

股票代碼：1808

潤隆建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年度及一〇六年度

公司地址：新北市鶯歌區德昌街220號
電話：(02)8501-5696

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~15
(四)重大會計政策之彙總說明	15~28
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28~29
(六)重要會計項目之說明	29~51
(七)關係人交易	51~55
(八)質押之資產	55~56
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	56
(十)重大之災害損失	56
(十一)重大之期後事項	56
(十二)其 他	57
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	57~58
2.轉投資事業相關資訊	58
3.大陸投資資訊	59
(十四)部門資訊	59
九、重要會計項目明細表	



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/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一〇七年及重編後一〇六年十二月三十一日及重編後一〇六年一月一日之資產負債表，暨民國一〇七年及重編後一〇六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一〇七年及重編後一〇六年十二月三十一日及重編後一〇六年一月一日之財務狀況，暨民國一〇七年及重編後一〇六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。

強調事項

如個體財務報告附註一及六(八)所述，潤隆建設股份有限公司於民國一〇七年九月七日經董事會決議通過向最終母公司-興富發建設股份有限公司購買金駿營造股份有限公司之股權，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，故潤隆建設股份有限公司編製民國一〇七年度個體財務報告時，已追溯重編民國一〇六年度個體財務報告。本會計師未因此修正查核意見。

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一〇七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，房地產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。民國一〇七年度房地產銷售收入為12,435,508千元，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產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；對預收房地款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性；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、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(七)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(六)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，潤隆建設股份有限公司存貨(建設業)金額為13,171,371千元，占總資產61%，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一〇七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

會計師：


證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇八年三月八日

潤隆建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年、一〇六年十一月三十一日及一〇六年一月一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31 (重編後)		106.1.1 (重編後)		負債及權益	107.12.31		106.12.31 (重編後)		106.1.1 (重編後)	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,970,083	14	1,394,435	5	1,158,297	6	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 5,875,008	27	8,548,996	33	4,670,019	25
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)	136,636	1	169,944	1	94,357	1	2110 應付短期票券(附註六(十二))	-	-	889,775	3	89,908	-
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)	537,750	2	-	-	-	-	2130 合約負債—流動(附註六(廿一)及九)	383,641	2	-	-	-	-
1125 備供出售金融資產—流動(附註六(四)及八)	-	-	505,485	2	542,530	3	2150 應付票據	-	-	22,211	-	25,948	-
1150 應收票據淨額(附註六(五))	183,155	1	184,087	1	182,959	1	2170 應付帳款	429,426	2	488,797	2	778,470	4
1170 應收帳款淨額(附註六(五))	198	-	1,269,203	5	65,211	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	169,676	1	563,155	2	167,904	1
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(五)及七)	-	-	3	-	71	-	2200 其他應付款(附註七)	182,546	1	455,968	2	495,211	3
1200 其他應收款	2,838	-	21,055	-	127,248	1	2230 本期所得稅負債	306,778	1	-	-	110,506	1
1210 其他應收款—關係人(附註七)	-	-	-	-	273	-	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十七))	2,647	-	2,331	-	2,062	-
1220 本期所得稅資產	37,137	-	37,545	-	479	-	2310 預收款項(附註六(十六)及九)	-	-	1,940,163	7	1,052,801	6
1310 存貨—製造業(附註六(六))	11,085	-	60,133	-	96,187	1	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))	1,999,919	9	1,238,708	5	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、七及八)	13,171,371	61	17,098,139	65	12,273,734	65	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	52,265	-	-	-	-	-
1410 預付款項	1,931	-	560,498	2	390,322	2	2399 其他流動負債—其他	17,600	-	177,992	1	50,672	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、(廿一)、七及八)	1,071,938	5	1,515,158	6	1,050,979	5		<u>9,419,506</u>	<u>43</u>	<u>14,328,096</u>	<u>55</u>	<u>8,795,513</u>	<u>47</u>
1479 其他流動資產—其他	5,938	-	7,805	-	11,233	-	非流動負債：						
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一))	59,979	-	-	-	-	-	2530 應付公司債(附註六(十四))	3,468,831	16	5,465,220	21	3,500,000	19
	<u>18,190,039</u>	<u>84</u>	<u>22,823,490</u>	<u>87</u>	<u>15,993,880</u>	<u>85</u>	2541 銀行長期借款(附註六(十三))	1,455,535	7	1,107,800	4	1,107,800	6
非流動資產：							2570 遞延所得稅負債	59,347	-	59,347	-	59,347	-
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	544,130	3	518,617	2	116,885	1		<u>4,983,713</u>	<u>23</u>	<u>6,632,367</u>	<u>25</u>	<u>4,667,147</u>	<u>25</u>
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	1,969,727	9	2,003,853	8	2,022,380	11	負債合計	<u>14,403,219</u>	<u>66</u>	<u>20,960,463</u>	<u>80</u>	<u>13,462,660</u>	<u>72</u>
1760 投資性不動產淨額(附註六(十))	276,406	1	-	-	-	-	權益：						
1780 無形資產	2,250	-	2,134	-	2,161	-	3100 股本(附註六(十九))	3,083,305	14	2,434,044	9	2,376,663	13
1984 其他金融資產—其他—非流動(附註八)	730,943	3	782,739	3	662,252	3	3200 資本公積(附註六(十四)及(十九))	1,272,626	6	1,008,904	4	1,236,351	7
	<u>3,523,456</u>	<u>16</u>	<u>3,307,343</u>	<u>13</u>	<u>2,803,678</u>	<u>15</u>	3300 保留盈餘(附註六(十九))	2,868,826	14	1,155,551	4	1,514,700	7
資產總計	<u>\$ 21,713,495</u>	<u>100</u>	<u>26,130,833</u>	<u>100</u>	<u>18,797,558</u>	<u>100</u>	3400 其他權益(附註六(十九))	85,519	-	53,254	-	90,299	-
							權益小計	<u>7,310,276</u>	<u>34</u>	<u>4,651,753</u>	<u>17</u>	<u>5,218,013</u>	<u>27</u>
							35XX 共同控制下前手權益(附註六(七))	-	-	518,617	3	116,885	1
							權益合計	<u>7,310,276</u>	<u>34</u>	<u>5,170,370</u>	<u>20</u>	<u>5,334,898</u>	<u>28</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 21,713,495</u>	<u>100</u>	<u>26,130,833</u>	<u>100</u>	<u>18,797,558</u>	<u>100</u>

