

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  
民國一〇八年度及一〇七年度

公司地址：台北市中山區樂群二路267號8樓  
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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24~25
(六)重要會計項目之說明	25~46
(七)關係人交易	47~50
(八)質押之資產	51
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其 他	52
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	52~54
2.轉投資事業相關資訊	54
3.大陸投資資訊	54
(十四)部門資訊	54
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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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一〇八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(十五)收入認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(廿二)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。民國一〇八年度房地銷售收入為1,676,425千元，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；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、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(九)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：

於民國一〇八年十二月三十一日，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(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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，潤隆建設股份有限公司存貨(建設業)金額為18,832,995千元，占總資產66%，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。

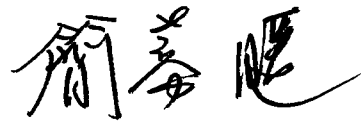
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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一〇八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  
民國一〇九年三月二十日



潤隆建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31				108.12.31		107.12.31		
	金額	%	金額	%			金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>						<b>負債及權益</b>					
<b>流動資產：</b>						<b>流動負債：</b>					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,312,881	5	2,970,083	14	2100	短期借款(附註六(十三))	\$ 8,450,133	30	5,875,008	27
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	136,636	1	2110	應付短期票券(附註六(十三))	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)	553,285	2	537,750	2	2130	合約負債－流動(附註六(廿二)及九)	1,593,744	6	383,641	2
1150	應收票據淨額(附註六(四))	129,820	-	183,155	1	2170	應付帳款	349,180	1	429,426	2
1170	應收帳款淨額(附註六(四))	-	-	198	-	2180	應付帳款－關係人(附註七)	486,436	2	169,676	1
1200	其他應收款	930	-	2,838	-	2200	其他應付款(附註七)	266,548	1	182,546	1
1210	其他應收款－關係人(附註七)	2,037	-	-	-	2230	本期所得稅負債	9,114	-	306,778	1
1220	本期所得稅資產	-	-	37,137	-	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十八))	2,443	-	2,647	-
1310	存貨－製造業(附註六(五))	11,085	-	11,085	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十六))	3,400	-	-	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	18,832,995	67	13,171,371	61	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十五))	-	-	1,999,919	9
1410	預付款項	102,397	-	1,931	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))	57,947	-	52,265	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十二)、七及八)	1,472,635	5	1,071,938	5	2399	其他流動負債－其他	76,538	-	17,600	-
1479	其他流動資產－其他	62,457	-	5,938	-			<u>11,856,783</u>	<u>42</u>	<u>9,419,506</u>	<u>43</u>
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十二))	217,060	1	59,979	-						
		<u>22,843,851</u>	<u>81</u>	<u>18,190,039</u>	<u>84</u>	2530	非流動負債：				
<b>非流動資產：</b>						2541	應付公司債(附註六(十五))	9,336,292	33	3,468,831	16
1550	採用權益法之投資(附註六(七)及八)	595,755	2	544,130	3	2541	銀行長期借款(附註六(十四))	1,363,388	5	1,455,535	7
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	1,599,259	6	1,969,727	9	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))	2,844	-	59,347	-
1755	使用權資產(附註六(十))	6,702	-	-	-	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六))	770	-	-	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	687,661	3	276,406	1			<u>10,703,294</u>	<u>38</u>	<u>4,983,713</u>	<u>23</u>
1780	無形資產	2,878	-	2,250	-			<u>22,560,077</u>	<u>80</u>	<u>14,403,219</u>	<u>66</u>
1984	其他金融資產－其他－非流動(附註六(十二)及八)	2,338,899	8	730,943	3		<b>負債合計</b>				
		5,231,154	19	3,523,456	16	3100	權益：				
		<u>28,075,005</u>	<u>100</u>	<u>21,713,495</u>	<u>100</u>	3200	股本(附註六(二十))	3,083,305	11	3,083,305	14
						3200	資本公積(附註六(十五)及(二十))	779,297	3	1,272,626	6
						3300	保留盈餘(附註六(二十))	1,551,272	6	2,868,826	14
						3400	其他權益(附註六(二十))	101,054	-	85,519	-
							<b>權益合計</b>	<u>5,514,928</u>	<u>20</u>	<u>7,310,276</u>	<u>34</u>
							<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 28,075,005</u>	<u>100</u>	<u>21,713,495</u>	<u>100</u>
	<b>資產總計</b>	<u>\$ 28,075,005</u>	<u>100</u>	<u>21,713,495</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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十七)及(廿二))：				
4110 銷貨收入	\$ -	-	152,005	1
4511 營建收入	1,676,425	100	12,435,508	99
4800 其他營業收入	8,000	-	5,900	-
4170 減：銷貨退回	-	-	(17,343)	-
	<u>1,684,425</u>	<u>100</u>	<u>12,576,070</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註六(廿三)及七)	<u>1,299,931</u>	<u>77</u>	<u>9,132,648</u>	<u>73</u>
營業毛利	<u>384,494</u>	<u>23</u>	<u>3,443,422</u>	<u>27</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(廿三)及七)	357,317	21	643,839	5
6200 管理費用(附註六(廿三))	166,924	10	189,201	1
	<u>524,241</u>	<u>31</u>	<u>833,040</u>	<u>6</u>
營業淨(損)利	<u>(139,747)</u>	<u>(8)</u>	<u>2,610,382</u>	<u>21</u>
營業外收入及支出(附註六(廿四)及七)：				
7010 其他收入	77,489	5	82,210	1
7020 其他利益及損失	902,804	53	13,947	-
7050 財務成本	(168,585)	(10)	(216,516)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	51,625	3	25,513	-
	<u>863,333</u>	<u>51</u>	<u>(94,846)</u>	<u>(1)</u>
繼續營業部門稅前淨利	723,586	43	2,515,536	20
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	67,666	4	329,389	3
本期淨利	<u>655,920</u>	<u>39</u>	<u>2,186,147</u>	<u>17</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	15,535	1	32,265	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>15,535</u>	<u>1</u>	<u>32,265</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 671,455</u>	<u>40</u>	<u>2,218,412</u>	<u>17</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 655,920	39	2,186,464	17
8615 共同控制下前手權益淨利	-	-	(317)	-
	<u>\$ 655,920</u>	<u>39</u>	<u>2,186,147</u>	<u>17</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 671,455	40	2,218,729	17
8715 共同控制下前手權益	-	-	(317)	-
	<u>\$ 671,455</u>	<u>40</u>	<u>2,218,412</u>	<u>17</u>
每股盈餘(元)(附註六(廿一))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.13		8.11	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.13		7.11	

