年度盈餘分配現金股利，經 110 年 3 月 19 日董事會決議通過。

註 10：109 年度盈餘配股及資本公積配股，經 110 年 3 月 19 日董事會擬議分配尚待 110 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 109 年度盈餘分配現金股利，經 110 年 3 月 19 日董事會決議通過。本年度配發現金股利 0.2 元。
2. 本公司 109 年度盈餘配股及資本公積配股案，經 110 年 3 月 19 日董事會擬議分配尚待 110 年股東常會決議。本年度配發股票股利 0.6 元(即盈餘每仟股無償配發 20 股；資本公積每仟股無償配發 40 股)。

項	目	每股配發(元/股)
現金股利	盈餘配息	0.2
	資本公積配息	0.2
無償配股	盈餘配股	0
	資本公積配股	0.4

(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	110年度 (預估)
期初實收資本額(千元)			3,699,966
本 年 度 配 股 配 息 情 形	每股現金股利(元)		0.2(註1)
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.02(註2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)		0.04(註2)
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1：109年度盈餘分配現金股利，經110年3月19日董事會決議通過。

註2：109年度盈餘配股及資本公積配股，經110年3月19日董事會擬議分配尚待110年股東常會決議。

註3：本公司並未公開110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 1.95%、董事酬勞約 0.83%。
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 109 年度員工酬勞及董事酬勞，業經 110 年 3 月 19 日董事會決議通過，說明如下：

(1) 員工現金酬勞：新台幣 3,500,000 元 (約 1.95%)

(2) 董事酬勞：新台幣 1,500,000 元 (約 0.83%)

2. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額與 109 年度認列費用估列金額其差異數、原因及處理情形：與 109 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	108 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	12,000 千元	12,000 千元	12,000 千元	0
董事酬勞	6,000 千元	6,000 千元	6,000 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 108 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. 上述各次公司債辦理情形如下：

110年4月12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 律師	
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。

110年4月12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 律師	
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。

110年4月12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 律師	
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。

110年4月12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 律師	
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。

110年4月12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 律師	
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。

(二) 一年內到期之公司債資訊：

公司債種類	B85103 一〇五年度第一次有擔保普通公司債
發行日期	民國 105 年 12 月 19 日
期限	105 年 12 月 19 日至 110 年 12 月 19 日
未償還本金	新台幣 1,500,000,000 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。
- 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，面額計新台幣壹拾伍億元，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。

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

一〇九年度	營業比重(%)
營建收入	51
工程收入	49
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

依內政部統計數據顯示，109 年全年建物買賣移轉棟數 326,589 棟，創下近 7 年以來新高，顯見 109 全年交易量，有明顯成長趨勢。

展望 110 年全球貨幣寬鬆與低利率環境將持續，COVID-19 疫情後續變化影響各國經濟成長。109 年底央行為抑制房地產市場投資過熱現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，決定採行不動產貸款針對性審慎措施，立法院也於 109 年 12 月 30 日通過實價登錄 2.0，未來實價登錄門牌需完整揭露、禁止紅單轉售、預售屋簽訂後 30 日內逐案申報，一連串健全房市新措施，讓部分投資人轉為觀望，但對自助買盤影響不大，預期 110 年房市將穩健成長。惟變數在於 COVID-19，其對台灣之經濟乃至於房市之影響仍有待觀察。

(2) 子公司金駿營造／工程事業

① 受物價波動影響風險高

工程期間易受景氣、物價及通貨膨脹等因素影響。近年來營造業受大宗物料價格及工資上漲影響，導致工程成本波動大不易掌握，在依契約條件及成本如期完工要求下，須承受之風險較高。

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

近年國內營造勞動力流失、缺工及技術工人斷層，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

低利率已成為全球趨勢，近年受到政府課稅制度改變的影響，租屋成本普遍上升，過去是租金<房貸+利息，現在房租可連本帶利支付千萬總價的房子，高租金與低利率，創造出「租不如買」的市場氛圍。

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，愈來愈多傢具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。

近幾年在工程大型化、外觀設計複雜度高、需高技術水準及精緻裝修要求之下，大型營造商較具競爭優勢，集團導入BIM(建築資訊模型)，整合施工介面具有提昇營建技術的專業競爭優勢，並可在其專長類型中成長，多方滿足客戶需求，同時更需建立口碑及品牌形象，以提高自身附加價值，並且強化成本管控，

建立預警與風險評估機制，多方滿足客戶需求，建立核心競爭利基，除此之外，智慧化的建築、施工管理，成為營建工程的另一區的趨勢市場，擁有最快、最新的智慧化管理或研發系統，則可在市場中展現品牌優勢。

(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

①109 年桃園「市政潤隆」新成屋推案及台中「市政愛悅」預售個案之銷售表現都很亮眼外，另外台北「國賓官邸」、「靜心文匯」、新北「中研 A+」、台中「NTC 國家商貿中心」、「台中帝寶」...等餘屋銷售也都有不錯的成績。

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 ⁺	新北市汐止區	住	95%	2 戶 2 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	97%	4 戶 4 車
國賓官邸	台北市內湖區	住商	96%	4 戶 8 車
靜心文匯	台北市文山區	住商	100%	0 戶 0 車
市政潤隆	桃園市桃園區	住商	98%	5 戶 5 車
國賓大悅	新竹縣竹北市	住商	99%	4 戶 11 車
臺中帝寶	台中市西屯區	住	64%	16 戶 44 車
NTC 國家商貿中心	台中市西屯區	商	97%	4 戶 64 車
潤隆	台中市南屯區	住	100%	0 戶 0 車
真愛	台南市永康區	住商	100%	0 戶 0 車
悅誠	高雄市左營區	住商	97%	14 戶 22 車

b. 預售個案

案名	區域	產品	目前銷售進度
竹科潤隆	新竹市東區	住商	99%
市政愛悅	台中市西屯區	住商	95%
潤隆 (真愛 NO2)	台南市安平區	住商	99%
文化潤隆	高雄市苓雅區	住商	96%
樹禾苑	高雄市三民區	住商	78%

c.未來推案

案名(暫定)	區 域	產 品	推案時程
基隆德安	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
桃園青昇	桃園市中壢區	住商	規劃中
台中中正	台中市西屯區	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

台灣房市在 92 年 SARS 過後開始起漲，並展開了一段長達十二年的大多頭行情，在 103 年創下 14 年新高後，價量齊揚，也逼出房市黑天鵝，接著政府祭出「房地合一稅」打房，移轉棟數一路走滑，至 105 年僅剩 24 萬棟史上新低。而 109 年下半年房市回溫，尤其在美國總統大選落幕，以及疫苗傳出佳捷，房市兩大警報暫時解除，加上台商回流，資金與熱錢過多，又政府因 COVID-19 疫情帶來的衝擊，於上半年宣布降息 1 碼，在低利率與銀行降低貸款成數的情況下，部分投機客以預售屋「紅單」轉讓而獲利，間接炒高房價；觀察 109 年房市主要是等待房價下跌遞延的剛性買盤與投資型買盤兩大主要資金支撐，剛性買盤仍是以首購、換屋為主；而投資型買盤因超低利率趕出的定存資金、股市獲利資金、台商回流投資台灣資金，以及海外熱錢、港人、壽險等。

展望新的一年，雖仍有疫情、政府政策、資金、金融面的變數，後勢前景仍未明朗。但根據分析，房地產走勢與 GDP 表現呈現高度正相關，意即 110 年國內經濟若表現不錯，房價將可望有成長的空間，因此在 110 年經濟面普遍看好的狀態下，房地產仍有機會朝穩定發展的方向邁進。

(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。

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) 因應 COVID-19 疫情帶來的衝擊，各行調降了房貸放款指標利率，會提升購屋能力與房貸負擔能力。
- (b) 自住及換屋等剛性需求依然旺盛。
- (c) 中美貿易戰持續，資金回流，台商回台設立公司意願提高。
- (d) 主要城市商辦及次要城市之廠辦需求量相當龐大，供給量依然不足。
- (e) 政府持續推動都更、危老條例政策，除將《危老條例》限時容積獎勵期限延長五年外，同時新增「規模容積獎勵」，提升住戶參與重建意願。
- (f) 北中南熱門重劃區仍為推案亮點。

b. 不利因素

- (a) 因房地產市場好轉而增加更多的房屋供給，國內空屋或低度使用的餘屋待去化。
- (b) 政府打房政策對投資客造成相當的壓力，抑制房價上漲空間。
- (c) 109 年 12 月央行修正房貸規定，限縮「餘屋貸款」的成數，限縮大量推案建商的資金。

(d)近兩年住宅建照核發宅數大增，預期將對後續房價漲勢構成相當程度之阻力。

(e)土地取得成本及營建成本提高，開發成本持續增加。

(f)社會住宅、公宅等政府等住宅政策持續推出。

c.因應對策

(a)增加危老及都更案件，提高雙北市佔率。

(b)精準掌握目標市場，以客戶需求訂定產品定位及銷售策略。

(c)慎選案件開發地點，避開餘屋量大之區域。

(d)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銷價。

(e)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。

(f)留意海外不動產投資標的，評估開發可行性。

(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)營建承攬市場競爭激烈，加上原物料及建材價格波動的不確定因素考量，預計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)投入營造業意願低 缺工日益嚴重。

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)提升既有技術層次，並引進新技術人才，進入既有市場的新領域、新產品市場與新區域市場。

(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，故國內供應情況尚稱穩定，惟須注意國際原料如鐵礦砂、煤礦及廢鋼等調漲將影響國內鋼材價格。

(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	108年				109年				110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	個人(張君)	1,424,908	15%	無	齊裕營造(股)公司	2,622,584	21%	本公司之母公司	—	—	—	—
2	齊裕營造(股)公司	1,414,519	15%	本公司之母公司	個人(沈君)	2,159,028	18%	無	—	—	—	—
3	華和資產管理(股)公司	979,785	10%	無	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	5,882,456	60%	無	其他	7,432,355	61%	無	其他	—	—	—
	進貨淨額	9,701,668	100%		進貨淨額	12,213,967	100%		進貨淨額	—	—	—

註1：本公司110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109年度積極投入個案興建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	108年				109年				110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	2,252,220	54%	本公司之最終母公司	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	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	1,946,436	46%	無	其他	4,634,546	61%	無	其他	—	—	—
	銷貨淨額	4,198,656	100%		銷貨淨額	7,656,236	100%		銷貨淨額	—	—	—

註1：本公司110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109年度子公司積極投入興建工案所致。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣千元

年度 生產量值 主要商品	108 年度			109 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	—	—	—	—	651 戶	3,608,125
建築工程	—	—	2,394,314	—	—	3,531,021
其他	—	—	4,740	—	—	6,227
合計	—	—	2,399,054	—	—	7,145,373

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：其他係租賃成本。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣千元

年度 銷售量值 主要商品	108 年度				109 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房屋	102 戶	1,676,425	—	—	355 戶	3,930,087	—	—
建築工程	—	2,514,231	—	—	—	3,711,639	—	—
其他	—	8,000	—	—	—	14,510	—	—
合計	—	4,198,656	—	—	—	7,656,236	—	—

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		108 年度	109 年度	當年度截至 110 年 4 月 12 日
員 工 人 數	職 員	162	157	156
	工程人員	144	111	91
	合 計	306	268	247
平均年歲		38.99	38.81	39.04
平均服務年資		4.32	4.94	5.29
學 歷 分 配 比 率 %	博 士	0.00	0.00	0
	碩 士	6.21	5.60	5.27
	大 學 (專)	86.27	85.45	85.02
	高 中	7.19	8.58	9.31
	高中以下	0.33	0.37	0.40

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开工地；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(109)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
主管機關「協助公司提升自行編製財務報告能力」政策解析與內控管理實務	6 小時	3,500	稽核主管
主管機關要求設置「公司治理人員」之稽核法遵實務	6 小時	3,500	稽核主管
企業提升自行編製財務報表能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	6 小時	3,300	稽核人員
XBRL 教育訓練課程	3.5 小時	0	會計人員 會計人員
上市公司業務宣導會	3 小時	0	會計人員 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	會計主管
	12 小時	8,000	會計人員
最新公司治理政策解析及設置「公司治理人員」稽核法遵實務	6 小時	3,500	稽核人員
推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3 小時	0	會計主管 會計人員
基礎工務教育訓練	5 小時	0	全省工區 工程師
進階工務專業訓練	7 小時	0	全省工區 副主任級 以上人員
專案訓練	7 小時	0	全省工區 工務人員
潛能特訓營	16 小時	140,120	全省工區 所長級以 上人員

課程名稱內容	受訓時間	受訓費用 (元)	受訓人員
安衛教育訓練	3 小時	0	全省工區 工務人員 機電人員
中工區觀摩教育訓練	8 小時	9,260	全省工區 工務人員
客變訓練	2 小時	0	全省工區 工務人員

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，原適用該辦法之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。

本公司一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為新台幣9,816仟元及8,313仟元。

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、重要契約

110年4月12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
	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
	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