董事長：蔡聰賓



經理人：蔡聰賓

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：林雅媚



潤隆建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度 (重編後)	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(廿一)、(廿二)及七)：				
4110 銷貨收入	\$ 152,005	1	236,720	5
4511 營建收入	12,435,508	99	4,121,341	94
4800 其他營業收入	5,900	-	20,047	1
4170 減：銷貨退回	(17,343)	-	-	-
	<u>12,576,070</u>	<u>100</u>	<u>4,378,108</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註六(廿三)及七)	<u>9,132,648</u>	<u>73</u>	<u>3,384,251</u>	<u>77</u>
營業毛利	<u>3,443,422</u>	<u>27</u>	<u>993,857</u>	<u>23</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(廿三)及七)	643,839	5	286,434	7
6200 管理費用(附註六(廿三))	<u>189,201</u>	<u>1</u>	<u>122,297</u>	<u>3</u>
	<u>833,040</u>	<u>6</u>	<u>408,731</u>	<u>10</u>
營業淨利	<u>2,610,382</u>	<u>21</u>	<u>585,126</u>	<u>13</u>
營業外收入及支出(附註六(廿四)及七)：				
7010 其他收入	82,210	1	86,279	2
7020 其他利益及損失	13,947	-	117,964	3
7050 財務成本	(216,516)	(2)	(172,846)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>25,513</u>	<u>-</u>	<u>1,732</u>	<u>-</u>
	<u>(94,846)</u>	<u>(1)</u>	<u>33,129</u>	<u>1</u>
繼續營業部門稅前淨利	<u>2,515,536</u>	<u>20</u>	<u>618,255</u>	<u>14</u>
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	<u>329,389</u>	<u>3</u>	<u>40,672</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>2,186,147</u>	<u>17</u>	<u>577,583</u>	<u>13</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	32,265	-	-	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	(37,045)	(1)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>32,265</u>	<u>-</u>	<u>(37,045)</u>	<u>(1)</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 2,218,412</u>	<u>17</u>	<u>540,538</u>	<u>12</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 2,186,464	17	575,851	13
8615 共同控制下前手權益淨利	<u>(317)</u>	<u>-</u>	<u>1,732</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,186,147</u>	<u>17</u>	<u>577,583</u>	<u>13</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 2,218,729	17	538,806	12
8715 共同控制下前手權益	<u>(317)</u>	<u>-</u>	<u>1,732</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,218,412</u>	<u>17</u>	<u>540,538</u>	<u>12</u>
每股盈餘(元)(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	8.11		2.38
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	7.11		1.94

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			其他權益項目			權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	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	備供出售 金融資產 未實現(損)益	共同控 制下前 手權益	
民國一〇六年一月一日餘額(重編後)	\$ 2,376,663	1,236,351	444,140	1,070,560	1,514,700	-	90,299	116,885	5,334,898
本期淨利	-	-	-	575,851	575,851	-	-	1,732	577,583
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(37,045)	-	(37,045)
本期綜合損益總額	-	-	-	575,851	575,851	-	(37,045)	1,732	540,538
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	103,578	(103,578)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(935,000)	(935,000)	-	-	-	(935,000)
資本公積配發現金股利	-	(300,000)	-	-	-	-	-	-	(300,000)
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000
可轉換公司債轉換	57,381	72,553	-	-	-	-	-	-	129,934
民國一〇六年十二月三十一日餘額(重編後)	2,434,044	1,008,904	547,718	607,833	1,155,551	-	53,254	518,617	5,170,370
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	49,811	49,811	53,254	(53,254)	-	49,811
民國一〇七年一月一日重編後餘額	2,434,044	1,008,904	547,718	657,644	1,205,362	53,254	-	518,617	5,220,181
本期淨利	-	-	-	2,186,464	2,186,464	-	-	(317)	2,186,147
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	32,265	-	-	32,265
本期綜合損益總額	-	-	-	2,186,464	2,186,464	32,265	-	(317)	2,218,412
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	57,585	(57,585)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(523,000)	(523,000)	-	-	-	(523,000)
因受領贈與產生者	-	2,525	-	-	-	-	-	-	2,525
資本公積配發現金股利	-	(342,000)	-	-	-	-	-	-	(342,000)
組織重組	-	-	-	-	-	-	-	(518,300)	(518,300)
可轉換公司債轉換	649,261	603,197	-	-	-	-	-	-	1,252,458
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,083,305	1,272,626	605,303	2,263,523	2,868,826	85,519	-	-	7,310,276

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度 (重編後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,515,536	618,255
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	27,654	30,635
攤銷費用	1,247	1,161
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	33,308	(75,624)
利息費用	216,516	172,846
利息收入	(10,578)	(7,805)
股利收入	(63,294)	(69,231)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(25,513)	(1,732)
處分報廢不動產、廠房及設備損失	9,573	-
逾期未領股利轉列資本公積	2,525	-
收益費損項目合計	191,438	50,250
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：		
合約資產	198,157	-
應收票據	932	(1,128)
應收帳款	1,070,848	(1,203,992)
應收帳款—關係人	3	68
其他應收款	18,396	106,197
其他應收款—關係人	-	273
存貨—製造業	49,048	36,054
存貨—建設業	3,719,999	(4,703,628)
預付款項	248,291	(206,850)
其他流動資產	1,867	3,428
其他金融資產—流動	712,878	(464,056)
取得合約之增額成本	297,076	-
其他金融資產—非流動	(1,797)	(164)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	6,315,698	(6,433,798)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(1,556,522)	-
應付票據	(22,211)	(3,737)
應付帳款	(59,371)	(289,673)
應付帳款—關係人	(393,479)	395,251
其他應付款	(269,564)	(49,594)
員工福利負債準備	316	269
預收款項	-	887,362
其他流動負債	(160,392)	127,320
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(2,461,223)	1,067,198
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	3,854,475	(5,366,600)
調整項目合計	4,045,913	(5,316,350)
營運產生之現金流入(出)	6,561,449	(4,698,095)
支付之所得稅	(22,202)	(188,245)
營業活動之淨現金流入(出)	6,539,247	(4,886,340)
投資活動之現金流量：		
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(518,300)	-
取得不動產、廠房及設備	(2,271)	(9,930)
取得無形資產	(1,364)	(1,134)
其他金融資產—流動	(268,940)	(108)
其他金融資產—非流動	53,593	(120,323)
預付設備款	-	(2,178)
收取之利息	9,681	7,786
收取之股利	63,294	69,231
投資活動之淨現金流出	(664,307)	(56,656)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	5,649,800	8,710,613
短期借款減少	(8,315,332)	(4,831,636)
應付短期票券增加	1,817,000	2,460,000
應付短期票券減少	(2,707,000)	(1,660,000)
發行公司債	-	2,000,000
舉借長期借款	400,000	-
發放現金股利	(865,000)	(1,235,000)
支付之利息	(278,760)	(264,843)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(4,299,292)	5,179,134
本期現金及約當現金增加數	1,575,648	236,138
期初現金及約當現金餘額	1,394,435	1,158,297
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,970,083	\$ 1,394,435

(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
民國一〇七年度及一〇六年度
(民國一〇六年十二月三十一日及一月一日附註係重編後資訊)
(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，註冊地址為新北市鶯歌區德昌街220號，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，增加委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。

本公司為業務擴展需要及提升經營效率，於民國一〇七年九月七日經董事會決議通過向最終母公司一興富發建設股份有限公司購買金駿營造股份有限公司(以下稱金駿公司)100%股權，並於民國一〇七年九月二十日以現金交割方式取得金駿公司股權，購買價款為518,300千元。金駿公司主要業務為從事綜合營造及住宅大樓開發等。前述交易因屬共同控制下之組織重組，依基金會(101)基秘字第301號函規定，應視為自始即合併而追溯重編前期比較財務報表。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月八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