董事長：蔡聰賓



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

民國一〇八年及一〇七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 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	
民國一〇七年一月一日餘額(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
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(159)	(159)	-	-	-	(159)
民國一〇八年一月一日重編後餘額	3,083,305	1,272,626	605,303	2,263,364	2,868,667	85,519	-	-	7,310,117
本期淨利	-	-	-	655,920	655,920	-	-	-	655,920
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	15,535	-	-	15,535
本期綜合損益總額	-	-	-	655,920	655,920	15,535	-	-	671,455
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	218,646	(218,646)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,973,315)	(1,973,315)	-	-	-	(1,973,315)
資本公積配發現金股利	-	(493,329)	-	-	-	-	-	-	(493,329)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 3,083,305	779,297	823,949	727,323	1,551,272	101,054	-	-	5,514,928

(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

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 723,586	2,515,536
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	27,080	27,654
攤銷費用	1,483	1,247
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(9,633)	33,308
利息費用	168,585	216,516
利息收入	(13,914)	(10,578)
股利收入	(56,204)	(63,294)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(51,625)	(25,513)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(735)	9,573
處分待出售非流動資產利益	(886,639)	-
租賃修改利益	(254)	-
逾期未領股利轉列資本公積	-	2,525
收益費損項目合計	(821,856)	191,438
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	53,335	932
應收帳款	198	1,070,848
應收帳款—關係人	-	3
其他應收款	1,904	18,396
其他應收款—關係人	(2,037)	-
存貨—製造業	-	49,048
存貨—建設業	(5,908,348)	3,719,999
預付款項	(131,035)	248,291
其他流動資產	(56,519)	1,867
其他金融資產—流動	(905,575)	712,878
取得合約之增額成本	(157,081)	297,076
其他金融資產—非流動	1,067	(1,797)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(7,104,091)	6,315,698
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	1,210,103	(1,556,522)
應付票據	-	(22,211)
應付帳款	(80,246)	(59,371)
應付帳款—關係人	316,760	(393,479)
其他應付款	71,773	(269,564)
員工福利負債準備	(204)	316
其他流動負債	58,938	(160,392)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,577,124	(2,461,223)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,526,967)	3,854,475
調整項目合計	(6,348,823)	4,045,913
營運產生之現金(流出)流入	(5,625,237)	6,561,449
支付之所得稅	(384,696)	(22,202)
營業活動之淨現金(流出)流入	(6,009,933)	6,539,247