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
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 110年3月31日 財務資料 (註4)
		105年 (註2)	106年 (重編後) (註3)	107年 (註3)	108年 (註3)	109年	
流 動 資 產		—	23,622,120	19,416,911	24,473,681	32,877,608	—
不動產、廠房及設備		—	2,004,388	1,970,122	1,601,532	243,860	—
無 形 資 產		—	8,558	8,738	10,046	15,051	—
其 他 資 產		—	782,739	1,008,909	3,034,120	3,661,471	—
資 產 總 額		—	26,417,805	22,404,680	29,119,379	36,797,990	—
流 動 負 債	分配前	—	14,615,068	10,110,691	12,901,157	23,527,423	—
	分配後 (註5)	—	15,480,068	12,577,335	13,517,818	23,601,423	—
非 流 動 負 債		—	6,632,367	4,983,713	10,703,294	8,199,631	—
負 債 總 額	分配前	—	21,247,435	15,094,404	23,604,451	31,727,054	—
	分配後 (註5)	—	22,112,435	17,561,048	24,221,112	31,801,054	—
歸屬於母公司業主 之 權 益		—	4,651,753	7,310,276	5,514,928	5,070,936	—
股 本		—	2,434,044	3,083,305	3,083,305	3,699,966	—
資 本 公 積	分配前	—	1,008,904	1,272,626	779,297	168,389	—
	分配後 (註5)	—	666,904	779,297	162,636	20,389	—
保 留 盈 餘	分配前	—	1,155,551	2,868,826	1,551,272	1,052,113	—
	分配後 (註5)	—	632,551	895,511	934,611	904,113	—
其 他 權 益		—	53,254	85,519	101,054	150,468	—
庫 藏 股 票		—	0	0	0	0	—
共同控制下前手權益		—	518,617	0	0	0	—
非 控 制 權 益		—	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	—
	分配後 (註5)	—	4,305,370	4,843,632	4,898,267	4,996,936	—

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：105年無需編製簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併財報)。

註3：107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4：本公司110年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註5：109年度分配後數字計算係依110.03.19董事會擬定通過之盈餘分配表表示，尚待110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)				
		105年	106年 (重編後) (註2)	107年 (註2)	108年 (註2)	109年
流動資產		15,993,880	22,823,490	18,190,039	22,843,851	31,299,034
不動產、廠房及設備		2,022,380	2,003,853	1,969,727	1,599,259	240,696
無形資產		2,161	2,134	2,250	2,878	2,129
其他資產		662,252	1,301,356	1,551,479	3,629,017	4,218,903
資產總額		18,680,673	26,130,833	21,713,495	28,075,005	35,760,762
流動負債	分配前	8,795,513	14,328,096	9,419,506	11,856,783	22,490,195
	分配後 (註3)	10,030,513	15,193,096	11,886,150	12,473,444	22,564,195
非流動負債		4,667,147	6,632,367	4,983,713	10,703,294	8,199,631
負債總額	分配前	13,462,660	20,960,463	14,403,219	22,560,077	30,689,826
	分配後 (註3)	14,697,660	21,825,463	16,869,863	23,176,738	30,763,826
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		2,376,663	2,434,044	3,083,305	3,083,305	3,699,966
資本公積	分配前	1,236,351	1,008,904	1,272,626	779,297	168,389
	分配後 (註3)	936,351	666,904	779,297	162,636	20,389
保留盈餘	分配前	1,514,700	1,155,551	2,868,826	1,551,272	1,052,113
	分配後 (註3)	579,700	632,551	895,511	934,611	904,113
其他權益		90,299	53,254	85,519	101,054	150,468
庫藏股票		0	0	0	0	0
共同控制下前手權益		不適用	518,617	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	5,218,013	5,170,370	7,310,276	5,514,928	5,070,936
	分配後 (註3)	3,983,013	4,305,370	4,843,632	4,898,267	4,996,936

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3：109年度分配後數字計算係依110.03.19董事會擬定通過之盈餘分配表表示，尚待110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 110年3月31日 財務資料 (註4)
		105年度 (註2)	106年度 (重編後) (註3)	107年度 (註3)	108年度	109年度	
營業收入		—	4,708,124	13,845,007	4,198,656	7,656,236	—
營業毛利		—	1,004,988	3,508,079	517,128	1,016,928	—
營業損益		—	589,216	2,641,655	(77,329)	404,454	—
營業外收入及支出		—	32,301	(115,760)	819,073	(194,424)	—
稅前淨利		—	621,517	2,525,895	741,744	210,030	—
繼續營業單位 本期淨利		—	577,583	2,186,147	655,920	117,248	—
停業單位損失		—	0	0	0	0	—
本期淨利(損)		—	577,583	2,186,147	655,920	117,248	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	(37,045)	32,265	15,535	49,668	—
本期綜合損益總額		—	540,538	2,218,412	671,455	166,916	—
淨利歸屬於 母公司業主		—	575,851	2,186,464	655,920	117,248	—
淨利歸屬於共同控制 下前手權益淨利		—	1,732	(317)	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		—	538,806	2,218,729	671,455	166,916	—
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	—
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)		—	2.38	8.11	1.77	0.32	—

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：105年無需編製簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併財報)。

註3：107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4：本公司110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)				
	105 年度	106 年度 (重編後) (註2)	107 年度 (註2)	108 年度	109 年度
營 業 收 入	5,729,654	4,378,108	12,576,070	1,684,425	3,944,597
營 業 毛 利	1,582,533	993,857	3,443,422	384,494	835,974
營 業 損 益	1,095,289	585,126	2,610,382	(139,747)	308,835
營業外收入及支出	69,638	33,129	(94,846)	863,333	(134,164)
稅 前 淨 利	1,164,927	618,255	2,515,536	723,586	174,671
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	1,035,778	577,583	2,186,147	655,920	117,248
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0
本 期 淨 利 (損)	1,035,778	577,583	2,186,147	655,920	117,248
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	89,625	(37,045)	32,265	15,535	49,668
本 期 綜 合 損 益 總 額	1,125,403	540,538	2,218,412	671,455	166,916
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	不適用	575,851	2,186,464	655,920	117,248
淨利歸屬於共同控制 下前手權益淨利	不適用	1,732	(317)	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	不適用	538,806	2,218,729	671,455	166,916
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 共 同 控 制 下 前 手 權 益 淨 利	不適用	1,732	(317)	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)	4.41	2.38	8.11	1.77	0.32

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、曾國揚	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、曾國揚	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、曾國揚	無保留意見
一〇五年	安侯建業聯合會計師事務所	陳嘉修、曾國揚	無保留意見

註：一〇七年度至一〇九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 110年3月31日 (註 4)
			105年 (註 2)	106年度 (重編後) (註 3)	107年度 (註 3)	108年度	109年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率	—	80.42	67.37	81.06	86.21	—	
	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	—	
償 債 能 力	流動比率(%)	—	161.62	192.04	189.70	139.74	—	
	速動比率(%)	—	40.09	61.5	42.46	33.17	—	
	利息保障倍數(倍)	—	3.11	9.76	3.19	1.48	—	
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	—	5.35	14.51	6.80	11.91	—	
	平均收現日數	—	68.22	25.15	53.67	30.64	—	
	存貨週轉率(次)	—	0.25	0.68	0.22	0.3	—	
	應付款項週轉率(次)	—	3.25	8.86	2.65	3.47	—	
	平均銷貨日數	—	1,460	536.76	1,659.09	1,216.66	—	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	—	2.33	6.96	2.35	8.29	—	
	總資產週轉率(次)	—	0.2	0.56	0.16	0.23	—	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	—	3.57	9.89	3.59	1.4	—	
	權益報酬率(%)	—	10.99	35.03	10.22	2.21	—	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	—	25.53	81.92	24.05	5.67	—	
	純益率(%)	—	12.26	15.79	15.62	1.53	—	
	每股盈餘(元)	—	2.38	8.11	1.77	0.32	—	
現 金 流 量	現金流量比率(%)	—	(註 5)	69.4	(註 5)	(註 5)	—	
	現金流量允當比率(%)	—	(註 5)	65.54	(註 5)	(註 5)	—	
	現金流量再投資比率(%)	—	(註 5)	52.15	(註 5)	(註 5)	—	
槓 桿 度	營運槓桿度	—	1.86	1.10	(2.12)	1.67	—	
	財務槓桿度	—	1.41	1.08	0.31	1.56	—	

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.長期資金占不動產、廠房及設備比率增加437%：係因109年度將預計出售之不動產、廠房及設備轉待出售非流動資產，故長期資金占不動產、廠房及設備比率上升。
- 2.流動比率減少26%：係因109年度短期借款增加，故流動比率下降。
- 3.速動比率減少22%：係因109年度短期借款增加，故速動比率下降。
- 4.利息保障倍數減少54%：係因109年度稅前純益減少，故利息保障倍數下降。
- 5.應收款項週轉率增加75%：係因109年度營建收入增加，故使應收款項週轉率上升。
- 6.平均收現日數減少43%：係因109年應收款項週轉率上升，故平均收現日數減少。
- 7.存貨週轉率增加36%：係因109年度銷貨成本增加，故存貨週轉率上升。
- 8.應付款項週轉率增加31%：係因109年度銷貨成本增加，故應付款項週轉率上升。
- 9.平均銷貨日數減少27%：係因109年度存貨週轉率上升，使平均銷貨日數減少。
- 10.不動產、廠房及設備週轉率增加253%：係因109年度銷貨淨額增加且將不動產、廠房及設備轉待出售非流動資產，故不動產、廠房及設備週轉率上升。
- 11.總資產週轉率增加44%：係因109年度銷貨淨額增加，故總資產週轉率上升。
- 12.資產報酬率減少61%：係因109年度稅後淨利減少，故資產報酬率下降。
- 13.權益報酬率減少78%：主係109年度稅後淨利減少，故權益報酬率下降。
- 14.稅前純益占實收資本額比率減少76%：係因109年度稅前淨利減少。
- 15.純益率減少90%：係因109年度稅後淨利所致。
- 16.每股盈餘減少82%：係因109年度稅後淨利減少所致。
- 17.營運槓桿度增加179%：係因109年度營業收入及營業利益增加，故使營運槓桿度上升。
- 18.財務槓桿度增加403%：係因109年度營業利益增加，故財務槓桿度上升。

註1：上列財務資料係經會計師查核簽證。

註2：105年無需編製財務分析-國際財務報導準則(合併財報)。

註3：107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4：本公司110年度第一季財務資料尚未經會計師核閱，故不予以揭露。

註5：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6：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7：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8：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9：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10：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)				
		105 年度	106 年度 (重編後) (註 2)	107 年度 (註 2)	108 年度	109 年度
財務結構 (%)	負債占資產比率	72.06	80.21	66.33	80.35	85.81
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	488.78	589	624.14	1,014.1	5,513.41
償債能力	流動比率(%)	181.84	159.29	193.11	192.66	139.16
	速動比率(%)	36.76	35.62	53.14	32.87	29.01
	利息保障倍數(倍)	5.79	3.1	9.76	3.14	1.4
經營能力	應收款項週轉率(次)	26.49	5.14	15.36	10.75	24.22
	平均收現日數	13.77	71.01	23.76	33.95	15.07
	存貨週轉率(次)	0.35	0.22	0.6	0.08	0.14
	應付款項週轉率(次)	5.29	3.3	10.91	1.81	2.92
	平均銷貨日數	1,042.85	1,659.09	608.33	4,562.5	2,607.14
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.84	2.17	6.32	0.94	4.28
	總資產週轉率(次)	0.32	0.19	0.52	0.06	0.12
獲利能力	資產報酬率(%)	7.00	3.65	10.09	3.72	1.44
	權益報酬率(%)	19.95	10.99	35.03	10.22	2.21
	稅前純益占實收資本額比率(%)	49.01	25.40	81.58	23.46	4.72
	純益率(%)	18.07	13.19	17.38	38.94	2.97
	每股盈餘(元)	4.41	2.38	8.11	1.77	0.32
現金流量	現金流量比率(%)	2.51	(註 3)	69.42	(註 3)	(註 3)
	現金流量允當比率(%)	11.57	(註 3)	61.85	(註 3)	(註 3)
	現金流量再投資比率(%)	(9.81)	(註 3)	48.07	(註 3)	(註 3)
槓桿度	營運槓桿度	1.13	1.31	1.09	(0.22)	1.6
	財務槓桿度	1.14	1.41	1.09	0.45	1.89

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.長期資金占不動產、廠房及設備比率增加444%：係因109年度將預計出售之不動產、廠房及設備轉待出售非流動資產，故長期資金占不動產、廠房及設備比率上升。
- 2.流動比率減少28%：係因109年度短期借款增加，故流動比率下降。
- 3.利息保障倍數減少55%：係因109年度稅前純益減少，故利息保障倍數下降。
- 4.應收款項週轉率增加125%：係因109年度營建收入增加，故使應收款項週轉率上升。
- 5.平均收現日數減少56%：係因109年度應收款項週轉率上升，故平均收現日數減少。
- 6.存貨週轉率增加75%：係因109年度銷貨成本增加，故存貨週轉率上升。
- 7.應付款項週轉率增加61%：係因109年度銷貨成本增加，故應付款項週轉率上升。
- 8.平均銷貨日數減少43%：係因109年度存貨週轉率上升，使平均銷貨日數減少。
- 9.不動產、廠房及設備週轉率增加355%：係因109年度銷貨淨額增加且將不動產、廠房及設備轉待出售非流動資產，故不動產、廠房及設備週轉率上升。
- 10.總資產週轉率增加100%：係因109年度銷貨淨額增加，故總資產週轉率上升。
- 11.資產報酬率減少61%：係因109年度稅後淨利減少，故資產報酬率下降。
- 12.權益報酬率減少78%：主係109年度稅後淨利減少，故權益報酬率下降。
- 13.稅前純益占實收資本額比率減少80%：係因109年度稅前淨利減少所致。
- 14.純益率減少92%：係因109年度稅後淨利所致。
- 15.每股盈餘減少82%：係因109年度稅後淨利減少所致。
- 16.營運槓桿度增加827%：係因109年度營業收入及營業利益增加，故使營運槓桿度上升。
- 17.財務槓桿度增加320%：係因109年度營業利益增加，故財務槓桿度上升。