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則 理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第2號之修正「 <u>股份基礎給付交易之分類及衡量</u> 」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「 <u>於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用</u> 」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「 <u>金融工具</u> 」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「 <u>客戶合約之收入</u> 」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「 <u>揭露倡議</u> 」	2017年1月1日

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」、國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收房地款亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本個體財務報告未造成重大影響。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)取得合約之增額成本

本公司建案委託廣告商銷售之佣金及內部銷售部門自行銷售建案之獎金等支出，過去符合認列為取得合約成本之支出而予資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售房地移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
合約資產—流動	\$ -	-	-	-	198,157	198,157
應收帳款(含關係人)	198	-	198	1,269,206	(198,157)	1,071,049
預付款項	58,548	(56,617)	1,931	560,498	(307,244)	253,254
取得合約之增額成本	-	59,979	59,979	-	357,055	357,055
資產影響數		<u>3,362</u>			<u>49,811</u>	
合約負債—流動	\$ -	383,641	383,641	-	1,940,163	1,940,163
預收款項	383,641	(383,641)	-	1,940,163	(1,940,163)	-
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ 2,865,464	3,362	2,868,826	1,155,551	49,811	1,205,362
權益影響數		<u>3,362</u>			<u>49,811</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 12,576,070	-	12,576,070
營業成本	(9,132,648)	-	(9,132,648)
推銷費用	(597,390)	(46,449)	(643,839)
管理費用	(189,201)	-	(189,201)
營業外收入及支出	(94,846)	-	(94,846)
稅前淨利影響數		(46,449)	
所得稅費用	(329,389)	-	(329,389)
本期淨利影響數		<u>(46,449)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>8.28</u>	<u>(0.17)</u>	<u>8.11</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>7.26</u>	<u>(0.15)</u>	<u>7.11</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 2,561,985	(46,449)	2,515,536
調整項目：			
合約資產	-	198,157	198,157
應收帳款減少	1,269,008	(198,157)	1,070,851
預付款項	498,918	(250,627)	248,291
取得合約增額成本之減少	-	297,076	297,076
合約負債	-	(1,556,522)	(1,556,522)
預收款項	(1,556,522)	<u>1,556,522</u>	-
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		<u>-</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	1,394,435	攤銷後成本	1,394,435
權益工具投資	持有供交易	169,944	強制透過損益按公允價值衡量	169,944
	備供出售金融資產(註1)	505,485	透過其他綜合損益按公允價值衡量	505,485
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	1,474,348	攤銷後成本	1,474,348
其他金融資產	放款及應收款	2,297,897	攤銷後成本	2,297,897

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，於適用國際財務報導準則第九號時則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

上述會計政策變動未導致個體財務報告重大調整。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

上述會計政策變動未導致個體財務報告重大調整。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加9,913千元及10,072千元，保留盈餘減少159千元。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變動。

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

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)共同控制下企業合併之處理

興富發建設股份有限公司為本公司及金駿營造股份有限公司之最終母公司，本公司於民國一〇七年九月七日以518,300千元向興富發建設股份有限公司取得金駿營造股份有限公司之100%股份係屬組織重組，應視為自始即已合併並重編以前期間個體財務報告，並將子公司原股東所持有股權於編製個體比較資產負債表及個體比較權益變動表時，歸屬於「共同控制下前手權益」；於編製個體比較綜合損益表時，將子公司原股東認列之損益，歸屬於「共同控制下前手權益淨利」。

(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

1. 金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

本公司在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有部分應收帳款，故透過其他綜合損益按公允價值衡量該等帳款，並將其列報於應收帳款項下。

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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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、應收融資租賃款、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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款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。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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。

若合約款項逾期超過365天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－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」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產及放款及應收款。

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- 混合工具含嵌入式衍生工具。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益或損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

3.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。

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。

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，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|-------|
| (1)房 屋 | 3至50年 |
| (2)機器設備 | 3至5年 |
| (3)運輸及辦公設備 | 5年 |
| (4)其他設備 | 3至10年 |

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)租 賃

1.出租人

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。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產(專利權、商標權及電腦軟體)係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。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

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

專利及商標 1~10年

電腦軟體 1~3年

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十三)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

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。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十四)收入之認列

1. 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

(1) 土地開發及房地銷售

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

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

(2) 勞務服務收入

本公司提供焚化爐產生之底渣再處理及循環使用服務，以報導日完成底渣之再利用量認列收入，相關成本及費用配合收入於發生時認列。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。

(3) 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. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1) 商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 勞 務

本公司提供焚化爐產生之底渣再處理及循環使用服務，以報導日完成底渣之再利用量認列收入，相關成本及費用配合收入於發生時認列。

3. 客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款、前一年度盈餘經當年度股東會決議未予分配部分依稅法規定計算之應付所得稅及任何對以前年度應付所得稅的調整。

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. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以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

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十七)企業合併

本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

(十八)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。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

(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，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(六)。

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(廿五)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31	106.1.1
庫存現金及零用金	\$ 344	419	447
活期(含外幣)存款	2,969,140	1,391,380	1,157,572
支票存款	599	2,636	278
現金及約當現金	\$ 2,970,083	1,394,435	1,158,297

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(廿五)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</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	\$ 136,636		
持有供交易之金融資產：			
上市(櫃)公司股票		169,944	92,969
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權		-	1,388
合 計	<u>\$ 136,636</u>	<u>169,944</u>	<u>94,357</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日，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>107.12.31</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>\$ 537,750</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長期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。民國一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日係列報於備供出售之金融資產。

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，於民國一〇七年度認列之股利收入41,825千元。

本公司民國一〇七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(廿五)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之明細，請詳附註八。

(四)備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
上市(櫃)投資：		
國內上市公司股票	<u>\$ 505,485</u>	<u>542,530</u>

1.上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3.上述金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
應收票據-建設部門	\$ 183,155	184,087	182,959
應收帳款-建設部門-按攤銷後成本衡量	198	1,042,998	16,343
-環科部門-按攤銷後成本衡量	<u>-</u>	<u>226,208</u>	<u>48,939</u>
合 計	<u>\$ 183,353</u>	<u>1,453,293</u>	<u>248,241</u>

本公司民國一〇七年十二月三十一日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。本公司台灣地區民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 183,353</u>	-	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

未逾期	<u>\$ 1,453,293</u>	<u>248,241</u>
-----	---------------------	----------------

於民國一〇七年度及一〇六年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(六)存 貨

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
製造業：			
零件備品	\$ 11,085	13,036	13,079
原料	-	1,806	1,807
製成品	<u>-</u>	<u>45,291</u>	<u>81,301</u>
小計	<u>11,085</u>	<u>60,133</u>	<u>96,187</u>
建設業：			
預付房地款	491,387	359,272	245,679
營建用地	2,167,213	4,649,860	1,383,164
在建房地	5,711,719	5,052,307	5,205,763
待售房地	<u>4,801,052</u>	<u>7,036,700</u>	<u>5,439,128</u>
小計	<u>13,171,371</u>	<u>17,098,139</u>	<u>12,273,734</u>
合計	<u>\$ 13,182,456</u>	<u>17,158,272</u>	<u>12,369,921</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇七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)。