潤隆建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
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)
處分待出售非流動資產	1,286,739	-
取得不動產、廠房及設備	(48,462)	(2,271)
處分不動產、廠房及設備	2,107	-
取得無形資產	(2,111)	(1,364)
收取之利息	10,237	9,681
收取之股利	56,204	63,294
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,304,714</u>	<u>(448,960)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,230,900	5,649,800
短期借款減少	(4,657,664)	(8,315,332)
應付短期票券增加	3,148,400	1,817,000
應付短期票券減少	(2,586,400)	(2,707,000)
發行公司債	5,900,000	-
償還公司債	(2,000,000)	-
舉借長期借款	365,800	400,000
償還長期借款	(452,265)	-
其他金融資產－流動	508,559	(268,940)
其他金融資產－非流動	(1,609,023)	53,593
租賃本金償還	(7,319)	-
發放現金股利	(2,466,644)	(865,000)
支付之利息	(326,327)	(278,760)
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>3,048,017</u>	<u>(4,514,639)</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,657,202)	1,575,648
期初現金及約當現金餘額	<u>2,970,083</u>	<u>1,394,435</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,312,881</u>	<u>2,970,083</u>

董事長：蔡聰賓



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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**  
**民國一〇八年度及一〇七年度**  
(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一〇九年三月二十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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八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對個體財務報告未造成重大變動。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」**

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

### (1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十二)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

### (2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租辦公設備適用短期租賃之認列豁免。

#### • 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。
- c. 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。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

### (4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為9,913千元及10,072千元，差額認列於保留盈餘159千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.14%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	<b>108.1.1</b>
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ <u>10,221</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即108.1.1認列之租賃負債金額)	\$ <u>10,072</u>

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020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「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估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。

## 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號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二)編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (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

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

#### 1.金融資產

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

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

#### (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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

### (2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

### (4) 經營模式評估

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

(5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

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

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

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

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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (6)金融資產之除列

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

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

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

### (2)權益交易

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

### (3)複合金融工具

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

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

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

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

### (4)金融負債

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

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

### (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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (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

本公司於民國一〇八年第三季經董事會決議通過處分新北市鶯歌廠土地及建物，故自民國一〇八年九月三十日開始適用與待出售非流動資產相關之會計政策。

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

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (九)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。

### (十)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。

### (十一)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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)其他設備    | 3至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。

### (十二)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

#### 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。

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。



## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

民國一〇八年一月一日以前適用

### 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。

## (十三)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。

#### (十四)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。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. 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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (十八)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係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)進行衡量。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。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (十九)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。

### (二十)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。

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(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十一)，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

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 343	344
活期(含外幣)存款	1,312,538	2,969,140
支票存款	-	599
現金及約當現金	<u>\$ 1,312,881</u>	<u>2,970,083</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(廿五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</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>	<u>136,636</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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>108.12.31</u>	<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>\$ 553,285</u>	<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策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。



潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，於民國一〇八年度及一〇七年度分別認列之股利收入53,775千元及41,825千元。

本公司民國一〇八年度及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)應收票據及應收帳款淨額(含關係人)

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據	\$ 129,820	183,155
應收帳款-按攤銷後成本衡量	-	198
合計	<u>\$ 129,820</u>	<u>183,353</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。本公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<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>
	<u>107.12.31</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>183,353</u>	-	<u>-</u>

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

民國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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)存 貨

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
製造業：		
零件備品	\$ 11,085	11,085
小計	<u>11,085</u>	<u>11,085</u>
建設業：		
預付土地款	601,528	491,387
營建用地	2,775,022	2,167,213
在建房地	12,344,110	5,711,719
待售房地	<u>3,112,335</u>	<u>4,801,052</u>
小計	<u>18,832,995</u>	<u>13,171,371</u>
合計	<u>\$ 18,844,080</u>	<u>13,182,456</u>

本公司於民國一〇八年度及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(十一)。

民國一〇八年度及一〇七年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

民國一〇八年度及一〇七年度，本公司在建房地分別依2.04%及2.14%之資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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群組，轉列時按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值孰低者衡量，未有減損之情形。

出售上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(廿四)。

(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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	\$ <u>595,755</u>	<u>544,130</u>

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

本公司於民國一〇七年度新增取得子公司請詳附註六(八)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.擔 保

民國一〇八年及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		(29,929)
	<u>\$</u>	<u><u>518,300</u></u>