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



董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、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一一〇年股東常會

審計委員會召集人：李文成



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 十 九 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 122 頁至第 177 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 178 頁至第 231 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	
	108 年度	109 年度	金額	%
流動資產	24,473,681	32,877,608	8,403,927	34.34
不動產、廠房及設備	1,601,532	243,860	(1,357,672)	(84.77)
無形資產	10,046	15,051	5,005	49.82
其他資產	3,034,120	3,661,471	627,351	20.68
資產總額	29,119,379	36,797,990	7,678,611	26.37
流動負債	12,901,157	23,527,423	10,626,266	82.37
非流動負債	10,703,294	8,199,631	(2,503,663)	(23.39)
負債總額	23,604,451	31,727,054	8,122,603	34.41
歸屬於母公司業主之權益	5,514,928	5,070,936	(443,992)	(8.05%)
股 本	3,083,305	3,699,966	616,661	20.00%
資本公積	779,297	168,389	(610,908)	(78.39%)
保留盈餘	1,551,272	1,052,113	(499,159)	(32.18%)
其他權益	101,054	150,468	49,414	48.90%
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	5,514,928	5,070,936	(443,992)	(8.05%)

(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.流動資產：係因109年度建案積極興建銷售致在建工程及價金信託等備償帳戶金額增加所致。
- 2.不動產、廠房及設備：係因109年度將預計出售之不動產、廠房及設備轉列待出售非流動資產所致。
- 3.無形資產：係因109年度調增實際取得子公司股權價格與帳面價值差額。
- 4.其他資產：係因109年度公司債備償帳戶金額增加所致。
- 5.流動負債：係因109年度借款增加所致。
- 6.非流動負債：係因109年度一年內到期之公司債及長期借款轉列流動負債所致。
- 7.資本公積：係因109年度辦理資本公積發放股東股利所致。
- 8.保留盈餘：係因109年度稅後淨利減少所致。
- 9.其他權益：係因109年度透過其他綜合損益按公允價值衡量之未實現損益增加所致。

(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	108 年度	109 年度	差異	
			金額	%
營業收入	4,198,656	7,656,236	3,457,580	82.35%
營業毛利	517,128	1,016,928	499,800	96.65%
營業損益	(77,329)	404,454	481,783	(623.03%)
營業外收入及支出	819,073	(194,424)	(1,013,497)	(123.74%)
稅前淨利	741,744	210,030	(531,714)	(71.68%)
繼續營業單位 本期淨利	655,920	117,248	(538,672)	(82.12%)
停業單位損失	0	0	0	0
本期淨利(損)	655,920	117,248	(538,672)	(82.12%)
本期其他綜合損益 (稅後淨損)	15,535	49,668	34,133	219.72%
本期綜合損益總額	671,455	166,916	(504,539)	(75.14%)
淨利歸屬於 母公司業主	655,920	117,248	(538,672)	(82.12%)
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	671,455	166,916	(504,539)	(75.14%)
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)	1.77	0.32	(1.45)	(81.92%)
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： <ol style="list-style-type: none"> 1.營業收入：主要係因109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109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108年度出售固定資產使待出售非流動資產處分利益增加所致。 5.稅前淨利：因109年度其他利益及損失減少所致。 6.本期其他綜合損益：係因109年度認列金融資產未實現利益增加所致。 				

(二) 營業毛利變動分析

項 目	前後期增 減變動數	差 異 原 因
營 建 毛 利	434,075	係因營建收入增加，故毛利相對增加。
工 程 毛 利	60,702	係因工程承攬合約收入增加，故毛利相對增加。
其 他	5,023	係租賃收入增加，故毛利相對增加。
合 計	499,800	

(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

展望 110 年，疫情隨疫苗開始施打後，可望逐漸恢復穩定，全球經濟景氣可望開始復甦，短期間內低利環境仍會維持一段時間，110 年房市仍會延續 109 年自用回流的格局，仍會是自住當道的一年，不太會受到央行打炒房政策的影響，且在台商持續回流與擴廠趨勢不變下，不動產市場基本面仍相對穩健。

現今首購型小坪數輕豪宅當道，不僅可自住亦可作為置產、出租等多元使用，只要地點好、產品坪數規劃得宜，加上品牌知名度與規劃經驗，勢必成為消費者觀察建案的購買指標。

110 年公司積極去化餘屋外推案方向亦鎖定最受首購族青睞的新興重劃區，目前規劃及預計推案的建案有基隆「德安」、新北「中和圓通」、台北「文山萬芳」及桃園「中壢青昇」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。

展望 110 年，民間投資熱度將增溫，包括房屋新建開工需求擴增與廠辦項目動土興建情勢熱絡，惟營造業受限於近期鋼筋成本高漲，且混凝土料源供應吃緊情況尚未解除，使得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 項 目	108 年度	109 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： 108及109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
2,109,643	(41,000)	1,126,791	941,852	—	—

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	109 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	73,387	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	轉投資事業營運獲利	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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加 66,535 千元及 49,390 千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加 22,493 千元及 24,697 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。

本公司因其業務所需，為子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一一〇年開始適用：

- 國際財務報導準則第 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」
- 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. 110 年全球貨幣寬鬆與低利率環境將持續，疫情後續變化影響各國經濟成長。109 年底央行採取選擇性信用管制，內政部針對實價登錄修法及禁止紅單等措施亦於年底三讀通過，政府房市應對政策預估持續鎖定特定對象來實施，不至全面干預房市，預期 110 年房市仍有穩定發展基礎。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(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.資訊系統損害對公司業務之影響與因應措施：

本公司由管理部資訊人員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」。

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建置資訊系統硬體式虛擬化與軟體上雲端化服務來提升軟硬體設備資源效率性，以及建構安全等級更高的網路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，就是使用者未注意郵件內容並點選惡意釣魚網址連結和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。

2.109 年度資訊安全管理執行情形如下：

①公司內部稽核室

109 年 2 月 3 日～21 日稽核單位查核檔案及設備之安全控制、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

公司內部同仁未諮詢資訊人員之下私自安裝業務需求之未購買的套裝軟體。

① 資訊人員於發現當下已口頭告誡並立即移除該軟體。

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於公司之個人電腦重製、安裝、下載及使用非經授權之軟體及其他受智權財產權著作保護之資訊，若涉有違反法律，由當事人自負其法律責任。

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
109/05	網頁管控	封鎖串流影音、購物網站
109/06	軟體安裝權限控管	套用 GPO 原則
109/10	微軟作業系統版本更新	109/10/01 起至 109/12/31 止將版 板更新為 WINDOWS 10 Ver.2004
109/10	文書處理軟體版本更新	109/10/01 起至 109/12/31 止將版 板更新為 2016
109/11	防毒軟體版本更新為 7.3.2041	版本更新至 7.3.2041

⑥109 年度資訊安全風險管理情形已提送 109 年 12 月 24 日本屆第 27 次董事會報告在案。

3.109 年度及截至年報刊印日止，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。

4.氣候變遷對公司業務之影響與因應措施：

近年來極端氣候逐漸常態化，年年破記錄的夏季高溫、短時間高強度造成淹水的強降雨，對台灣都已造成嚴重的傷害與衝擊，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。

5.其他：

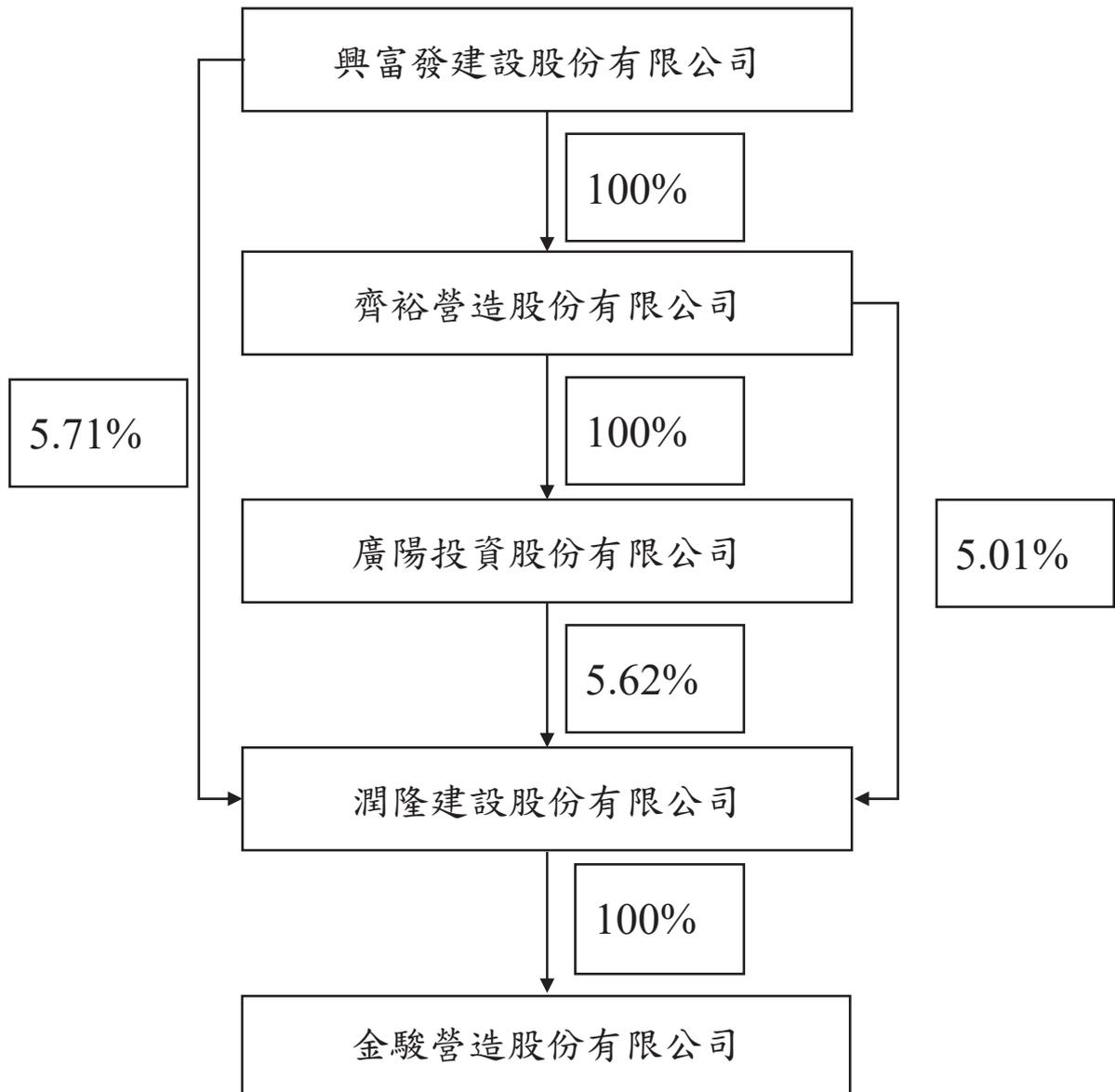
與 109 年相比，最新的《2021 全球風險報告》指出，環境風險在衝擊程度和發生可能性方面依舊居高不下，而歷經一整年 COVID-19 疫情的肆虐，「傳染性疾病的傳播」躍升為具有最大衝擊的風險。

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	3,699,966	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	高雄市鼓山區裕誠路1507之1號19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	14,485,821	3.92%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：邱秉澤	20,792,415	5.62%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：陳國彥	20,792,415	5.62%
	董 事	廣陽投資(股)公司 代表人：洪明耀	20,792,415	5.62%
	獨 立 董 事	嚴 雲 棋	0	0%
	獨 立 董 事	李 文 成	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%
	監 察 人	潤隆建設(股)公司 代表人：洪明耀	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)
控制公司								
潤隆建設 (股)公司	3,699,966	35,760,762	30,689,826	5,070,936	3,944,597	308,835	117,248	0.32
從屬公司								
金駿營造 (股)公司	500,000	2,076,461	1,375,514	701,948	5,154,033	166,024	143,791	2.88

(三) 關係企業合併財務報表：

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九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

本公司民國一〇九年度（自民國一〇九年一月一日至一〇九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



中華民國一一〇年三月十九日



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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 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一〇九年度關係報告書，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一〇九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一一〇年三月十九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

民國一一〇年三月十九日

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	205,000,000	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)	鄭志隆
廣陽投資(股)公司	本公司之母公司	20,792,415	5.62%	-	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)	洪明耀

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	
進貨	2,623,087	30.64	—	—	與一般約當	約當	與一般約當	(532,921)	(41.40)	—	—	—	—