民國一〇七年度及一〇六年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

民國一〇七年度及一〇六年度，本公司在建房地分別依2.14%及2.27%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日，本公司之存貨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：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
子公司	\$ <u>544,130</u>	<u>518,617</u>	<u>116,885</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

本公司於民國一〇七年度新增取得子公司請詳附註六(八)。

2.擔保

民國一〇七年十二月三十一日，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。

(八)取得子公司

本公司基於業務擴展需要及提升經營效率，於民國一〇七年九月七日經董事會決議通過購買金駿公司100%股權，並於於民國一〇七年九月二十日以現金交割方式取得對該公司之控制。

金駿公司係提供從事綜合營造、住宅及大樓開發租售業務等服務。

(1)移轉對價

本公司以現金518,300千元取得金駿公司全部股權。

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債明細如下：

不動產、廠房及設備	\$	328
無形資產		6,495
應收帳款		691,345
現金及約當現金		439,630
其他金融資產		1,889
其他流動資產		23,964
應付帳款		(389,509)
合約負債		(225,913)
其他流動負債		<u>(29,929)</u>
	\$	<u>518,300</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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)	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國107年1月1日餘額	\$ 1,671,706	513,162	308,481	87,544	-	2,580,893
增 添	-	-	86	2,185	-	2,271
處 分	-	-	(68,714)	(27,148)	-	(95,862)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,671,706</u>	<u>513,162</u>	<u>239,853</u>	<u>62,581</u>	<u>-</u>	<u>2,487,302</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 1,671,706	503,373	307,787	84,306	1,613	2,568,785
增 添	-	7,038	694	2,198	-	9,930
預付設備款轉入	-	1,138	-	1,040	-	2,178
自未完工程轉入	-	1,613	-	-	(1,613)	-
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 1,671,706</u>	<u>513,162</u>	<u>308,481</u>	<u>87,544</u>	<u>-</u>	<u>2,580,893</u>
折舊及減損損失：						
民國107年1月1日餘額	\$ 2,708	205,985	294,306	74,041	-	577,040
本年度折舊	571	15,607	5,998	4,648	-	26,824
處 分	-	-	(61,894)	(24,395)	-	(86,289)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 3,279</u>	<u>221,592</u>	<u>238,410</u>	<u>54,294</u>	<u>-</u>	<u>517,575</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 2,138	190,354	285,462	68,451	-	546,405
本年度折舊	570	15,631	8,844	5,590	-	30,635
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 2,708</u>	<u>205,985</u>	<u>294,306</u>	<u>74,041</u>	<u>-</u>	<u>577,040</u>
帳面金額：						
民國107年12月31日	<u>\$ 1,668,427</u>	<u>291,570</u>	<u>1,443</u>	<u>8,287</u>	<u>-</u>	<u>1,969,727</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 1,668,998</u>	<u>307,177</u>	<u>14,175</u>	<u>13,503</u>	<u>-</u>	<u>2,003,853</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為長短期借款及應付公司債額度擔保之明細，請詳附註八。

(十)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	-	-
自存貨轉入	150,232	127,004	277,236
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 150,232</u>	<u>127,004</u>	<u>277,236</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107年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	<u>-</u>	<u>830</u>	<u>830</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>830</u>	<u>830</u>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 150,232</u>	<u>126,174</u>	<u>276,406</u>
公允價值：			
民國107年12月31日			<u>\$ 369,650</u>

投資性不動產係出租予他人之商用不動產。相關資訊請詳附註六(十五)。

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

民國一〇七年十二月三十一日，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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
其他金融資產—流動	\$ 1,071,938	1,515,158	1,050,979
取得合約之增額成本—流動	<u>59,979</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 1,131,917</u>	<u>1,515,158</u>	<u>1,050,979</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或內部銷售部門自行銷售建案之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年度認列389,472千元之推銷費用。

(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：

	<u>107.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	1.91%~2.40%	109~112	\$ 5,167,258
無擔保銀行借款	台幣	1.48%~1.90%	108	<u>707,750</u>
合 計				<u>\$ 5,875,008</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

106.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.65%~2.97%	107~111	\$ 6,823,996
無擔保銀行借款	台幣	1.65%~1.90%	107	1,725,000
應付短期票券	台幣	1.60%~1.65%	107	889,775
合計				<u>\$ 9,438,771</u>

106.1.1

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.80%~2.97%	106~110	\$ 3,298,019
無擔保銀行借款	台幣	1.80%~2.20%	106	1,372,000
應付短期票券	台幣	1.80%	106	89,908
合計				<u>\$ 4,759,927</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為7,466,800千元及11,170,613千元；償還之金額分別為11,022,332千元及6,491,636千元。

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：

107.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%~1.90%	110~124	\$ 1,507,800
減：一年內到期				(52,265)
合計				<u>\$ 1,455,535</u>

106.12.31

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.79%	124	<u>\$ 1,107,800</u>

106.1.1

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.69%	124	<u>\$ 1,107,800</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為400,000千元及零元，償還之金額皆為零元。

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/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

本公司應付公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
有擔保轉換公司債—流動	\$ -	1,238,708	1,352,012
有擔保普通公司債—流動	1,999,919	-	-
有擔保普通公司債—非流動	<u>3,468,831</u>	<u>5,465,220</u>	<u>3,500,000</u>
合 計	<u>\$ 5,468,750</u>	<u>6,703,928</u>	<u>4,852,012</u>

1.本公司於民國一〇六年度發行有擔保普通公司債2,000,000千元，票面利率為0.98%，發行期間為5年。

2.有擔保轉換公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
發行轉換公司債總金額	\$ 1,500,000	1,500,000	2,100,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(15,792)	(35,488)
累積已轉換金額	(1,500,000)	(245,500)	(712,300)
到期償還金額	-	-	(200)
減：一年內到期	<u>-</u>	<u>(1,238,708)</u>	<u>(1,352,012)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
嵌入式衍生工具—買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>1,388</u>
權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—認股權)	<u>\$ -</u>	<u>88,623</u>	<u>98,018</u>

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
嵌入式衍生工具—買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於其他利益及損失)	\$ -	<u>(1,350)</u>
利息費用(列報於財務成本)	<u>\$ 11,856</u>	<u>18,562</u>

本公司於民國一〇二年九月(債三)在台灣發行票面利率零%之五年期有擔保轉換公司債。

轉換價格於發行時訂為31.80元(債三)，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。本債券無重設條款。

本債券發行滿3個月(債三)，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過轉換價格之30%(含)以上時，按所約定之債券贖回收益率，將本債券贖回；到期時持有人若未轉換，則本公司必須按債券面額加計利息補償金予以償還。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本債券於發行滿三年時(債三)時，債權人得要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之103.797%(債三)。

3.前述有擔保轉換公司債及普通公司債提供擔保品情形說明，請詳附註八。

(十五)營業租賃

出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 5,662
一年至五年	27,913
	\$ 33,575