(九)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、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>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地 (含改良物)	房屋及建築	機器設備	其他設備 (含運輸、辦 公、租賃改良 及其他設備)	總 計
民國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>2,487,302</u>
折舊及減損損失：					
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>
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>517,575</u>
帳面金額：					
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>
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>1,969,727</u>

- 1.本公司為活化資產並取得最大效益，於民國一〇八年九月將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，請詳附註六(廿四)。
- 2.民國一〇八年及一〇七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。

(十)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	總 計
使用權資產成本：			
民國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	-	(9,913)	(9,913)
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108年12月31日	<u>\$ 6,702</u>	<u>-</u>	<u>6,702</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)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>
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>
折舊及減損損失：			
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>
民國107年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	-	830	830
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>830</u>	<u>830</u>
帳面金額：			
民國108年12月31日	<u>\$ 375,656</u>	<u>312,005</u>	<u>687,661</u>
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108年12月31日			<u>\$ 837,250</u>
民國107年12月31日			<u>\$ 369,650</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(十七)。

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。

民國一〇八年及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。

(十二)其他金融資產及取得合約之增額成本

	108.12.31	107.12.31
其他金融資產—流動及非流動	\$ 3,811,534	1,802,881
取得合約之增額成本—流動	217,060	59,979
合計	<u>\$ 4,028,594</u>	<u>1,862,860</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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列27,111千元及389,472千元之推銷費用。

(十三)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：

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	561,300
合計				<u>\$ 9,011,433</u>

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

1.借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為10,379,300千元及7,466,800千元；償還之金額分別為7,244,064千元及11,022,332千元。

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。

(十四)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：

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>

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>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為365,800千元及400,000千元，償還之金額分別為452,265千元及零元。

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。

(十五) 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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
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>9,336,292</u>	<u>3,468,831</u>
合 計	<u>\$ 9,336,292</u>	<u>5,468,750</u>

1. 本公司於民國一〇八年度發行有擔保普通公司債5,900,000千元，票面利率為0.78%~0.85%，發行期間為5年；另於民國一〇七年度均未發行、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1,500,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.96%及0.98%。發行期間皆為五年。

3. 有擔保轉換公司債明細如下：

發行轉換公司債總金額	<u>107.12.31</u>
	\$ 1,500,000
累積已轉換金額	<u>(1,500,000)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>
利息費用(列報於財務成本)	<u>107年度</u>
	<u>\$ 11,856</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。

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)。



潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.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。

(十六)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>3,400</u>
非流動	\$ <u>770</u>

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

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

租賃認列於現金流量表之金額如下：

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

1.土地之租賃

本公司民國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。

(十七)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(十一)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日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>108.12.31</u>
低於一年	\$ 14,783
一至二年	14,831
二至三年	14,865
三至四年	14,553
四至五年	7,880
五年以上	<u>4,784</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>71,696</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<b>107.12.31</b>
一年內	\$ 5,662
一至五年	27,913
	<b>\$ 33,575</b>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為8,000千元及271千元。

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
短期帶薪假負債	\$ 2,443	2,647

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,241千元及3,588千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	<b>108年度</b>	<b>107年度</b>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 17,861	316,207
土地增值稅	104,092	12,773
調整前期之當期所得稅	-	409
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	<b>\$ 67,666</b>	<b>329,389</b>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 723,586	2,515,536
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	144,717	503,107
遞延利息支出之財稅差異	7,749	19,963
土地免稅所得	(153,365)	(192,735)
遞延推銷廣告費之財稅差異	43,348	(2,983)
前期低估	-	409
透過損益公允價值衡量金融資產評價(利益)損失	(1,927)	6,662
土地增值稅	104,092	12,773
遞延所得稅負債迴轉數	(56,503)	-
股利收入	(11,241)	(12,659)
未分配盈餘加徵	2,216	-
其他	(11,420)	(5,148)
	<u>\$ 67,666</u>	<u>329,389</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 已認列之遞延所得稅負債

民國一〇八年度及一〇七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>
民國107年1月1日餘額	<u>\$ 59,347</u>
民國107年12月31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一〇六年度。

(二十) 資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定登記股本總額皆為3,600,000千元，每股面額10元，已發行股份為普通股308,330千股。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	308,330	243,404
轉換公司債轉換	-	64,926
12月31日期末餘額	<u>308,330</u>	<u>308,330</u>

1. 普通股之發行

本公司民國一〇七年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股64,926千股，以面額發行，總金額為649,261千元，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：