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	108.07.01 至 109.06.30	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月收款	相當	57	57	無
				109.07.01 至 110.06.30							
興發建設 股份有限公司	承租	建物	高雄市鼓山區裕誠 路1507-2號20樓	108.08.01 至 109.07.31	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	57	57	無
				109.08.01 至 110.07.31							
興發建設 股份有限公司	承租	土地	台南市安平區漁光 段891-1地號	109.01.01 至 109.03.31	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	114	114	無
興發建設 股份有限公司	承租	土地	高雄市三民區新都 段310、342、343、 344地號	109.01.01 至 109.12.31	營業租賃	參酌當地 市場行情 訂定	按月付款	相當	4,457	4,457	無

6.其他重要交易往來情形：

- (1)本公司發包工程予齊裕營造(股)公司收取保證票據 34,178 仟元。
- (2)本公司與興富發建設(股)公司因簽訂合建契約而支付存出保證金 150,000 仟元及存出保證票據 200,000 仟元。
- (3)本公司因承租高雄辦公室而預付興富發建設(股)公司租金 33 仟元。
- (4)本公司因承租接待中心土地而應付興富發建設(股)公司租金 390 仟元。
- (5)本公司與興富發建設(股)公司因合建案而應收房地互易稅金 47,323 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：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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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，對潤隆集團民國一〇九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(廿一)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。民國一〇九年度房地銷售收入為3,930,087千元，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(廿一)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，民國一〇九年度工程合約收入為3,711,639千元，占總合併營業收入49%。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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，潤隆集團存貨(建設業)金額為24,811,953千元，占總資產67%，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一〇九年度及一〇八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一〇九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：

簡夢暉



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
民國一一〇年三月十九日



潤隆建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,109,643	6	2,097,780	7
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及八)	-	-	146,269	1
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(三)及八)	602,698	2	553,285	2
1140 合約資產—流動(附註六(廿一))	114,388	-	56,047	-
1150 應收票據淨額(附註六(四))	160,692	-	129,820	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	113,103	-	276,924	1
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(四)及七)	197,249	1	407,430	2
1200 其他應收款	1,594	-	1,405	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	47,457	-	2,037	-
1220 本期所得稅資產	4,869	-	-	-
1310 存貨—製造業(附註六(五))	10,598	-	11,085	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	24,811,953	67	18,866,447	65
1410 預付款項	248,904	1	118,225	-
1461 待出售非流動資產(附註六(六)及八)	1,187,386	3	-	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十)、七及八)	2,799,983	8	1,482,516	5
1479 其他流動資產—其他	56,616	-	107,351	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十))	410,475	1	217,060	1
	<u>32,877,608</u>	<u>89</u>	<u>24,473,681</u>	<u>84</u>
非流動資產：				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	243,860	1	1,601,532	6
1755 使用權資產(附註六(八))	12,173	-	6,702	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	681,434	2	687,661	2
1780 無形資產	15,051	-	10,046	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))	3,555	-	858	-
1915 預付設備款	58,424	-	-	-
1984 其他金融資產—其他—非流動(附註六(十)及八)	2,905,885	8	2,338,899	8
	<u>3,920,382</u>	<u>11</u>	<u>4,645,698</u>	<u>16</u>
資產總計	<u>\$ 36,797,990</u>	<u>100</u>	<u>29,119,379</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一))	\$ 11,936,172	32	8,450,133	29
應付短期票券(附註六(十一))	2,758,113	8	561,300	2
合約負債—流動(附註六(廿一)及九)	3,365,105	9	1,773,839	6
應付票據	71	-	-	-
應付帳款	1,616,669	5	1,285,732	5
應付帳款—關係人(附註七)	562,306	2	351,816	1
其他應付款(附註七)	342,077	1	295,124	1
本期所得稅負債(附註六(十八))	98,983	-	21,125	-
負債準備—流動(附註六(十五)及(十七))	21,262	-	8,565	-
租賃負債—流動(附註六(十四))	8,827	-	3,400	-
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))	1,481,281	4	-	-
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	1,018,091	3	57,947	-
其他流動負債—其他	318,466	1	92,176	-
	<u>23,527,423</u>	<u>65</u>	<u>12,901,157</u>	<u>44</u>
非流動負債：				
應付公司債(附註六(十三))	7,851,491	21	9,336,292	32
銀行長期借款(附註六(十二))	344,482	1	1,363,388	5
遞延所得稅負債(附註六(十八))	2,844	-	2,844	-
租賃負債—非流動(附註六(十四))	814	-	770	-
	<u>8,199,631</u>	<u>22</u>	<u>10,703,294</u>	<u>37</u>
負債合計	<u>31,727,054</u>	<u>87</u>	<u>23,604,451</u>	<u>81</u>
權益(附註六(十九))：				
普通股股本	3,699,966	10	3,083,305	11
資本公積	168,389	-	779,297	3
保留盈餘	1,052,113	3	1,551,272	5
其他權益	150,468	-	101,054	-
	<u>5,070,936</u>	<u>13</u>	<u>5,514,928</u>	<u>19</u>
負債及權益總計	<u>\$ 36,797,990</u>	<u>100</u>	<u>29,119,379</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：蔡聰實



經理人：蔡聰實



會計主管：林雅嫻

潤隆建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十六)、(廿一)及七)：				
4511 營建收入	\$ 3,930,087	51	1,676,425	40
4521 工程收入	3,711,639	49	2,514,231	60
4800 其他營業收入	14,510	-	8,000	-
	<u>7,656,236</u>	<u>100</u>	<u>4,198,656</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註六(廿二)及七)	6,639,308	87	3,681,528	88
營業毛利	1,016,928	13	517,128	12
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十)、(廿二)及七)	347,003	5	357,317	8
6200 管理費用(附註六(廿二))	265,471	3	237,140	6
	<u>612,474</u>	<u>8</u>	<u>594,457</u>	<u>14</u>
營業淨利(損)	404,454	5	(77,329)	(2)
營業外收入及支出(附註六(廿三)及七)：				
7100 利息收入	11,278	-	14,506	-
7010 其他收入	31,774	-	63,575	2
7020 其他利益及損失	(91,353)	(1)	910,287	22
7050 財務成本	(146,123)	(2)	(169,295)	(4)
	<u>(194,424)</u>	<u>(3)</u>	<u>819,073</u>	<u>20</u>
繼續營業部門稅前淨利	210,030	2	741,744	18
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	92,782	1	85,824	2
本期淨利	117,248	1	655,920	16
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	49,668	1	15,535	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	49,668	1	15,535	-
8500 本期綜合損益總額	\$ <u>166,916</u>	<u>2</u>	<u>671,455</u>	<u>16</u>
每股盈餘(元)(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>0.32</u>		<u>1.77</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>0.32</u>		<u>1.77</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓



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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本	保留盈餘			合 計	其他權益項目			權益總計
	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘		透過其他綜合損 益按公允價值 衡量之金融資產未 實現損益	其他權益項目	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	
普通股	1,272,626	605,303	2,263,523	2,868,826	-	85,519	7,310,276	
3,083,305	-	-	(159)	(159)	-	-	(159)	
3,083,305	1,272,626	605,303	2,263,364	2,868,667	-	85,519	7,310,117	
-	-	-	655,920	655,920	-	-	655,920	
-	-	-	-	-	-	15,535	15,535	
-	-	-	655,920	655,920	-	15,535	671,455	
-	-	218,646	(218,646)	-	-	-	-	
-	-	-	(1,973,315)	(1,973,315)	-	-	(1,973,315)	
3,083,305	779,297	823,949	727,323	1,551,272	101,054	-	5,514,928	
-	-	-	117,248	117,248	-	-	117,248	
-	-	-	-	-	49,668	-	49,668	
-	-	-	117,248	117,248	49,668	-	166,916	
-	-	65,576	(65,576)	-	-	-	-	
-	-	-	(308,330)	(308,330)	-	-	(308,330)	
308,331	-	-	(308,331)	-	-	-	-	
308,330	(308,331)	-	-	-	-	-	(308,331)	
-	(308,330)	-	-	-	-	-	-	
-	73	-	-	-	-	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	

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：蔡聰實



經理人：蔡聰實



會計主管：林雅媚

民國一〇八年一月一日餘額

追溯適用新準則之調整數

民國一〇八年一月一日重編後餘額

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：

普通股指撥及分配

潤隆建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 210,030	741,744
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	19,475	27,608
攤銷費用	3,045	1,919
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	62	(9,633)
利息費用	146,123	169,295
利息收入	(11,278)	(14,506)
股利收入	(23,900)	(56,204)
處分不動產、廠房及設備利益	(1,944)	(735)
處分待出售非流動資產利益	-	(886,639)
待出售非流動資產減損損失	165,479	-
租賃修改利益	(142)	(254)
收益費損項目合計	<u>296,920</u>	<u>(769,149)</u>
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	(58,341)	48,202
應收票據	(30,872)	53,335
應收帳款	163,821	(209,456)
應收帳款－關係人	210,181	(237,886)
其他應收款	(198)	1,445
其他應收款－關係人	(45,420)	(2,037)
存貨－製造業	487	-
存貨－建設業	(5,659,393)	(5,935,044)
預付款項	(135,860)	(139,507)
其他流動資產	50,735	(80,526)
其他金融資產－流動	(1,315,124)	(913,587)
取得合約之增額成本	(193,415)	(157,081)
其他金融資產－非流動	(822)	1,067
合約負債	1,288,602	1,281,968
應付票據	71	-
應付帳款	330,937	286,022
應付帳款－關係人	210,490	212,423
其他應付款	45,515	87,553
負債準備	12,697	(4,615)
其他流動負債	<u>226,290</u>	<u>65,400</u>
調整項目合計	<u>(4,456,492)</u>	<u>(6,411,473)</u>
營運產生之現金流出	(4,246,462)	(5,669,729)
支付之所得稅	<u>(22,490)</u>	<u>(400,590)</u>
營業活動之淨現金流出	<u>(4,268,952)</u>	<u>(6,070,319)</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
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	302,664	1,286,739
取得不動產、廠房及設備	(10,145)	(50,868)
處分不動產、廠房及設備	4,290	2,107
取得無形資產	(2,369)	(3,227)
預付設備款增加	(58,424)	-
收取之利息	8,944	10,833
收取之股利	23,900	56,204
投資活動之淨現金流入	269,114	1,301,788
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,200,610	7,530,900
短期借款減少	(4,712,910)	(4,957,664)
應付短期票券增加	10,638,000	3,348,400
應付短期票券減少	(8,440,000)	(2,786,400)
發行公司債	-	5,900,000
償還公司債	-	(2,000,000)
舉借長期借款	-	365,800
償還長期借款	(58,762)	(452,265)
租賃本金償還	(444)	(7,319)
其他金融資產—流動	-	508,559
其他金融資產—非流動	(566,164)	(1,609,023)
發放現金股利	(616,661)	(2,466,644)
支付之利息	(431,968)	(327,037)
籌資活動之淨現金流入	4,011,701	3,047,307
本期現金及約當現金增加(減少)數	11,863	(1,721,224)
期初現金及約當現金餘額	2,097,780	3,819,004
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,109,643	2,097,780

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓



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
民國一〇九年度及一〇八年度
(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。本公司民國一〇九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一一〇年三月十九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

合併公司自民國一〇九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三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「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一一〇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」

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。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： <ul style="list-style-type: none"> 履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。 	2022.1.1

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」
- 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」

四、重大會計政策之彙總說明

(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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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
			109.12.31	108.12.31	
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

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。

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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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	5年
(4)租賃改良及其他設備	3至10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

1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 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。

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及子公司合併財務報告附註(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。

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。

3. 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。

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。因協商與安排營業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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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 | 1~10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。

(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。

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)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。

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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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；

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。

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。

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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(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

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下，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，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(五)。

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(九)，投資性不動產
- 2.附註六(廿四)，金融工具。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 684	693
活期(含外幣)存款	2,108,614	2,097,077
支票存款	<u>345</u>	<u>10</u>
現金及約當現金	<u>\$ 2,109,643</u>	<u>2,097,780</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(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	\$ -	<u>146,269</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿三)。

民國一〇九年因處分上述透過損益按公允價值衡量之金融資產之價款為146,207千元。

民國一〇八年十二月三十一日，上述金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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>602,698</u>	<u>553,285</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

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，於民國一〇九年度及一〇八年度認列之股利收入分別為23,900千元及53,775千元。

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。合併公司民國一〇八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(廿四)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之明細，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)應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據	\$ 160,692	129,820
應收帳款-按攤銷後成本衡量	<u>310,352</u>	<u>684,354</u>
合 計	<u>\$ 471,044</u>	<u>814,174</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>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>
	<u>108.12.31</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>\$ 814,174</u>	-	<u>-</u>

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述應收票據提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
製造業：		
零件備品	\$ 10,598	11,085
建設業：		
預付土地款	310,679	601,528
營建用地	762,128	2,775,022
在建房地	20,035,513	12,377,898
待售房地	<u>3,703,633</u>	<u>3,111,999</u>
小計	<u>24,811,953</u>	<u>18,866,447</u>
合計	<u>\$ 24,822,551</u>	<u>18,877,532</u>

合併公司於民國一〇八年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)。

民國一〇九年度及一〇八年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地分別依1.85%及2.04%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿三)。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇八年九月二十五日經董事會決議通過處分鶯歌區德昌段土地及建築物，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，轉列時按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，未有減損之情形。出售前述土地及廠房之買賣契約書之合約總價款為1,299,474千元(含稅)，已於民國一〇八年十二月完成過戶程序，相關價款並已收訖，相關處分損益請詳附註六(廿三)。