民國一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入為271千元。

(十六)預收款項

	106.12.31	106.1.1
預收房地款	\$ 1,939,963	1,052,801
預收收入	200	-
	\$ 1,940,163	1,052,801

上述預收款項於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債，請詳附註六(廿一)，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(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：

	107.12.31	106.12.31	106.1.1
短期帶薪假負債	\$ 2,647	2,331	2,062

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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,588千元及3,179千元，已提撥至勞工保險局。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由現行17%調高至20%。

1.本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 316,207	17,914
土地增值稅	12,773	22,819
調整前期之當期所得稅	409	(61)
未分配盈餘加徵百分之十	-	-
所得稅費用	<u>\$ 329,389</u>	<u>40,672</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利	\$ 2,515,536	618,255
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	503,107	105,103
遞延利息支出之財稅差異	19,963	4,260
土地免稅所得	(192,735)	(74,064)
遞延銷售佣金之財稅差異	(2,983)	3,890
前期低(高)估	409	(61)
透過損益公允價值衡量金融資產評價損失	6,662	(12,856)
土地增值稅	12,773	22,819
股利收入	(12,659)	(11,769)
其他	(5,148)	3,350
	<u>\$ 329,389</u>	<u>40,672</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅負債

民國一〇七年度及一〇六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107年12月31日餘額	\$ <u>59,347</u>
民國106年12月31日餘額	\$ <u>59,347</u>
民國106年1月1日餘額	\$ <u>59,347</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一〇五年度。

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

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額分別為3,600,000千元及2,500,000千元，每股面額10元，分別為360,000千股及250,000千股；已發行股本分別為3,083,305千元及2,434,044千元，每股面額10元，已發行股份分別為普通股308,330千股及243,404千股。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	243,404	237,666
轉換公司債轉換	64,926	5,738
12月31日期末餘額	<u>308,330</u>	<u>243,404</u>

1. 普通股之發行

本公司民國一〇七年度及一〇六年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股64,926千股及5,738千股，以面額發行，總金額分別為649,261千元及57,381千元，業已辦妥法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31	106.1.1
轉換公司債轉換溢價	\$ 788,159	438,339	656,391
發行股票溢價	481,852	481,852	481,852
認股權	-	88,623	98,018
受領贈與之所得	2,525	-	-
其他	90	90	90
	<u>\$ 1,272,626</u>	<u>1,008,904</u>	<u>1,236,351</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。

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議分別以資本公積發放現金342,000千元及300,000千元。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，提請股東會決議分派之。

本公司目前產品多樣，尚難區分其成長階段，考量未來數年營運規模及現金流量之需求，故股利分派時，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%。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

本公司於首次採用金管會認可之國際財務報導準則時，因選擇適用國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目，帳列股東權益項下之未實現重估增值，依規定以轉換日公允價值作為認定成本而增加保留盈餘之金額為113,499千元，依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定提列相同數額之特別盈餘公積，並於使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。截至民國一〇七年十二月三十一日，該項特別盈餘公積餘額為零元。

又依上段所述函令規定，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，自當期損益與前期末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，則自前期末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

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 2.10	<u>523,000</u>	3.80	<u>935,000</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現損益	備供出售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ -	53,254	53,254
追溯適用新準則之調整數	53,254	(53,254)	-
民國107年1月1日重編後餘額	53,254	-	53,254
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	32,265	-	32,265
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 85,519</u>	<u>-</u>	<u>85,519</u>
民國106年1月1日	\$ -	90,299	90,299
備供出售金融資產未實現損益	-	(37,045)	(37,045)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>53,254</u>	<u>53,254</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：

	107年度	106年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>2,186,464</u>	<u>575,851</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>269,538</u>	<u>242,404</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>2,195,948</u>	<u>591,257</u>
普通股加權平均流通在外股數	269,538	242,404
可轉換公司債轉換之影響	38,793	61,898
員工股票酬勞之影響	566	383
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>308,897</u>	<u>304,685</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度		
	環保 科技部	房地 銷售部	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ <u>140,291</u>	<u>12,435,779</u>	<u>12,576,070</u>
主要商品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	12,435,508	12,435,508
勞務提供收入	140,291	-	140,291
其他收入	-	271	271
	\$ <u>140,291</u>	<u>12,435,779</u>	<u>12,576,070</u>
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之收入	\$ -	271	271
於某一時點移轉之商品及勞務	140,291	12,435,508	12,575,799
合 計	\$ <u>140,291</u>	<u>12,435,779</u>	<u>12,576,070</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿二)。

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
合約資產－勞務提供	\$ -	198,157
減：備抵損失	-	-
合 計	\$ <u>-</u>	<u>198,157</u>
合約負債－銷售房地	\$ 383,622	1,939,963
合約負債－預收款項	19	200
合 計	\$ <u>383,641</u>	<u>1,940,163</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(五)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為1,910,253千元。

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，爰民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預售房地個案存入信託之預售房地款，帳列其他金融資產—流動項下。
截至民國一〇七年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

	<u>107.12.31</u>
悅誠	\$ 145,085
文化潤隆	28,911
柏克萊公園	<u>12,742</u>
合 計	<u>\$ 186,738</u>

(廿二)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	<u>106年度</u>
勞務提供收入	\$ 236,572
商品銷售收入(銷售房地)	4,121,341
建材銷售收入	148
其他營業收入(副產品收入)	<u>20,047</u>
	<u>\$ 4,378,108</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿一)。

(廿三)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。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從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為28,000千元及12,000千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為10,000千元及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、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人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、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度財務報告估列金額相符。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入		
工程存出保證金(含押金)	\$ 718	15
銀行存款及票券息	3,190	2,025
其他	6,670	5,765
股利收入	63,294	69,231
租金收入	<u>8,338</u>	<u>9,243</u>
	<u>\$ 82,210</u>	<u>86,279</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
外幣兌換淨損益	\$ 716	(2,073)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損益	(33,308)	76,974
透過損益按公允價值衡量之金融負債淨損益	-	(1,350)
違約金收入	1,650	23,233
處分不動產、廠房及設備損失	(9,573)	-
什項收入	54,521	21,253
什項支出	<u>(59)</u>	<u>(73)</u>
	<u>\$ 13,947</u>	<u>117,964</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 206,917	207,766
公司債折價攤銷	11,856	18,562
公司債利息	68,210	54,934
工程存出保證金折現	-	2,620
工程結算利息	-	9,741
減：利息資本化	<u>(70,467)</u>	<u>(120,777)</u>
	<u>\$ 216,516</u>	<u>172,846</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)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係環科事業處從事底渣處理業務所產生，收款條件依合約約定為每季依委託處理量所完成之再利用數量驗收後依處理量計價請領，保留款則併於契約最後一期計價結算後支付。