	108.12.31	107.12.31
轉換公司債轉換溢價	\$ 294,830	788,159
發行股票溢價	481,852	481,852
受領贈與之所得	2,525	2,525
其他	90	90
	<u>\$ 779,297</u>	<u>1,272,626</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。

本公司分別於民國一〇八年六月十日及民國一〇七年六月十一日經股東常會決議分別以資本公積發放現金493,329千元及342,000千元。

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%。

(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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

本公司分別於民國一〇八年六月十日及民國一〇七年六月十一日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106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	\$ 6.40	<u>1,973,315</u>	2.10	<u>523,000</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	備供出售投資	合計
民國108年1月1日餘額	\$ 85,519	-	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	-	15,535
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 101,054</u>	<u>-</u>	<u>101,054</u>
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>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>655,920</u>	<u>2,186,464</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>308,330</u>	<u>269,538</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>655,920</u>	<u>2,195,948</u>
普通股加權平均流通在外股數	308,330	269,538
可轉換公司債轉換之影響	-	38,793
員工股票酬勞之影響	<u>274</u>	<u>566</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>308,604</u>	<u>308,897</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>		
	<u>環保 科技部</u>	<u>房地 銷售部</u>	<u>合 計</u>
主要地區市場：			
臺 灣	\$ -	<u>1,684,425</u>	<u>1,684,425</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	1,676,425	1,676,425
其他收入	-	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
	<u>\$ -</u>	<u>1,684,425</u>	<u>1,684,425</u>
收入認列時點：			
隨時間逐步移轉之收入	\$ -	8,000	8,000
於某一時點移轉之商品及勞務	-	<u>1,676,425</u>	<u>1,676,425</u>
合 計	<u>\$ -</u>	<u>1,684,425</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)

	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>
主要產品/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
	\$ <u>140,291</u>	<u>12,435,779</u>	<u>12,576,070</u>

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
合約資產-勞務提供	\$ -	-	198,157
減：備抵損失	-	-	-
合 計	\$ -	-	<u>198,157</u>
合約負債-銷售房地	\$ 1,593,488	383,622	1,939,963
合約負債-預收款項	256	19	200
合 計	\$ <u>1,593,744</u>	<u>383,641</u>	<u>1,940,163</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為178,424千元及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，爰民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動情形。

(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%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為12,000千元及28,000千元，董事酬勞提列金額分別為6,000千元及10,000千元，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一〇八年度及一〇七年度財務報告估列金額相符。

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入		
工程存出保證金(含押金)	\$ 3,681	718
銀行存款及票券息	3,540	3,190
其他	6,693	6,670
股利收入	56,204	63,294
租金收入	<u>7,371</u>	<u>8,338</u>
	<u>\$ 77,489</u>	<u>82,210</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
外幣兌換淨(損)益	\$ (488)	716
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	9,633	(33,308)
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	735	(9,573)
待出售非流動資產處分利益	886,639	-
什項收入	6,492	56,171
什項支出	<u>(207)</u>	<u>(59)</u>
	<u>\$ 902,804</u>	<u>13,947</u>



潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 263,951	206,917
公司債折價攤銷	-	11,856
公司債利息	73,769	68,210
其他財務費用	136	-
減：利息資本化	<u>(169,271)</u>	<u>(70,467)</u>
	<u>\$ 168,585</u>	<u>216,516</u>

(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。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一 年 以 內</u>	<u>1-3年</u>	<u>3-5年</u>	<u>5年以上</u>
<b>108年12月31日</b>						
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(含一年內)	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	1,067,207	1,067,207	1,067,207	-	-	-
租賃負債	4,170	4,455	2,927	377	139	1,012
	<u>\$ 20,840,437</u>	<u>21,962,136</u>	<u>3,872,472</u>	<u>6,141,889</u>	<u>10,828,746</u>	<u>1,119,029</u>
<b>107年12月31日</b>						
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
信用銀行借款	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	-	-	-
	<u>\$ 13,587,902</u>	<u>14,392,009</u>	<u>3,737,483</u>	<u>3,174,131</u>	<u>6,576,341</u>	<u>904,054</u>

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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之利息費用將增加49,390千元及36,956千元，考量利息資本化後之淨利將減少24,645千元及27,882千元，主因係本公司之變動利率借款。

(2)其他價格風險

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

報導日證券價格	108年度		107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%	\$ 55,329	14,627	53,775
下跌10%	\$ (55,329)	(14,627)	(53,775)	(13,664)