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(廿三)。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。

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。

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	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>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,671,706	513,162	239,853	63,863	2,488,584
增 添	44,143	2,762	-	3,963	50,868
處 分	-	-	(239,853)	(15,592)	(255,445)
重分類至待出售非流動資產	(380,262)	(185,264)	-	(8,194)	(573,720)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,335,587</u>	<u>330,660</u>	<u>-</u>	<u>44,040</u>	<u>1,710,287</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
折舊及減損損失：					
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>
民國108年1月1日餘額	\$ 3,279	221,592	238,410	55,181	518,462
本年度折舊	570	13,510	533	3,373	17,986
處 分	-	-	(238,943)	(15,130)	(254,073)
重分類至待出售非流動資產	-	(165,615)	-	(8,005)	(173,620)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 3,849</u>	<u>69,487</u>	<u>-</u>	<u>35,419</u>	<u>108,755</u>
帳面金額：					
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>
民國108年1月1日	<u>\$ 1,668,427</u>	<u>291,570</u>	<u>1,443</u>	<u>8,682</u>	<u>1,970,122</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 1,331,738</u>	<u>261,173</u>	<u>-</u>	<u>8,621</u>	<u>1,601,532</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及一〇八年九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(六)說明，相關處分損益，請詳附六(廿三)。

2. 合併公司之不動產、廠房及設備已作為長期借款額度擔保之明細請詳附註八。

(八)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>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響	-	9,913	9,913
增 添	8,547	-	8,547
租賃修改	-	(9,913)	(9,913)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,547</u>	<u>-</u>	<u>8,547</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>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 1,845	-	1,845
本期折舊	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>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	1,845	3,037	4,882
租賃修改	-	(3,037)	(3,037)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,845</u>	<u>-</u>	<u>1,845</u>
帳面價值：			
民國109年12月31日	<u>\$ 12,173</u>	<u>-</u>	<u>12,173</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 6,702</u>	<u>-</u>	<u>6,702</u>

(九)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109年1月1日餘額	<u>\$ 375,656</u>	<u>317,575</u>	<u>693,231</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 375,656</u>	<u>317,575</u>	<u>693,231</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 150,232	127,004	277,236
自存貨轉入	225,424	190,571	415,995
民國108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>
民國108年1月1日餘額	\$ -	830	830
本年度折舊	-	4,740	4,740
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>5,570</u>	<u>5,570</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 375,656</u>	<u>305,778</u>	<u>681,434</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 150,232</u>	<u>126,174</u>	<u>276,406</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 375,656</u>	<u>312,005</u>	<u>687,661</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 837,250</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 837,250</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(十六)。

合併公司之投資性不動產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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(十)其他金融資產及取得合約之增額成本

	109.12.31	108.12.31
其他金融資產—流動及非流動	\$ 5,705,868	3,821,415
取得合約之增額成本—流動	410,475	217,060
合 計	<u>\$ 6,116,343</u>	<u>4,038,475</u>

1.其他金融資產

主要係提供履約擔保之定期存單、受限制銀行存款及工程合建保證金。

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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列120,387千元及27,111千元之推銷費用。

(十一)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：

	109.12.31		
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.72%~2.14%	110~114
信用銀行借款	台幣	1.23%	110
應付短期票券	台幣	0.41%~1.82%	110
合 計			<u>\$ 14,694,285</u>

	108.12.31		
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.90%~2.40%	109~113
信用銀行借款	台幣	1.43%~2.00%	109~110
應付短期票券	台幣	1.65%	109
合 計			<u>\$ 9,011,433</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. 借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為18,838,610千元及10,879,300千元；償還之金額分別為13,152,910千元及7,744,064千元。

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) 長期借款/一年內到期之長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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>
108.12.31				
幣別	利率區間	到期年度	金額	
擔保銀行借款	台幣	1.69%	123~124	\$ 1,421,335
減：一年內到期				(57,947)
合計				<u>\$ 1,363,388</u>

1. 借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為零元及365,800千元；償還金額分別為58,762千元及452,265千元。

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。

(十三) 應付公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	109.12.31	108.12.31
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,481,281	-
有擔保普通公司債－非流動	7,851,491	9,336,292
合計	<u>\$ 9,332,772</u>	<u>9,336,292</u>

1. 合併公司於民國一〇九年度均未發行、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。

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)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>8,827</u>	<u>3,400</u>
非流動	\$ <u>814</u>	<u>770</u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>33</u>	<u>136</u>
短期租賃之費用	\$ <u>27,688</u>	<u>36,337</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>28,165</u>	<u>43,792</u>

1.土地之租賃

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為停車場及接待中心，租賃期間為二年至二十年。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。

(十五)負債準備

	<u>保 固</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108年1月1日餘額	\$ 7,801
當期使用之負債準備	<u>(3,511)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 4,290</u>

民國一〇九年度及一〇八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)

(十六)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 15,431	14,783
一至二年	15,585	14,831
二至三年	15,345	14,865
三至四年	8,672	14,553
四至五年	5,576	7,880
五年以上	-	4,784
未折現租賃給付總額	<u>\$ 60,609</u>	<u>71,696</u>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為14,510千元及8,000千元。

(十七)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 3,484</u>	<u>4,275</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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為9,816千元及8,313千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.合併公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 107,156	33,857
土地增值稅	2,480	104,092
調整前期之當期所得稅	(14,157)	-
未分配盈餘加徵	-	3,676
	<u>95,479</u>	<u>141,625</u>
遞延所得稅利益		
暫時性差異之發生	(2,697)	(55,801)
所得稅費用	<u>\$ 92,782</u>	<u>85,824</u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 210,030	741,744
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	42,006	148,349
遞延利息支出之財稅差異	(6,982)	7,749
土地免稅所得	2,890	(153,365)
遞延推銷廣告費之財稅差異	25,187	43,348
遞延所得稅負債迴轉數	-	(56,503)
前期低(高)估	(14,157)	-
未分配盈餘加徵	-	3,676
透過損益公允價值衡量金融資產評價(利益)損失	12	(1,927)
減損損失	33,096	-
土地增值稅	2,480	104,092
股利收入	(4,780)	(11,241)
其他	13,030	1,646
	<u>\$ 92,782</u>	<u>85,824</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇九年度及一〇八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>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,560
借記損益表	(702)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 858</u>
	<u>土地增值稅準備</u>
<u>遞延所得稅負債：</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>
民國108年1月1日餘額	\$ 59,347
貸記損益表	(56,503)
民國108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一〇七年度。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額分別為5,000,000千元及3,600,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為369,997千股及308,330千股。

1.普通股之發行

本公司於民國一〇九年度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無償配發200股，計616,661千元，此項增資案已於民國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，另經董事會決議以民國一〇九年十月一日為增資基準日，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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
轉換公司債轉換溢價	\$ -	294,830
發行股票溢價	160,021	481,852
受領贈與之所得	2,598	2,525
其他	<u>5,770</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 168,389</u>	<u>779,297</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。

本公司於民國一〇九年六月九日及民國一〇八年六月十日分別經股東常會決議以資本公積發放現金308,331千元、撥充資本308,330千元及以資本公積發放現金493,329千元。

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會擬議以資本公積發行普通股148,000千元，每股面額10元，計14,800千股。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

分派盈餘時，得以股票或現金方式為之，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)

(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

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，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

本公司分別於民國一〇九年六月九日及民國一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 1.00	308,330	6.40	1,973,315
股 票	1.00	<u>308,331</u>	-	<u>-</u>
合 計		<u>\$ 616,661</u>		<u>1,973,315</u>

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會決議民國一〇九年度盈餘分配案之現金股利金額並擬議民國一〇九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：

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

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>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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108年1月1日餘額	\$ 85,519
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	15,535
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 101,054</u>

(二十)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

	109年度	108年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>117,248</u>	<u>655,920</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數	<u>369,997</u>	<u>369,997</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>117,248</u>	<u>655,920</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數(基本)	369,997	369,997
員工股票酬勞之影響	124	274
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>370,121</u>	<u>370,271</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	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
	<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>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年度		
	房地銷售部	工程承攬部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 1,684,425	2,514,231	4,198,656
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ 1,676,425	-	1,676,425
工程合約	-	2,514,231	2,514,231
其他收入	8,000	-	8,000
合計	\$ 1,684,425	2,514,231	4,198,656
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之收入	\$ 8,000	2,514,231	2,522,231
於某一時點移轉之商品及勞務	1,676,425	-	1,676,425
合計	\$ 1,684,425	2,514,231	4,198,656

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約資產-營建工程	\$ 114,388	56,047	104,249
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ 114,388	56,047	104,249
合約負債-營建工程	\$ 50,395	180,095	108,230
合約負債-銷售房地	3,308,906	1,593,488	383,622
合約負債-預收款項	5,804	256	19
合計	\$ 3,365,105	1,773,839	491,871

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債-銷售房地期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為143,594千元及173,884千元。

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，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動情形。

(廿二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國一〇九年六月修章後及修章前之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.1%及1%為員工酬勞及不高於1%及3%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及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞提列金額為3,500千元及12,000千元，董事酬勞提列金額為1,500千元及6,000千元，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成本或營業費用。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一〇九年度及一〇八年度合併財務報告估列金額相符。

(廿三)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
工程存出保證金(含押金)	\$ 2,344	3,681
銀行存款及票券息	2,275	4,132
其他	6,659	6,693
	\$ 11,278	14,506

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	\$ 23,900	56,204
租金收入	7,874	7,371
	\$ 31,774	63,575

3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
外幣兌換淨(損)益	\$ (924)	(488)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(62)	9,633
處分不動產、廠房及設備利益	1,944	735
待出售非流動資產處分利益	-	886,639
待出售非流動資產減損損失	(165,479)	-
什項收入	73,195	13,975
什項支出	(27)	(207)
	\$ (91,353)	910,287

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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 344,168	264,340
保證手續費	6,303	321
公司債利息	81,732	73,769
其他財務費用	33	136
減：利息資本化	<u>(286,113)</u>	<u>(169,271)</u>
	<u><u>\$ 146,123</u></u>	<u><u>169,295</u></u>

(廿四)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>
109年12月31日						
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	<u>9,641</u>	<u>10,030</u>	<u>4,629</u>	<u>4,319</u>	<u>139</u>	<u>943</u>
	<u><u>\$ 27,920,394</u></u>	<u><u>28,959,798</u></u>	<u><u>10,030,636</u></u>	<u><u>5,645,275</u></u>	<u><u>13,029,232</u></u>	<u><u>254,655</u></u>

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

108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	\$ 7,281,468	7,966,650	257,839	1,759,827	4,830,967	1,118,017
信用銀行借款	2,590,000	2,630,124	1,899,679	730,445	-	-
應付短期票券	561,300	562,000	562,000	-	-	-
普通公司債	9,336,292	9,731,700	82,820	3,651,240	5,997,640	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,932,672	1,932,672	1,932,672	-	-	-
租賃負債	4,170	4,455	2,927	377	139	1,012
	<u>\$ 21,705,902</u>	<u>22,827,601</u>	<u>4,737,937</u>	<u>6,141,889</u>	<u>10,828,746</u>	<u>1,119,029</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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加66,535千元及49,390千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加22,493千元及24,697千元，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	109年度		108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%	\$ 60,270	-	55,329	14,627
下跌10%	\$ (60,270)	-	(55,329)	(14,627)

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

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產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:

	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(含關係人)	471,044	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	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>
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(含一年內到期部分)	9,332,772	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,362,573	-	-	-	-
合計	<u>\$ 27,920,394</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 146,269	146,269	-	-	146,269
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	\$ 553,285	553,285	-	-	553,285

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108.12.31				
	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	\$ 2,097,780	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	814,174	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	3,442	-	-	-	-
其他金融資產－流動	1,482,516	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	2,338,899	-	-	-	-
小計	6,736,811	-	-	-	-
合計	<u>\$ 7,436,365</u>	<u>699,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>699,554</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 8,450,133	-	-	-	-
應付短期票券	561,300	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,932,672	-	-	-	-
租賃負債	4,170	-	-	-	-
應付公司債	9,336,292	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,421,335	-	-	-	-
合計	<u>\$ 21,705,902</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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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

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，於民國一〇九年度及一〇八年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級移轉之情形。

(廿五) 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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司設置有備抵呆帳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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司均無對外提供任何背書保證。

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。

(廿六)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。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年度合併公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 31,727,054	23,604,451
減：現金及約當現金	(2,109,643)	(2,097,780)
淨負債	29,617,411	21,506,671
權益總額	5,070,936	5,514,928
資本總額	\$ 34,688,347	27,021,599
負債資本比率	85 %	80 %

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因合併公司為投入建築個案而新增借款及預售個案及出售不動產、廠房及設備產生之合約負債增加，致淨負債增加，負債資本比將隨未來個案陸續完工交屋後下降。

(廿七)非現金交易及投資及籌資活動

合併公司於民國一〇九年度及一〇八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)公司為合併公司之母公司，於民國一〇九年及一〇八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5.62%及5.45%，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	"
興富發置業股份有限公司	"
巨豐旅館管理顧問股份有限公司	"
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
吳○○	合併公司之主要管理人員二親等親屬