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。

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
107年12月31日						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 6,675,058	7,312,507	239,048	1,606,131	4,563,274	904,054
無擔保銀行借款	707,750	712,133	712,133	-	-	-
普通公司債(含一年內)	5,468,750	5,631,025	2,049,958	1,568,000	2,013,067	-
應付票據、帳款及其他應付款	736,344	736,344	736,344	-	-	-
	\$ 13,587,902	14,392,009	3,737,483	3,174,131	6,576,341	904,054
106年12月31日						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 7,931,796	8,397,240	3,742,397	1,208,583	2,493,221	953,039
無擔保銀行借款	1,725,000	1,736,518	1,736,518	-	-	-
應付短期票券	889,775	890,000	890,000	-	-	-
可轉換公司債(含一年內)	1,238,708	1,238,708	1,238,708	-	-	-
普通公司債	5,465,220	5,698,525	67,500	2,083,958	3,547,067	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,499,858	1,499,858	1,499,858	-	-	-
	\$ 18,750,357	19,460,849	9,174,981	3,292,541	6,040,288	953,039
106年1月1日						
非衍生金融負債						
擔保銀行借款	\$ 4,405,819	4,823,527	1,002,656	885,899	1,900,875	1,034,097
無擔保銀行借款	1,372,000	1,392,432	1,392,432	-	-	-
應付短期票券	89,908	90,000	90,000	-	-	-
可轉換公司債(含一年內)	1,352,012	1,352,012	-	1,352,012	-	-
普通公司債	3,500,000	3,654,958	47,900	2,078,258	1,528,800	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,418,296	1,418,296	1,418,296	-	-	-
	\$ 12,138,035	12,731,225	3,951,284	4,316,169	3,429,675	1,034,097

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用將增加36,956千元及48,284千元，考量利息資本化後之淨利將減少27,882千元及28,423千元，主因係本公司之變動利率借款。

(2)其他價格風險

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

<u>報導日證券價格</u>	107年度		106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%	\$ <u>53,775</u>	<u>13,664</u>	<u>50,549</u>	<u>16,994</u>
下跌10%	\$ <u>(53,775)</u>	<u>(13,664)</u>	<u>(50,549)</u>	<u>(16,994)</u>

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(備供出售金融資產)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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	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	\$ 136,636	136,636	-	-	136,636
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	\$ 537,750	537,750	-	-	537,750
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 2,970,083	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	183,353	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	2,838	-	-	-	-
其他金融資產－流動	1,071,938	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	730,943	-	-	-	-
小計	4,959,155	-	-	-	-
合計	\$ 5,633,541	674,386	-	-	674,386
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 5,875,008	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款	736,344	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	5,468,750	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,507,800	-	-	-	-
合計	\$ 13,587,902	-	-	-	-

	106.12.31				
	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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 169,944	169,944	-	-	169,944
備供出售金融資產					
國內上市股票	\$ 505,485	505,485	-	-	505,485
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,394,435	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,453,293	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	21,055	-	-	-	-
其他金融資產－流動	1,515,158	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	782,739	-	-	-	-
合計	\$ 5,842,109	675,429	-	-	675,429

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		106.12.31				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 8,548,996	-	-	-	-	
應付短期票券	889,775	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	1,499,858	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	6,703,928	-	-	-	-	
長期借款	1,107,800	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 18,750,357</u>	-	-	-	-	
		106.1.1				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
衍生金融資產	\$ 1,388	-	1,388	-	1,388	
持有供交易之非衍生金融資產	92,969	92,969	-	-	92,969	
小計	<u>94,357</u>	<u>92,969</u>	<u>1,388</u>	<u>-</u>	<u>94,357</u>	
備供出售金融資產						
國內外上市(櫃)股票	542,530	542,530	-	-	542,530	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 1,158,297	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	248,241	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	127,521	-	-	-	-	
其他金融資產—流動	1,050,979	-	-	-	-	
其他金融資產—非流動	662,252	-	-	-	-	
小計	<u>3,247,290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
合計	<u>\$ 3,884,177</u>	<u>635,499</u>	<u>1,388</u>	<u>-</u>	<u>636,887</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 4,670,019	-	-	-	-	
應付短期票券	89,908	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	1,418,296	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	4,852,012	-	-	-	-	
長期借款	1,107,800	-	-	-	-	
合計	<u>\$ 12,138,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

(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，於民國一〇七年度及一〇六年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級移轉之情形。

(廿六)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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司環科事業處從事底渣處理業務所產生之應收帳款及其他金融資產之往來對象為政府機關團體，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，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、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿七)資本管理

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

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利及發行新股等。

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

民國一〇七年度本公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率趨近於65%至75%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
負債總額	\$ 14,403,219	20,960,463	13,462,660
減：現金及約當現金	<u>(2,970,083)</u>	<u>(1,394,435)</u>	<u>(1,158,297)</u>
淨負債	11,433,136	19,566,028	12,304,363
權益總額	<u>7,310,276</u>	<u>5,170,370</u>	<u>5,334,898</u>
資本總額	<u>\$ 18,743,412</u>	<u>24,736,398</u>	<u>17,639,261</u>
負債資本比率	<u>61 %</u>	<u>79 %</u>	<u>70 %</u>

民國一〇六年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因本公司發行有擔保普通公司債2,000,000千元，致造成之淨負債增加；隨著民國一〇七年度個案完工交屋，負債資本比已降至61%。

(廿八)非現金交易及投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度之非現金交易投資及籌資活動如下：
可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十九)。

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，持有本公司流通在外普通股股份之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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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	〃
金駿營造股份有限公司	本公司之子公司
巨豐旅館管理顧問股份有限公司	最終母公司相同
達麗投資股份有限公司	其董事長與本公司相同
大韡有限公司	該公司負責人為本公司最終母公司之主要管理階層

(三)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

	營業收入	
	107年度	106年度
母公司	\$ -	148

本公司銷售予關係人之售價及銷貨條件，尚無其他非關係人可供比較。

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)	
	107年度	106年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 569,849	3,395,983
子公司：		
金駿營造(股)公司	562,428	227,216
其他關係人	3,771	-
	\$ 1,136,048	3,623,199

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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)本公司向關係人購入存貨金額之明細如下：

關係人類別	進貨項目	合約總價	本期進貨	截至
				107.12.31 已支付價款
母公司：				
興富發建設(股)公司	桃園市桃園區中路三段200地號	\$ 567,965	454,372	567,965
"	新北市汐止區東勢街201巷1之 10號及其他找補款等	22,140	22,140	22,140
"	台南漁光段891-2地號	400,491	400,491	400,491
		<u>\$ 990,596</u>	<u>877,003</u>	<u>990,596</u>

(3)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	
	107年度	106年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ -	800
興富發建設(股)公司	2,572	-
	<u>\$ 2,572</u>	<u>800</u>

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31	106.1.1
應收帳款	母公司	\$ -	3	71
其他應收款	其他關係人	-	-	273
		<u>\$ -</u>	<u>3</u>	<u>344</u>