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：

	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	
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	1,067,207	-	-	-	-
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>\$ 20,840,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	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	<u>\$ 5,633,541</u>	<u>674,386</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>674,386</u>

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	
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	<u>\$ 13,587,902</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。

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，於民國一〇八年度及一〇七年度公允價值之等級並無變動，故於民國一〇八年度及一〇七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。

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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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)。

## 潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

民國一〇八年度本公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 22,560,077	14,403,219
減：現金及約當現金	<u>(1,312,881)</u>	<u>(2,970,083)</u>
淨負債	21,247,196	11,433,136
權益總額	<u>5,514,928</u>	<u>7,310,276</u>
資本總額	<u>\$ 26,762,124</u>	<u>18,743,412</u>
負債資本比率	<u>79 %</u>	<u>61 %</u>

民國一〇八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5,900,000千元及預售個案產生之合約負債增加，雖一〇八年度期間償還有擔保普通公司債2,000,000千元，但整體金額仍上升致造成之淨負債增加，負債資本比將隨未來個案陸續完工交屋後下降。

### (廿八)非現金交易及投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度及一〇七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(十)。
- 2.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十五)。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

廣陽投資(股)公司為本公司之母公司，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。

(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
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. 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)	
	108年度	107年度
母公司：		
齊裕營造(股)公司	\$ 1,414,519	569,849
子公司：		
金駿營造(股)公司	464,716	562,428
其他關係人	4,190	3,771
	<u>\$ 1,883,425</u>	<u>1,136,048</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。

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	107年度	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	
	108年度	107年度
母公司－興富發建設(股)公司	<u>\$ 4,857</u>	<u>2,572</u>

2.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	108.12.31	107.12.31
其他應收款	母公司－興富發建設(股)公司	<u>\$ 2,037</u>	<u>-</u>

3.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	108.12.31	107.12.31
應付帳款	母公司－齊裕營造(股)公司	\$ 348,399	136,839
"	子公司－金駿營造(股)公司	137,839	32,441
"	其他關係人	198	396
其他應付款	母公司	430	-
"	其他關係人	3,248	2,382
		<u>\$ 490,114</u>	<u>172,058</u>

4.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，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日背書保證餘額為200,000千元及零元，已動支金額皆為零元。



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	
	108.12.31	107.12.31	108年度	107年度
母公司	\$ -	-	57	400
其他關係人：				
博元建設(股)公司	1,240	1,240	7,086	7,086
其他關係人	-	-	41	41
	<u>\$ 1,240</u>	<u>1,240</u>	<u>7,184</u>	<u>7,527</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	
	108.12.31	107.12.31	108年度	107年度
母公司	\$ -	-	4,938	30
其他關係人	140	140	800	600
	<u>\$ 140</u>	<u>140</u>	<u>5,738</u>	<u>630</u>

6.其他

(1)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，本公司因與關係人簽訂合建契約之明細如下：

工程名稱	地主/投資方	性質	對方比例	合建保證金	
<b>108.12.31</b>					
悅誠(果貿案)	母公司 -興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$100,000
惠安段	母公司 -興富發	合建分屋	57%	存出保證金	\$100,000
<b>107.12.31</b>					
悅誠(果貿案)	母公司 -興富發	合建分屋	40%	存出保證金	\$100,000

(2)因發包工程予關係人而收取之保證票據，明細如下：

	108.12.31	107.12.31
母公司—齊裕營造(股)公司	\$ 27,323	46,253
子公司—金駿營造(股)公司	8,098	8,098
	<u>\$ 35,421</u>	<u>54,351</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	本期支付費用	
	108年度	107年度
其他關係人：		
巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 29,239	24,149
其他關係人	1,086	30,010
	<u>\$ 30,325</u>	<u>54,159</u>

(4)本公司於民國一〇七年度委託母公司進行樣品屋裝修工程，合約總價為1,219千元，截至民國一〇七年十二月三十一日已全數支付完畢。

(5)本公司支付關係人銷售活動支出明細如下：

	本期支付費用	
	108年度	107年度
母公司	\$ 204	-
其他關係人	3,940	12
	<u>\$ 4,144</u>	<u>12</u>

(6)本公司提供關係人管理銷售案場服務明細如下：

	其他收入	
	108年度	107年度
母公司	<u>\$ 2,037</u>	<u>-</u>

(7)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：

	108年度	107年度
短期員工福利	<u>\$ 14,560</u>	<u>21,277</u>

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	108.12.31	107.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	銀行借款	\$ 70,550	69,196
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款	472,260	459,000
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	3,314,338	1,465,509
存貨(建設業)	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	12,127,377	10,556,273
採用權益法之投資	長期借款	595,755	544,130
不動產、廠房及設備	長期借款及應付公司債	1,379,248	1,961,801
投資性不動產	長期借款及應付短期票券	687,661	276,406
		<u>\$ 18,647,189</u>	<u>15,332,315</u>