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	
	109.12.31	108.12.31
吳○○	\$ 7,329	-

上述出售房地予關係人之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。

(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	
	109年度	108年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 2,173,880	2,252,220

	本期計價金額	
	109年度	108年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 2,055,676	2,281,987

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)	
	109年度	108年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 2,622,584	1,414,519
其他關係人	50,281	7,255
	\$ 2,672,865	1,421,774

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	
	109年度	108年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 3,333	4,857

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	109.12.31	108.12.31
應收帳款	母公司－興富發建設(股)公司	\$ 197,249	407,430
其他應收款	母公司－興富發建設(股)公司	47,323	2,037
"	其他關係人	134	-
		<u>\$ 244,706</u>	<u>409,467</u>

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	109.12.31	108.12.31
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	531,969	348,399
"	其他關係人	29,385	3,416
其他應付款	母公司	1,718	7,105
"	其他關係人	17,680	3,248
		<u>\$ 581,704</u>	<u>362,168</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	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
母公司	\$ -	-	57	57
其他關係人：				
博元建設(股)公司	1,140	1,240	6,964	7,086
其他關係人	-	-	41	41
	<u>\$ 1,140</u>	<u>1,240</u>	<u>7,062</u>	<u>7,184</u>

(2)租金支出

	存出保證金		租金支出	
	109年度	108年度	109年度	108年度
母公司	\$ 215	-	5,896	4,972
其他關係人	140	140	2,119	800
	<u>\$ 355</u>	<u>140</u>	<u>8,015</u>	<u>5,772</u>

於民國一〇九年十二月三十一日合併公司因上述租賃而預付母公司之租金為33千元。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.其他

(1)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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	
109.12.31					
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 存出保證票據	\$100,000 \$200,000
108.12.31					
悅誠(果貿案)	母公司 —興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$100,000
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

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)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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34,178千元及27,323千元。

(3)合併公司委任關係人代為銷售房地及建築管理而支付之管理諮詢顧問費用及佣金明細如下：

	本期支付費用	
	109年度	108年度
母公司	\$ 11,429	14,000
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	28,960	29,239
興富發置業(股)公司	-	1,086
	\$ 40,389	44,325

(4)合併公司支付關係人銷售活動等支出明細如下：

	本期支付費用	
	109年度	108年度
母公司	\$ -	204
其他關係人	24,784	3,940
	\$ 24,784	4,144

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)合併公司提供關係人管理銷售案場服務明細如下：

	其他收入	
	109年度	108年度
母公司	\$ -	2,037
(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：		
短期員工福利	\$ 16,496	15,136

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	109.12.31	108.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	銀行借款	\$ -	70,550
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款	602,698	472,260
應收票據	銀行借款及應付短期票券	60,849	-
其他金融資產-流動及非流動	價金信託、履約保證金、銀行借款及應付公司債	5,193,040	3,314,338
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券、履約保證及應付公司債等	18,524,172	12,127,377
不動產、廠房及設備	長期借款	18,587	1,379,248
投資性不動產	長期借款及應付短期票券	672,655	687,661
待出售非流動資產	一年內到期長期借款	1,187,386	-
		<u>\$ 26,259,387</u>	<u>18,051,434</u>

民國一〇九年及一〇八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1,173,710千元及860,582千元。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日合併公司分別提供預售案之應收票據1,157,804千元及305,980千元，及於民國一〇八年十二月三十一日提供子公司之股票共計50,000千股，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：

1.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產產、廠房及設備之合約價款與已依約收取金額如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 28,211,418	16,447,268
已依約收取金額	\$ 3,308,906	1,593,488

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 2.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司因合建而支付存出之保證金分別皆為475,000千元；支付之存出保證票據分別為220,000千元及20,000千元。
- 3.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。
- 4.合併公司未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
取得存貨(建設業)	<u>\$ 4,014,262</u>	<u>5,299,990</u>

- 5.子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之承攬合約價款	<u>\$ 5,022,489</u>	<u>9,095,496</u>
已依約收取金額	<u>\$ 4,389,516</u>	<u>3,903,624</u>

- 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金總計為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、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年度			108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	96,932	117,680	214,612	88,563	122,296	210,859
勞健保費用	8,912	11,693	20,605	4,662	13,243	17,905
退休金費用	4,710	5,106	9,816	2,372	5,941	8,313
其他員工福利費用	3,953	15,038	18,991	2,645	9,893	12,538
折舊費用	6,804	12,671	19,475	5,904	21,704	27,608
攤銷費用	-	3,045	3,045	22	1,897	1,919

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、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇九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		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										
0	本公司	金駿營造股份有限公司	2	1,014,187	200,000	-	-	-	- %	2,535,468	Y	N	N

註一：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。

註二：本公司及子公司背書保證作業辦法對外保證之總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

1. 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為限。
2. 對單一企業背書保證總額以不超過本公司當期淨值之百分之二十為限。

註三：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	持股比例	公允價值		
本公司	股票-興發建設(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	602,698	1.02 %	602,698	1.04 %	

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	新竹光武段	109/3/3	1,981,707	65,000	高昀投資(股)公司及張君等3人	非關係人	-	-	-	-	繼價	規劃興建	

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日期	帳面 價值	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益 (註5)	交易 對象	關係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定 事項
本公司	NTC國家商貿中心-存貨	109.9.2	不適用	係出售存貨故不適用	736,380 (註1)	已全數收取	係出售存貨故不適用	全球人壽保險(股)公司	非關係人	活化資產及充實營運資金	鑑價	-
本公司	時代廣場-不動產、廠房及設備	109.12.24	104.12.25	1,187,386	1,221,710 (註2)	305,428 (註3)	(165,479) (註4)	台灣人壽保險(股)公司	非關係人	活化資產及充實營運資金	鑑價	將以售後租回方式出售

註1：含建物款294,552千元(含稅)。

註2：含建物款232,125千元(含稅)。

註3：含建物款58,031千元(含稅)。

註4：已於民國一〇九年度認列減損損失並帳列其他利益及損失項下。

註5：已扣除處分必要之成本及費用。

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	2,619,754	30.60%		-	-	(531,969)	(41.33)%	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	1,117,126	13.05%		-	-	(284,628)	(22.11)%	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	(2,173,880)	(42.18)%		-	-	197,249	35.23%	註1
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(1,442,394)	(27.99)%		-	-	284,628	50.84%	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。

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	興富發建設股份有限公司	最終母公司	197,249	7.19	-	-	183,014	-
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	284,628	6.83	-	-	284,628	-

9.從事衍生工具交易：無。

潤隆建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	\$ 284,628	與同業相當	0.77 %
				營業成本	1,442,394	與同業相當	18.84%
1	金駿營造	本公司	2	應收帳款	284,628	與同業相當	0.77 %
				營業收入	1,442,394	與同業相當	18.84%

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：

民國一〇九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			期中最高持股或出資情形	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 %	619,822	100.00 %	143,791	73,387	

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		36,277,228	9.80 %
潤盈投資股份有限公司		23,695,614	6.40 %
萬盛發投資股份有限公司		21,413,487	5.78 %
興富發建設股份有限公司		21,153,600	5.71 %
廣陽投資股份有限公司		20,792,415	5.62 %
興日盛投資股份有限公司		20,604,301	5.56 %
豐饒投資股份有限公司		20,038,050	5.41 %
齊裕營造股份有限公司		18,572,400	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，於民國一〇九年度及一〇八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>
109年度				
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	10,849	429	-	11,278
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>
108年度				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,684,425	2,514,231	-	4,198,656
部門間收入	-	456,904	(456,904)	-
利息收入	13,914	592	-	14,506
收入總計	<u>\$ 1,698,339</u>	<u>2,971,727</u>	<u>(456,904)</u>	<u>4,213,162</u>
利息費用	<u>\$ 168,585</u>	<u>710</u>	<u>-</u>	<u>169,295</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 28,563</u>	<u>964</u>	<u>-</u>	<u>29,527</u>
應報導部門損益	<u>\$ 723,586</u>	<u>78,820</u>	<u>(60,662)</u>	<u>741,744</u>
非流動資產資本支出	<u>\$ 50,573</u>	<u>3,522</u>	<u>-</u>	<u>54,095</u>
應報導部門資產	<u>\$ 28,075,005</u>	<u>1,803,013</u>	<u>(758,639)</u>	<u>29,119,379</u>
應報導部門負債	<u>\$ 22,560,077</u>	<u>1,189,856</u>	<u>(145,482)</u>	<u>23,604,451</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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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(廿一)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。民國一〇九年度房地銷售收入為3,930,087千元，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(七)採用權益法之投資—子公司。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，潤隆建設股份有限公司存貨(建設業)金額為24,570,742千元，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一〇九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

韓沂璉



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

民國一一〇年三月十九日



潤隆建設股份有限公司
資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,286,398	4	1,312,881	5	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 11,936,172	34	8,450,133	30
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)及八)	-	-	146,269	1	2110 應付短期票券(附註六(十二))	2,758,113	8	561,300	2
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(三)及八)	602,698	2	553,285	2	合約負債—流動(附註六(十一)及九)	3,314,710	9	1,593,744	6
1150 應收票據淨額(附註六(四)及八)	160,692	-	129,820	-	2170 應付帳款	440,218	1	349,180	1
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	35,096	-	-	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	846,934	2	486,436	2
1200 其他應收款	1,584	-	930	-	2200 其他應付款(附註七)	309,284	1	266,548	1
1210 其他應收款—關係人(附註七)	47,457	-	2,037	-	2230 本期所得稅負債	68,785	-	9,114	-
1220 本期所得稅資產	4,869	-	-	-	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十七))	2,321	-	2,443	-
1310 存貨—製造業(附註六(五))	10,598	-	11,085	-	租賃負債—流動(附註六(十五))	8,827	-	3,400	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	24,570,742	69	18,832,995	67	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))	1,481,281	4	-	-
1410 預付款項(附註七)	192,136	-	102,397	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	1,018,091	3	57,947	-
1460 待出售非流動資產(淨額)(附註六(六))	1,187,386	3	-	-	2399 其他流動負債—其他	305,459	1	76,538	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、七及八)	2,786,119	8	1,472,635	5		22,490,195	63	11,856,783	42
1479 其他流動資產—其他	2,784	-	62,457	-	非流動負債：				
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	410,475	1	217,060	1	2530 應付公司債(附註六(十四))	7,851,491	22	9,336,292	33
	31,299,034	87	22,843,851	81	2541 銀行長期借款(附註六(十三))	344,482	1	1,363,388	5
非流動資產：					2570 遞延所得稅負債(附註六(十八))	2,844	-	2,844	-
1550 採用權益法之投資(附註六(七)及八)	619,822	2	595,755	2	租賃負債—非流動(附註六(十五))	814	-	770	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	240,696	1	1,599,259	6		8,199,631	23	10,703,294	38
1755 使用權資產(附註六(九))	12,173	-	6,702	-	權益：(附註六(十九))	30,689,826	86	22,560,077	80
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	681,434	2	687,661	3	股本	3,699,966	11	3,083,305	11
1780 無形資產	2,129	-	2,878	-	資本公積	168,389	-	779,297	3
1984 其他金融資產—其他—非流動(附註六(十一)、七及八)	2,905,474	8	2,338,899	8	保留盈餘	1,052,113	3	1,551,272	6
	4,461,728	13	5,231,154	19	其他權益	150,468	-	101,054	-
	35,760,762	100	28,075,005	100	權益合計	5,070,936	14	5,514,928	20
資產總計	\$ 35,760,762	100	28,075,005	100	負債及權益總計	\$ 35,760,762	100	28,075,005	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：蔡聰實

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十六)及(廿一))：				
4511 營建收入	3,930,087	100	1,676,425	100
4800 其他營業收入	14,510	-	8,000	-
	<u>3,944,597</u>	<u>100</u>	<u>1,684,425</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註六(廿二)及七)	<u>3,108,623</u>	<u>79</u>	<u>1,299,931</u>	<u>77</u>
營業毛利	<u>835,974</u>	<u>21</u>	<u>384,494</u>	<u>23</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十一)、(廿二)及七)	347,003	9	357,317	21
6200 管理費用(附註六(廿二))	180,136	4	166,924	10
	<u>527,139</u>	<u>13</u>	<u>524,241</u>	<u>31</u>
營業淨利(損)	<u>308,835</u>	<u>8</u>	<u>(139,747)</u>	<u>(8)</u>
營業外收入及支出(附註六(廿三)及七)：				
7100 利息收入	10,849	-	13,914	1
7010 其他收入	31,615	1	63,575	4
7020 其他利益及損失	(104,232)	(3)	902,804	53
7050 財務成本	(145,783)	(4)	(168,585)	(10)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	73,387	2	51,625	3
	<u>(134,164)</u>	<u>(4)</u>	<u>863,333</u>	<u>51</u>
繼續營業部門稅前淨利	174,671	4	723,586	43
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	57,423	1	67,666	4
本期淨利	<u>117,248</u>	<u>3</u>	<u>655,920</u>	<u>39</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	49,668	1	15,535	1
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>49,668</u>	<u>1</u>	<u>15,535</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 166,916</u>	<u>4</u>	<u>671,455</u>	<u>40</u>
每股盈餘(元)(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 0.32</u>		<u>1.77</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 0.32</u>		<u>1.77</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓