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31	106.1.1
應付帳款	母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 136,839	504,223	166,787
"	子公司—金駿營造(股)公司	32,441	58,932	-
"	其他關係人	396	-	1,117
其他應付款	其他關係人	2,382	1,684	921
		<u>\$ 172,058</u>	<u>564,839</u>	<u>168,825</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.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	
	107.12.31	106.12.31	106.1.1	107年度	106年度
母公司	\$ -	-	-	400	57
其他關係人：					
博元建設(股)公司	1,240	1,240	1,240	7,086	6,813
其他關係人	-	-	-	41	41
	<u>\$ 1,240</u>	<u>1,240</u>	<u>1,240</u>	<u>7,527</u>	<u>6,911</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	
	107.12.31	106.12.31	106.1.1	107年度	106年度
母公司	\$ -	-	-	30	90
其他關係人	140	-	-	600	1,654
	<u>\$ 140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>630</u>	<u>1,744</u>

6.其他

(1)於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日止，本公司因與關係人簽訂合建契約之明細如下：

工程名稱	地主/投資方	性質	對方比例	合建保證金
107.12.31				
悅誠(果貿案)	母公司 -興富發	合建分屋	40%	存出保證金 \$100,000
106.12.31				
森學苑 (汐止東勢)	母公司 -興富發	合建分屋	60%	存出保證票據 \$ 61,800
悅誠(果貿案)	"	"	40%	存出保證金 50,000
106.1.1				
森學苑 (汐止東勢)	母公司 -興富發	合建分屋	60%	存出保證票據 \$ 61,800

(2)因發包工程予關係人而收取之保證票據，明細如下：

	107.12.31	106.12.31	106.1.1
母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 46,253	59,691	59,691
子公司—金駿營造(股)公司	8,098	-	-
	<u>\$ 54,351</u>	<u>59,691</u>	<u>59,691</u>

(3)於民國一〇六年度，本公司將商標授轉予其他關係人使用，而收取之授權金收入為48千元。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)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：

	本期支付費用	
	107年度	106年度
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 24,149	12,100
其他關係人	30,010	5,279
	<u>\$ 54,159</u>	<u>17,379</u>

(5)本公司於民國一〇七年度及一〇六年度委託母公司進行樣品屋及辦公室裝修工程，合約總價分別為1,219千元及4,736千元(未稅)，截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已全數支付完畢。

(6)本公司於民國一〇七年度支付其他關係人活動支出12千元。

(7)於民國一〇六年度，本公司因與母公司簽訂合建契約而支付相關前期工程費用為17,287千元。

(8)本公司因業務擴展需要及為提升經營效率，於民國一〇七年九月七日經董事會決議向最終母公司一興富發建設(股)公司取得金駿營造(股)100%股權，交易價款為518,300千元，截至民國一〇七年十二月三十一日止，價款業已支付完畢並完成股權移轉登記。

(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：

	107年度	106年度
短期員工福利	<u>\$ 21,277</u>	<u>10,827</u>

八、質押之資產

本公司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	107.12.31	106.12.31	106.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	銀行借款	\$ 69,196	169,944	46,800
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)	銀行借款	459,000	505,485	542,530
其他金融資產-流動及非流動	價金信託、履約保證金及應付公司債	1,465,509	2,066,234	1,392,868
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	10,556,273	14,497,586	8,092,578
採用權益法之投資	銀行借款	544,130	-	-
不動產、廠房及設備	長期借款及應付公司債	1,961,801	1,980,433	1,989,353
投資性不動產	銀行借款	276,406	-	-
		<u>\$ 15,332,315</u>	<u>19,219,682</u>	<u>12,064,129</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月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2,806,438千元、157,905千元及1,652,391千元。

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價款如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>3,736,919</u>	<u>9,930,334</u>	<u>7,800,477</u>
已依約收取金額	\$ <u>383,622</u>	<u>1,939,963</u>	<u>1,052,801</u>

2.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日及一〇六年一月一日，本公司因合建而支付存出之保證金分別為325,000千元、225,000千元及306,563千元；支付之存出保證票據分別為20,000千元、61,800千元及61,800千元。

3.於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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，並已依約收取金額分別為11,429千元及9,286千元。

4.本公司未認列之取得存貨之合約承諾如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.1.1</u>
取得存貨(建設業)	\$ <u>4,348,140</u>	<u>2,551,927</u>	<u>2,097,554</u>

5.本公司與宏泰人壽保險(股)公司於民國一〇二年三月間簽立合建契約，惟因受經濟景氣因素影響，雙方針對前揭合建契約中有關地主分得預售部份後退戶，建方應就扣除違約金後之金額支付地主並依共同投資興建比例買回該等餘屋，有所爭議，雙方交付仲裁，本公司於民國一〇六年十二月八日接獲仲裁判斷書，依仲裁判斷結果本公司應給付地主宏泰人壽保險(股)公司184,767千元(含利息9,741千元)，地主亦應依建方之共同投資興建比例移轉5戶10車之房地予本公司，截至一〇六年十二月三十一日止雙方已按仲裁判斷結果執行完畢。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	107年度			106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	25,142	103,102	128,244	20,334	59,466	79,800
勞健保費用	1,720	6,346	8,066	2,088	4,997	7,085
退休金費用	840	2,748	3,588	922	2,257	3,179
董事酬金	-	10,000	10,000	-	6,000	6,000
其他員工福利費用	2,518	6,303	8,821	1,787	2,956	4,743
折舊費用	18,468	9,186	27,654	21,725	8,910	30,635
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	140	1,107	1,247	161	1,000	1,161

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為131人及128人，其中未兼任員工之董事人數分別為5人及5人。。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇七年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
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-達麗建設事 業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金 融資產-流動	4,862,477	136,636	1.99 %	136,636	
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	11,950,000	537,750	1.02 %	537,750	

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：

單位：新台幣千元

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名 稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	股數	金額
本公司	股票-金聯營造 股份有限公司	採用權益法 之投資	興富發建設股份 有限公司	本公司之最 終母公司	-	-	50,000,000	518,300	-	-	-	-	50,000,000	544,130

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市三民區新都段	107/8/29	1,383,589	1,383,589	中華民國國防部	非關係人	-	-	-	-	公開招標	規劃興建	-
本公司	台南漁光業	107/8/6	400,491	400,491	興富發建設(股)公司	關係人	台南地方法院	非關係人	105/9/21	348,647	繼價	規劃興建	-
本公司	台北市文山區萬芳段	107/12/20	2,464,000	238,410	帝國建設(股)、華和資產管理(股)、何君等6人	非關係人	-	-	-	-	繼價	規劃興建	註

註：含建照費用79,900千元(含稅)，部分地主約定附買賣條款。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	齊裕營造股份有限公司	本公司之母公司	發包工程	569,849	10.72%	-	-	-	(136,839)	(22.84)%	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	562,428	10.57%	-	-	-	(32,441)	(5.41)%	註2
本公司	興富發建設股份有限公司	本公司之最終母公司	營建用地、待售房地及管理費	879,575	16.54%	-	-	-	-	-	%
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(535,600)	(29.68)%	-	-	-	32,441	12.05%	註1
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	(1,220,544)	(67.64)%	-	-	-	169,544	62.97%	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	169,544	13.38%	-	-	160,189	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七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	-	50,000,000	100.00%	544,130	32,432	25,513	註1