民國一〇八年及一〇七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1,456,336千元及2,806,438千元。民國一〇八年十二月三十一日本公司提供預售案之應收票據305,980千元，為銀行借款額度之擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 16,447,268	3,736,919
已依約收取金額	\$ 1,593,488	383,622

2.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司因合建而支付存出之保證金分別為475,000千元及325,000千元；支付之存出保證票據皆為20,000千元。前述部分合建案，本公司就地主分得之房地承諾一定金額之保證，若該案地主已售金額達承諾金額二分之一時，本公司於結算時將依照合約約定買回地主所分得之剩餘未售土地。

3.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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：

	108.12.31	107.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 5,299,990	4,348,140

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：

性質別	108年度			107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	4,373	83,313	87,686	25,142	103,102	128,244
勞健保費用	438	7,212	7,650	1,720	6,346	8,066
退休金費用	231	3,010	3,241	840	2,748	3,588
董事酬金	-	8,880	8,880	-	10,000	10,000
其他員工福利費用	187	2,695	2,882	2,518	6,303	8,821
折舊費用	5,622	21,458	27,080	18,468	9,186	27,654
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	22	1,461	1,483	140	1,107	1,247

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>106</u>	<u>131</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,005</u>	<u>1,180</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>868</u>	<u>1,018</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(14.73)%</u>	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇八年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	金駿營造股份有限公司 2	1,102,986	200,000	200,000	-	-	3.63%	2,757,464	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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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-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	5,105,386	146,269	1.99 %	146,269	
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	553,285	1.02 %	553,285	

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	台中市西屯區惠安段	108/2/26	1,926,436	已全數支付完畢	王君等5人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	註
本公司	桃園市中壢區青昇段	108/12/2	3,558,261	355,826	沈君等2人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	-

註：含建照費用6,474千元(含稅)。

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	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

註：含建物款30,001千元(含稅)。

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	1,414,519	19.64 %	-	-	-	-	(348,399)	(41.69) %	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	464,716	6.45 %	-	-	-	-	(137,839)	(16.50) %	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	(2,252,220)	(75.80) %	-	-	-	-	407,430	49.55 %	註1
金駿營造股份有限公司	本公司	母公司	承包工程	(456,904)	(15.38) %	-	-	-	-	137,839	16.76 %	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。

潤隆建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

帳列應收款項 之公司	交易對象 名稱	關係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額
					金額	處理方式		
金駿營造	興富發建設股份有限公司	最終母公司	407,430	7.81	-	-	274,464	-
金駿營造	本公司	母公司	137,839	5.37	-		103,136	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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 %	595,755	60,662	51,625	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

潤隆建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

其他金融資產－流動明細表

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>	<u>備 註</u>
信託專戶	價金信託	\$ 947,103	
定期存款	履約保證金等	30,000	
工程存出保證金	合建保證金等	<u>495,532</u>	
		<u>\$ 1,472,635</u>	

潤隆建設股份有限公司

存貨(建設業適用)明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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1168-4地號	23	
	桃園市中壢區青昇段439、440地號	355,826	
	台北市大安區龍泉段三小段119、119-1地號	12,617	
		<u>601,528</u>	
營建用地	基隆市中山區德安段1039、939、963、934等地號	747,651	
	台中市西屯區惠安段223、231、227、228等地號	1,929,053	
	台中市東區忠孝段二小段7-48地號	91,598	
	其他	6,720	
		<u>2,775,022</u>	
在建房地	文化潤隆	1,483,618	
	市政潤隆(桃園中路案)	1,343,422	
	德安A	592,848	
	德安B	1,071,817	
	德安C	978,217	
	柏克萊公園	1,013,920	
	潤隆真愛NO.2	726,308	
	悅誠	598,754	
	台中中正案	34,022	
	中和圓通案	40,714	
	竹科潤隆	318,725	
	台北萬芳案	2,543,278	
	樹禾苑	1,492,056	
	台中惠安案	86,344	
	其他工程	20,067	
	<u>12,344,110</u>		
待售房地	國賓大苑	253,478	
	國賓官邸	434,225	
	國賓伊頓	117,321	
	臺中帝寶	739,496	
	國賓大悅	104,740	
	靜心文匯	207,870	
	真愛	63,355	
	NTC國家商貿中心	756,675	
	興富發莊園(森學苑)	415,601	
	潤隆	19,574	
	<u>3,112,335</u>		
合計		\$ <u><u>18,832,995</u></u>	