會計主管：林雅媚



潤隆建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一〇八年一月一日餘額 追溯適用新準則之調整數 民國一〇八年一月一日重編後餘額 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 普通股現金股利 資本公積配發現金股利 民國一〇八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 提列法定盈餘公積 普通股現金股利 資本公積配發現金股利 資本公積配發股票股利 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	股 本		資本公積		法定盈餘公積		保留盈餘		其他權益項目		權益總計
	普通 股	本 股	資本公積	未分配 盈 餘	法 定 盈 餘	盈 餘	未 分 配 盈 餘	合 計	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	權 益 總 計	
	\$ 3,083,305	-	1,272,626	2,263,523	605,303	2,868,826	(159)	85,519	7,310,276		
	3,083,305	-	1,272,626	2,263,364	605,303	2,868,667	655,920	-	7,310,117		
	-	-	-	-	-	655,920	-	15,535	655,920		
	-	-	-	-	-	655,920	-	15,535	671,455		
	-	-	-	(218,646)	218,646	-	(218,646)	-	-		
	-	-	-	(1,973,315)	-	(1,973,315)	-	-	(1,973,315)		
	3,083,305	-	779,297	823,949	823,949	1,551,272	117,248	101,054	5,514,928		
	-	-	-	-	-	117,248	-	-	117,248		
	-	-	-	-	-	117,248	-	49,668	166,916		
	-	-	-	(65,576)	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	-	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	-	254	(254)	-		
	-	-	5,680	-	-	-	-	-	-		
	\$ 3,699,966	-	168,389	889,525	162,588	1,052,113	-	150,468	5,680		

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓



會計主管：林雅媚

潤隆建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 174,671	723,586
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	18,361	27,080
攤銷費用	1,862	1,483
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	62	(9,633)
利息費用	145,783	168,585
利息收入	(10,849)	(13,914)
股利收入	(23,900)	(56,204)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(73,387)	(51,625)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(1,944)	(735)
處分待出售非流動資產利益	-	(886,639)
待出售非流動資產減損損失	165,479	-
租賃修改利益	(142)	(254)
收益費損項目合計	221,325	(821,856)
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	(30,872)	53,335
應收帳款	(35,096)	198
其他應收款	(656)	1,904
其他應收款－關係人	(45,420)	(2,037)
存貨－製造業	487	-
存貨－建設業	(5,451,634)	(5,908,348)
預付款項	(94,920)	(131,035)
其他流動資產	59,673	(56,519)
其他金融資產－流動	(1,311,143)	(905,575)
取得合約之增額成本	(193,415)	(157,081)
其他金融資產－非流動	(411)	1,067
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,957,200)	(7,104,091)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,418,302	1,210,103
應付帳款	91,038	(80,246)
應付帳款－關係人	360,498	316,760
其他應付款	41,298	71,773
員工福利負債準備	(122)	(204)
其他流動負債	228,921	58,938
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,139,935	1,577,124
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,817,265)	(5,526,967)
調整項目合計	(4,595,940)	(6,348,823)
營運產生之現金流出	(4,421,269)	(5,625,237)
支付之所得稅	(2,620)	(384,696)
營業活動之淨現金流出	(4,423,889)	(6,009,933)

潤隆建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
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	302,664	1,286,739
取得不動產、廠房及設備	(8,140)	(48,462)
處分不動產、廠房及設備	4,290	2,107
取得無形資產	(1,113)	(2,111)
收取之利息	8,510	10,237
收取之股利	78,900	56,204
投資活動之淨現金流入	385,365	1,304,714
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,000,610	7,230,900
短期借款減少	(4,512,910)	(4,657,664)
應付短期票券增加	10,588,000	3,148,400
應付短期票券減少	(8,390,000)	(2,586,400)
發行公司債	-	5,900,000
償還公司債	-	(2,000,000)
舉借長期借款	-	365,800
償還長期借款	(58,762)	(452,265)
其他金融資產—流動	-	508,559
其他金融資產—非流動	(566,164)	(1,609,023)
租賃本金償還	(444)	(7,319)
發放現金股利	(616,661)	(2,466,644)
支付之利息	(431,628)	(326,327)
籌資活動之淨現金流入	4,012,041	3,048,017
本期現金及約當現金減少數	(26,483)	(1,657,202)
期初現金及約當現金餘額	1,312,881	2,970,083
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,286,398	1,312,881

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓



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
民國一〇九年度及一〇八年度
(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。本公司經民國一〇〇年六月三日股東會決議通過，變更公司名稱為「潤隆建設股份有限公司」。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一一〇年三月十九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

本公司自民國一〇九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三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「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一一〇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」

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。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： <ul style="list-style-type: none"> • 履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及 • 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。 	2022.1.1

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」
- 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」

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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衡量金融資產。

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。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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；

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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)。

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(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	5年
(4)租賃改良及其他設備	3~10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

1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 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。

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

3. 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。因協商與安排營業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。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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 1~10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)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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

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。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下，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，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(五)。

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)。

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(十)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿四)，金融工具。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 344	343
活期(含外幣)存款	1,285,719	1,312,538
支票存款	<u>335</u>	<u>-</u>
現金及約當現金	<u>\$ 1,286,398</u>	<u>1,312,881</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(廿四)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	\$ -	<u>146,269</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿三)。

民國一〇九年度因處分上述透過損益按公允價值衡量之金融資產之價款為146,207千元。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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>602,698</u>	<u>553,285</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，於民國一〇九年度及一〇八年度分別認列之股利收入23,900千元及53,775千元。

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。本公司民國一〇八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(廿四)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之明細，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款淨額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據	\$ 160,692	129,820
應收帳款-按攤銷後成本衡量	35,096	-
合 計	<u>\$ 195,788</u>	<u>129,820</u>

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：

	<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>\$ 195,788</u>	-	<u>-</u>
	<u>108.12.31</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>\$ 129,820</u>	-	<u>-</u>

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，上述應收票據提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
製造業：		
零件備品	\$ 10,598	11,085
建設業：		
預付土地款	310,679	601,528
營建用地	762,128	2,775,022
在建房地	19,794,302	12,344,110
待售房地	<u>3,703,633</u>	<u>3,112,335</u>
小計	<u>24,570,742</u>	<u>18,832,995</u>
合計	<u>\$ 24,581,340</u>	<u>18,844,080</u>

本公司於民國一〇八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(十)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年度及一〇八年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地分別依1.85%及2.04%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿三)。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)待出售非流動資產

本公司於民國一〇八年九月二十五日經董事會決議通過處分鶯歌區德昌段土地及建築物，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，轉列時按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，未有減損之情形。出售前述土地及廠房之買賣契約書之合約總價款為1,299,474千元(含稅)，已於民國一〇八年十二月完成過戶程序，相關價款並已收訖，相關處分損益請詳附註六(廿三)。

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(廿三)，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。

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。

(七)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
	<u>\$ 619,822</u>	<u>595,755</u>

1. 子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

2. 擔保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資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)

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、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>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,671,706	513,162	239,853	62,581	2,487,302
增 添	44,143	2,762	-	1,557	48,462
處 分	-	-	(239,853)	(15,592)	(255,445)
重分類至待出售非流動資產	(380,262)	(185,264)	-	(8,194)	(573,720)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,335,587</u>	<u>330,660</u>	<u>-</u>	<u>40,352</u>	<u>1,706,599</u>
折舊及減損損失：					
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>
民國108年1月1日餘額	\$ 3,279	221,592	238,410	54,294	517,575
本年度折舊	570	13,510	533	2,845	17,458
處 分	-	-	(238,943)	(15,130)	(254,073)
重分類至待出售非流動資產	-	(165,615)	-	(8,005)	(173,620)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 3,849</u>	<u>69,487</u>	<u>-</u>	<u>34,004</u>	<u>107,340</u>
帳面金額：					
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>
民國108年12月31日	<u>\$ 1,331,738</u>	<u>261,173</u>	<u>-</u>	<u>6,348</u>	<u>1,599,259</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及一〇八年九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(六)說明，相關處分損益及減損損失，請詳附註六(廿三)。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日已作為長期借款及應付公司債擔保之明細，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
使用權資產成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 8,547	-	8,547
增 添	8,581	-	8,581
租賃修改	<u>(4,681)</u>	-	<u>(4,681)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 12,447</u>	<u>-</u>	<u>12,447</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	-	9,913	9,913
增 添	8,547	-	8,547
租賃修改	<u>-</u>	<u>(9,913)</u>	<u>(9,913)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,547</u>	<u>-</u>	<u>8,547</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 1,845	-	1,845
本期折舊	642	-	642
租賃修改	<u>(2,213)</u>	-	<u>(2,213)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 274</u>	<u>-</u>	<u>274</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本期折舊	1,845	3,037	4,882
租賃修改	<u>-</u>	<u>(3,037)</u>	<u>(3,037)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,845</u>	<u>-</u>	<u>1,845</u>
帳面價值：			
民國109年12月31日	<u>\$ 12,173</u>	<u>-</u>	<u>12,173</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 6,702</u>	<u>-</u>	<u>6,702</u>

(十)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>
民國108年1月1日餘額	\$ 150,232	127,004	277,236
自存貨轉入	<u>225,424</u>	<u>190,571</u>	<u>415,995</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 375,656</u>	<u>317,575</u>	<u>693,231</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：			
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>
民國108年1月1日餘額	\$ -	830	830
本年度折舊	-	4,740	4,740
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>5,570</u>	<u>5,570</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 375,656</u>	<u>305,778</u>	<u>681,434</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 150,232</u>	<u>126,174</u>	<u>276,406</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 375,656</u>	<u>312,005</u>	<u>687,661</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 837,250</u>
民國108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(十六)。

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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動及非流動	\$ 5,691,593	3,811,534
取得合約之增額成本－流動	410,475	217,060
合 計	<u>\$ 6,102,068</u>	<u>4,028,594</u>

1.其他金融資產

主要係提供履約擔保之定期存單、受限制銀行存款及工程合建保證金。

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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列120,387千元及27,111千元之推銷費用。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)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：

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	<u>2,758,113</u>
合計				<u><u>\$ 14,694,285</u></u>

108.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.90%~2.40%	109~113	\$ 5,860,133
信用銀行借款	台幣	1.43%~2.00%	109~110	2,590,000
應付短期票券	台幣	1.65%	109	<u>561,300</u>
合計				<u><u>\$ 9,011,433</u></u>

1. 借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為18,588,610千元及10,379,300千元；償還之金額分別為12,902,910千元及7,244,064千元。

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)長期借款/一年內到期之長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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				<u>(1,018,091)</u>
合計				<u><u>\$ 344,482</u></u>

108.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%	123~124	\$ 1,421,335
減：一年內到期				<u>(57,947)</u>
合計				<u><u>\$ 1,363,388</u></u>

1. 借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為零元及365,800千元，償還之金額分別為58,762千元及452,265千元。

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)

(十四)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
有擔保普通公司債－流動	\$ 1,481,281	-
有擔保普通公司債－非流動	<u>7,851,491</u>	<u>9,336,292</u>
合 計	<u>\$ 9,332,772</u>	<u>9,336,292</u>

- 1.本公司於民國一〇九年度均未發行、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。

(十五)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>8,827</u>	<u>3,400</u>
非流動	\$ <u>814</u>	<u>770</u>

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>33</u>	<u>136</u>
短期租賃之費用	\$ <u>25,637</u>	<u>36,299</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>26,114</u>	<u>43,754</u>

1.土地之租賃

本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)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(十)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 15,431	14,783
一至二年	15,585	14,831
二至三年	15,345	14,865
三至四年	8,672	14,553
四至五年	5,576	7,880
五年以上	-	4,784
未折現租賃給付總額	<u>\$ 60,609</u>	<u>71,696</u>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為14,510千元及8,000千元。

(十七)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 2,321</u>	<u>2,443</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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,987千元及3,241千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 68,925	17,861
土地增值稅	2,480	104,092
調整前期之當期所得稅	(13,982)	-
未分配盈餘加徵	-	2,216
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	(56,503)
所得稅費用	<u>\$ 57,423</u>	<u>67,666</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 174,671	723,586
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	34,934	144,717
遞延利息支出之財稅差異	(6,982)	7,749
土地免稅所得	2,890	(153,365)
前期高估	(13,982)	-
遞延推銷廣告費之財稅差異	25,187	43,348
透過損益公允價值衡量金融資產評價(利益)損失	12	(1,927)
減損損失	33,096	-
土地增值稅	2,480	104,092
遞延所得稅負債迴轉數	-	(56,503)
股利收入	(4,780)	(11,241)
未分配盈餘加徵	-	2,216
其他	(15,432)	(11,420)
	<u>\$ 57,423</u>	<u>67,666</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

已認列之遞延所得稅負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>土地增值稅準備</u>
<u>遞延所得稅負債：</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>
民國108年1月1日餘額	\$ 59,347
貸記損益表	(56,503)
民國108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一〇七年度。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額分別為5,000,000千元及3,600,000千元，每股面額10元，已發行普通股股份分別為369,997千股及308,330千股。

1.普通股之發行

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無償配發200股，計616,661千元，此項增資案已於民國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，另經董事會決議以民國一〇九年十月一日為增資基準日，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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
轉換公司債轉換溢價	\$ -	294,830
發行股票溢價	160,021	481,852
受領贈與之所得	2,598	2,525
其他	<u>5,770</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 168,389</u>	<u>779,297</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。