註1：請詳附註六(八)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

潤隆建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

應收帳款明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

潤隆建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
預付土地款	台中市西屯區中正段228、235地號	\$ 233,062	
	基隆市中山區德安段963地號	7,200	
	台北市文山區萬芳段二小段99-1、162等地號	238,508	
	台北市大安區龍泉段三小段119、119-1地號	12,617	
		<u>491,387</u>	
營建用地	高雄市三民區新都段323等地號	1,387,170	
	基隆市中山區德安段1039、939、963、934等地號	775,458	
	其他	4,585	
		<u>2,167,213</u>	
在建房地	文化潤隆(高雄福東案)	1,169,333	
	桃園中路案	868,723	
	德安B	857,975	
	德安C	852,228	
	柏克萊公園(板橋永翠案)	847,068	
	潤隆真愛NO.2(台南漁光案)	459,385	
	德安A	330,842	
	悅誠	175,597	
	台中中正案	34,022	
	中和圓通案	32,402	
	新竹光武案	62,604	
	其他工程	21,540	
			<u>5,711,719</u>
待售房地	國賓大苑	253,478	
	國賓官邸	490,567	
	國賓伊頓	137,278	
	臺中帝寶	950,166	
	國賓大悅	104,740	
	靜心文匯	340,488	
	真愛	91,833	
	NTC國家商貿中心	1,274,003	
	森學苑	423,620	
	潤隆	734,879	
		<u>4,801,052</u>	
合計		\$ <u><u>13,171,371</u></u>	

潤隆建設股份有限公司
其他金融資產—流動明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
備償戶	應付公司債及價金信託	\$ 695,296	
定期存款	履約保證金等	42,000	
工程存出保證金	合建保證金等	334,642	
		\$ 1,071,938	

不動產、廠房及設備變動明細表

相關資訊請參閱附註六(九)。

不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表

相關資訊請參閱附註六(九)。

潤隆建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 1,251,544	107.06.22~112.06.22	註一	營建用地及在建工程	
	金融機構	531,000	106.07.27~111.12.22		在建工程	
	金融機構	611,000	107.11.14~112.05.15		在建工程	
	金融機構	768,000	106.12.28~111.10.31		在建工程	
	金融機構	1,106,800	107.10.15~112.10.15		營建用地	
	金融機構	898,914	107.08.22~109.08.22		待售房地及投資性不動產	
			<u>5,167,258</u>			
信用借款	金融機構	642,750	107.08.09~108.08.09	註二	-	
	金融機構	65,000	107.07.16~108.05.29		-	
		<u>707,750</u>				
		<u>\$ 5,875,008</u>				

註一：抵押借款區間1.91%~2.40%

註二：信用借款區間1.48%~1.90%

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	悅誠	\$ 145,446	
	靜心文匯	18,100	
	NTC國家商貿中心	146,324	
	柏克萊公園	12,742	
	潤隆	32,100	
	文化潤隆	28,910	
			<u>19</u>
預收收入		<u>\$ 383,641</u>	

潤隆建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已轉換數額	金額		帳面金額	償還辦法	擔保情形
							到期	期末餘額			
可轉換公司債(III)	金融機構	102.09.09	-	- %	\$ 1,500,000	(1,500,000)	-	-	-	到期時按面額加計利息補償一次	不動產、廠房及設備
普通公司債(I)	金融機構	103.05.07	年付	1.70 %	1,500,000	-	-	1,500,000	(52)	1,499,948	到期時按面額以現金一次償還
普通公司債(II)	金融機構	103.08.01	年付	1.60 %	500,000	-	-	500,000	(29)	499,971	到期時按面額以現金一次償還
普通公司債(III)	金融機構	105.12.19	年付	0.96 %	1,500,000	-	-	1,500,000	(19,236)	1,480,764	到期時按面額以現金一次償還
普通公司債(IV)	金融機構	106.08.23	年付	0.98 %	2,000,000	-	-	2,000,000	(11,933)	1,988,067	到期時按面額以現金一次償還
減：一年內到期之賣回權公司債					(2,000,000)	-	-	(2,000,000)	81	(1,999,919)	
					<u>\$ 5,000,000</u>	<u>(1,500,000)</u>	-	<u>3,500,000</u>	<u>(31,169)</u>	<u>3,468,831</u>	

潤隆建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
金融機構	抵押借款	\$ 1,507,800	104.12.29 ~124.12.29	1.69%~1.90%	不動產、廠房 及設備及採用 權益法之投資	
	減：一年內到期	<u>(52,265)</u>				
		<u><u>1,455,535</u></u>				

營業收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業收入	處理費	\$ 134,662	
土地收入	NTC國家商貿中心、 真愛及潤隆等	6,925,180	
房屋收入	"	<u>5,510,328</u>	
小計		<u>12,435,508</u>	
租賃收入	投資性不動產	271	
其他營業收入	副產品收入	<u>5,629</u>	
合計		<u><u>\$ 12,576,070</u></u>	

潤隆建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業成本	處理費	\$ 94,673	
土地成本	NTC國家商貿中心、 真愛及潤隆等	4,311,753	
房屋成本	〃	4,725,392	
小計		9,037,145	
租賃成本	投資性不動產折舊	830	
合計		\$ 9,132,648	

潤隆建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 40,136	
租金支出		29,926	
文具印刷		1,183	
運費		26,712	
郵電費		1,134	
廣告費		108,498	
水電費		3,065	
交際費		2,284	
職工福利		1,879	
佣金支出		389,472	
勞保費		1,245	
再利用處理費		3,055	
其他費用		<u>35,250</u>	
		<u>\$ 643,839</u>	

潤隆建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 75,714	
租金支出		1,024	
差旅費		1,790	
交際費		3,609	
稅捐		33,299	
折舊		8,948	
各項攤提		1,107	
伙食費		1,016	
職工福利		2,656	
勞務費		5,342	
勞保費		1,701	
健保費		2,591	
其他費用		50,404	
		<u>\$ 189,201</u>	

潤隆建設股份有限公司

其他收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

其他收益及損失明細表

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081362

號

會員姓名：(1) 簡蒂暖
(2) 曾國揚

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

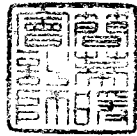

會員證書字號：(1) 北市會證字第一七二四號
(2) 北市會證字第二七〇一號

委託人統一編號：34149369

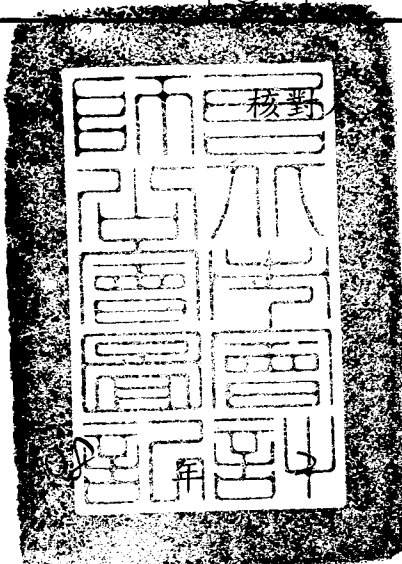
印鑑證明書用途：辦理 潤隆建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	簡蒂暖	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	曾國揚	存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國

月 18 日

裝訂線