潤隆建設股份有限公司  
其他金融資產—非流動明細表  
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
備償戶	應付公司債	\$ 2,337,235	
存出保證金	租賃保證金及辦公室押金等	1,664	
		\$ 2,338,899	

不動產、廠房及設備變動明細表  
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

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

民國一〇八年十二月三十一日

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
擔保借款	金融機構	\$ 1,253,433	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	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		在建工程	
	金融機構	50,000	108.12.31~109.03.31		透過損益及其他綜合損益 按公允價值衡量之金融資產	
	金融機構	278,000	108.03.18~113.03.18		在建工程	
	金融機構	<u>1,872,900</u>	108.05.15~113.04.23		在建工程	
		<u>5,860,133</u>				
信用借款	金融機構	150,000	108.10.28~109.01.23	註二	-	
	金融機構	1,440,000	108.11.25~110.11.25		-	
	金融機構	<u>1,000,000</u>	108.11.21~109.11.21		-	
		<u>2,590,000</u>				
		<u>\$ 8,450,133</u>				

註一：擔保借款區間1.90%~2.40%

註二：信用借款區間1.43%~2.00%

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	悅誠	\$ 392,754	
	靜心文匯	18,100	
	竹科潤隆	503,975	
	柏克萊公園	132,680	
	台中帝寶	20,019	
	樹禾苑	38,547	
	潤隆真愛NO.2	183,024	
	文化潤隆	304,389	
			<u>256</u>
		<u>\$ 1,593,744</u>	

預收收入



潤隆建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

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	擔保借款	\$ 1,055,535	104.12.29 ~124.12.29	1.69%	不動產、廠房 及設備	
金融機構	擔保借款	365,800	108.01.15 ~123.01.15	1.69%	投資性不動產	
	減：一年內到期	(57,947)				
		<u>1,363,388</u>				

營業收入明細表

民國一〇八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
土地收入	NTC國家商貿中心、 台中帝寶、靜心文匯 及潤隆等	\$ 1,032,580	
房屋收入	〃	643,845	
小計		1,676,425	
租賃收入	投資性不動產	8,000	
合計		<u>\$ 1,684,425</u>	

潤隆建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇八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
土地成本	NTC國家商貿中心、 台中帝寶、靜心文匯 及潤隆等	\$ 723,517	
房屋成本	"	571,674	
小計		1,295,191	
租賃成本	投資性不動產折舊	4,740	
合計		\$ <u>1,299,931</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 35,885	
租金支出		34,998	
文具印刷		1,537	
郵電費		1,024	
廣告費		202,433	
水電費		3,210	
交際費		1,356	
折舊		5,237	
佣金支出		27,111	
勞保費		1,384	
其他費用		43,142	
		\$ <u>357,317</u>	

潤隆建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇八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		\$ 59,318	
租金支出		1,301	
交際費		1,791	
稅捐		43,596	
折舊		16,221	
各項攤提		1,461	
伙食費		1,105	
水電費		1,551	
捐贈		5,000	
勞務費		6,709	
勞保費		1,950	
健保費		2,985	
其他費用		23,936	
		<u>\$ 166,924</u>	

潤隆建設股份有限公司

其他收入明細表

民國一〇八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)。

其他利益及損失淨額明細表

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)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1091371

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

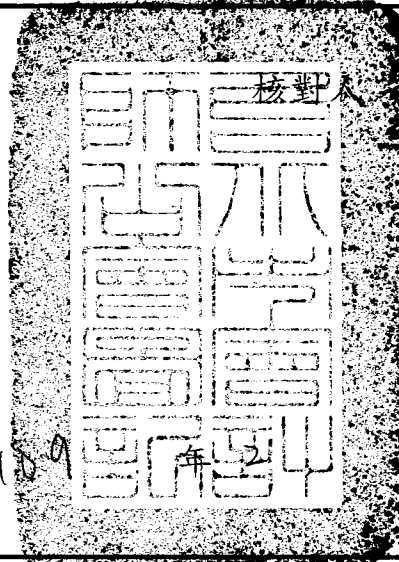
印鑑證明書用途：辦理 潤隆建設股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日起至

一〇八年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國 109 年 12 月 12 日

裝訂線