本公司於民國一〇九年六月九日及民國一〇八年六月十日分別經股東常會決議以資本公積發放現金308,331千元、撥充資本308,330千元及以資本公積發放現金及493,329千元。

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會擬議以資本公積發行普通股148,000千元，每股面額10元，計14,800千股。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

分派盈餘時，得以股票或現金方式為之，其中現金股利之發放以不低於當年度股利分配總額之10%。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，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

本公司分別於民國一〇九年六月九日及民國一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 1.00	308,330	6.40	1,973,315
股 票	1.00	<u>308,331</u>	-	<u>-</u>
合 計		<u>\$ 616,661</u>		<u>1,973,315</u>

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會決議民國一〇九年度盈餘分配案之現金股利金額並擬議民國一〇九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：

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

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>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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108年1月1日餘額	\$ 85,519
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	15,535
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 101,054</u>

(二十)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

	109年度	108年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 117,248</u>	<u>655,920</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數	<u>369,997</u>	<u>369,997</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 117,248</u>	<u>655,920</u>
(2)普通股加權平均流通在外股數(基本)	369,997	369,997
員工股票酬勞之影響	124	274
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>370,121</u>	<u>370,271</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>1,684,425</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 3,930,087	1,676,425
其他收入	14,510	8,000
	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>1,684,425</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之收入	\$ 14,510	8,000
於某一時點移轉之商品及勞務	3,930,087	1,676,425
	<u>\$ 3,944,597</u>	<u>1,684,425</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
合約負債-銷售房地	\$ 3,308,906	1,593,488	383,622
合約負債-預收款項	5,804	256	19
合 計	<u>\$ 3,314,710</u>	<u>1,593,744</u>	<u>383,641</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債-銷售房地期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為143,594千元及173,884千元。

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，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動情形。

(廿二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司民國一〇九年六月修章後及修章前之章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.1%及1%為員工酬勞及不高於1%及3%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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞提列金額分別為3,500千元及12,000千元，董事酬勞提列金額分別為1,500千元及6,000千元，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成本或營業費用。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一〇九年度及一〇八年度財務報告估列金額相符。

(廿三)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
工程存出保證金(含押金)	\$ 2,341	3,681
銀行存款及票券息	1,849	3,540
其他	6,659	6,693
	<u>\$ 10,849</u>	<u>13,914</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 23,900	56,204
租金收入	7,715	7,371
	<u>\$ 31,615</u>	<u>63,575</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
外幣兌換淨(損)益	\$ (924)	(488)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(62)	9,633
處分不動產、廠房及設備利益	1,944	735
待出售非流動資產處分利益	-	886,639
待出售非流動資產減損損失	(165,479)	-
什項收入	60,316	6,492
什項支出	(27)	(207)
	<u>\$ (104,232)</u>	<u>902,804</u>

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 343,828	263,630
保證手續費	6,303	321
公司債利息	81,732	73,769
其他財務費用	33	136
減：利息資本化	(286,113)	(169,271)
	<u>\$ 145,783</u>	<u>168,585</u>

(廿四)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呆帳之情事。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3年	3-5年	5年以上
109年12月31日						
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>
108年12月31日						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 7,281,468	7,966,650	257,839	1,759,827	4,830,967	1,118,017
信用銀行借款	2,590,000	2,630,124	1,899,679	730,445	-	-
應付短期票券	561,300	562,000	562,000	-	-	-
普通公司債	9,336,292	9,731,700	82,820	3,651,240	5,997,640	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,102,164	1,102,164	1,102,164	-	-	-
租賃負債	4,170	4,455	2,927	377	139	1,012
	<u>\$ 20,875,394</u>	<u>21,997,093</u>	<u>3,907,429</u>	<u>6,141,889</u>	<u>10,828,746</u>	<u>1,119,029</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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加66,535千元及49,390千元，考量利息資本化後之淨利將減少22,458千元及24,645千元，主因係本公司之變動利率借款。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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	109年度		108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%	\$ 60,270	-	55,329	14,627
下跌10%	\$ (60,270)	-	(55,329)	(14,627)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產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：

	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	\$ 1,286,398	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	195,788	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	49,041	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,786,119	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	2,905,474	-	-	-	-
小計	7,222,820	-	-	-	-
合計	\$ 7,825,518	602,698	-	-	602,698
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(含一年內到期部分)	9,332,772	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,362,573	-	-	-	-
合計	\$ 26,995,707	-	-	-	-

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 146,269	146,269	-	-	146,269
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	\$ 553,285	553,285	-	-	553,285
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 1,312,881	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	129,820	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	2,967	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,472,635	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	2,338,899	-	-	-	-
小計	5,257,202	-	-	-	-
合計	<u>\$ 5,956,756</u>	<u>699,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>699,554</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 8,450,133	-	-	-	-
應付短期票券	561,300	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款	1,102,164	-	-	-	-
租賃負債	4,170	-	-	-	-
應付公司債	9,336,292	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,421,335	-	-	-	-
合計	<u>\$ 20,875,394</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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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，於民國一〇九年度及一〇八年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級移轉之情形。

(廿五)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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

本公司設置有備抵呆帳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。民國一〇八年十二月三十一日，本公司提供予完全擁有之子公司背書保證之情形，請詳附註七(三)。民國一〇九年十二月三十一日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。

(廿六) 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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 30,689,826	22,560,077
減：現金及約當現金	(1,286,398)	(1,312,881)
淨負債	29,403,428	21,247,196
權益總額	5,070,936	5,514,928
資本總額	\$ 34,474,364	26,762,124
負債資本比率	85%	79%

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因本公司為投入建築個案而新增借款及預售個案及出售不動產、廠房及設備產生之合約負債增加，致淨負債增加，負債資本比將隨未來個案陸續完工交屋後下降。

(廿七)非現金交易及投資及籌資活動

本公司於民國一〇九年度及一〇八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(九)。

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，於民國一〇九年及一〇八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5.62%及5.45%，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	"
興富發置業股份有限公司	"
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
吳○○	本公司主要管理人員二親等親屬

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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	
	109年度	108年度
吳○○	\$ 7,329	-

上述出售房地予關係人之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。

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)	
	109年度	108年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 2,619,754	1,414,519
子公司：		
金駿營造(股)公司	1,117,126	464,716
其他關係人	42,524	4,190
	<u>\$ 3,779,404</u>	<u>1,883,425</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	
	109年度	108年度
母公司－興富發建設(股)公司	\$ 3,333	4,857

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	109.12.31	108.12.31
其他應收款	母公司-興富發建設(股)公司	\$ 47,323	2,037
其他應收款	其他關係人	134	-
		<u>\$ 47,457</u>	<u>2,037</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	109.12.31	108.12.31
應付帳款	母公司－齊裕營造(股)公司	\$ 531,969	348,399
"	母公司－興富發建設(股)公司	952	-
	子公司－金駿營造(股)公司	284,628	137,839
"	其他關係人	29,385	198
其他應付款	母公司	390	430
"	其他關係人	17,680	3,248
		<u>\$ 865,004</u>	<u>490,114</u>

5.背書保證

本公司提供銀行融資所需之背書保證予子公司金駿營造(股)公司，於民國一〇八年十二月三十一日背書保證餘額為200,000千元，已動支金額為零元。

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	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
母公司	\$ -	-	57	57
其他關係人：				
博元建設(股)公司	1,140	1,240	6,964	7,086
其他關係人	-	-	41	41
	<u>\$ 1,140</u>	<u>1,240</u>	<u>7,062</u>	<u>7,184</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	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
母公司	\$ -	-	4,629	4,938
其他關係人	140	140	2,119	800
	<u>\$ 140</u>	<u>140</u>	<u>6,748</u>	<u>5,738</u>

於民國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為33千元。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.其他

(1)於民國一〇九年及一〇八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：

<u>工程名稱</u>	<u>地主/投資方</u>	<u>性質</u>	<u>對方比例</u>	<u>合建保證金及保證票據</u>	
109.12.31					
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 存出保證票據	\$100,000 \$200,000
108.12.31					
悅誠(果貿案)	母公司 -興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$100,000
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

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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 34,178	27,323
子公司—金駿營造(股)公司	8,098	8,098
	<u>\$ 42,276</u>	<u>35,421</u>

(3)本公司委任關係人代為銷售房地而支付之管理諮詢顧問費用及佣金明細如下：

	<u>本期支付費用</u>	
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 28,960	29,239
其他關係人	-	1,086
	<u>\$ 28,960</u>	<u>30,325</u>

(4)本公司支付關係人銷售活動等支出明細如下：

	<u>本期支付費用</u>	
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
母公司	\$ -	204
其他關係人	21,784	3,940
	<u>\$ 21,784</u>	<u>4,144</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)本公司提供關係人管理銷售案場服務明細如下：

	其他收入	
	109年度	108年度
母公司	\$ -	2,037
(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：		
短期員工福利	\$ 15,772	14,560

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	109.12.31	108.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	銀行借款	\$ -	70,550
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款	602,698	472,260
應收票據	銀行借款及應付短期票券	60,849	-
其他金融資產-流動及非流動	價金信託、履約保證金、銀行借款及應付公司債	5,193,040	3,314,338
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券、履約保證及應付公司債等	18,394,764	12,127,377
採用權益法之投資	長期借款	-	595,755
不動產、廠房及設備	長期借款	18,587	1,379,248
投資性不動產	長期借款及應付短期票券	672,655	687,661
待出售非流動資產	一年內到期長期借款	1,187,386	-
		\$ 26,129,979	18,647,189

民國一〇九年及一〇八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1,173,710千元及1,456,336千元。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司提供預售案之應收票據分別為1,157,804千元及305,980千元，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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 28,211,418</u>	<u>16,447,268</u>
已依約收取金額	<u>\$ 3,308,906</u>	<u>1,593,488</u>

- 2.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因合建而支付存出之保證金皆為475,000千元；支付之存出保證票據分別為220,000千元及20,000千元。

- 3.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
取得存貨(建設業)	<u>\$ 4,014,262</u>	<u>5,299,990</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、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年度			108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	2,780	67,045	69,825	4,373	83,313	87,686
勞健保費用	307	7,125	7,432	438	7,212	7,650
退休金費用	164	2,823	2,987	231	3,010	3,241
董事酬金	-	3,900	3,900	-	8,880	8,880
其他員工福利費用	480	9,574	10,054	187	2,695	2,882
折舊費用	6,227	12,134	18,361	5,622	21,458	27,080
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,862	1,862	22	1,461	1,483

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>98</u>	<u>106</u>
未兼任員工之董事人數	<u>4</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	\$ <u>961</u>	<u>1,005</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>743</u>	<u>868</u>
平均員工薪資費用調整情形	<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：

民國一〇九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										
0	本公司	金駿營造股份有限公司	2	1,014,187	200,000	-	-	-	- %	2,535,468	Y	N	N

註一：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。

註二：本公司及子公司背書保證作業辦法對外保證之總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

1. 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為限。
2. 對單一企業背書保證總額以不超過本公司當期淨值之百分之二十為限。

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	602,698	1.02 %	602,698	

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	新竹市光武段	109/3/3	1,981,707	65,000	高昀投資(股)公司及張君等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	-

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益(註5)	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	NTC國家商貿中心-存貨	109/9/2	不適用	係出售存貨故不適用	736,380 (註1)	已全數收取	係出售存貨故不適用	全球人壽保險(股)公司	非關係人	活化資產及充實營運資金	鑑價	-
本公司	時代廣場-不動產、廠房及設備	109/12/24	104/12/25	1,187,386	1,221,710 (註2)	305,428 (註3)	(165,479) (註4)	台灣人壽保險(股)公司	非關係人	活化資產及充實營運資金	鑑價	將以售後租回方式出售

註1：含建物款294,552千元(含稅)。

註2：含建物款232,125千元(含稅)。

註3：含建物款58,031千元(含稅)。

註4：已於民國一〇九年度認列減損損失並帳列其他利益及損失項下。

註5：已扣除必要之成本及費用。

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	2,619,754	30.60%	-	-	-	(531,969)	(41.33)%	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	1,117,126	13.05%	-	-	-	(284,628)	(22.11)%	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	(2,173,880)	(42.18)%	-	-	-	197,249	35.23%	註1
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(1,442,394)	(27.99)%	-	-	-	284,628	50.84%	註1

註1：承包公司係以完工百分比法認列營建收入，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	興富發建設股份有限公司	最終母公司	197,249	7.19	-	-	183,014	-
金駿營造	本公司	母公司	284,628	6.83	-	-	284,628	-

9.從事衍生工具交易：無。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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 %	619,822	143,791	73,387	

(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		36,277,228	9.80 %
潤盈投資股份有限公司		23,695,614	6.40 %
萬盛發投資股份有限公司		21,413,487	5.78 %
興富發建設股份有限公司		21,153,600	5.71 %
廣陽投資股份有限公司		20,792,415	5.62 %
興日盛投資股份有限公司		20,604,301	5.56 %
豐饒投資股份有限公司		20,038,050	5.41 %
齊裕營造股份有限公司		18,572,400	5.01 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

潤隆建設股份有限公司



RUN LONG CONSTRUCTION CO., LTD.

董事長 蔡聰賓



