

	頁次
<b>壹、致股東報告書</b> .....	1
<b>貳、公司簡介</b> .....	6
一、設立日期.....	6
二、公司沿革.....	6
<b>參、公司治理報告</b> .....	8
一、公司組織.....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	10
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	14
四、公司治理運作情形.....	18
五、會計師公費資訊.....	41
六、更換會計師資訊.....	41
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	41
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分 之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	42
九、持股比例占前十大股東，其相互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係 之資訊.....	43
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉 投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	44
<b>肆、募資情形</b> .....	45
一、公司資本及股份.....	45
二、公司債辦理情形.....	49
三、特別股辦理情形.....	52
四、參與發行海外存託憑證辦理情形.....	52
五、員工認股權憑證辦理情形.....	52
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	52
七、資金運用計畫執行情形.....	52
<b>伍、營運概況</b> .....	53
一、業務內容.....	53
二、市場及產銷概況.....	58
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數，平均服務年資，平均年齡及 學歷分佈比率.....	64

四、環保支出資訊 .....	64
五、勞資關係資訊 .....	65
六、重要契約 .....	68
<b>陸、財務概況 .....</b>	<b>69</b>
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見 .....	69
二、最近五年度財務分析 .....	73
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 .....	77
四、最近年度財務報告 .....	78
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 .....	153
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情 事，對公司財務狀況之影響 .....	219
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險管理 .....</b>	<b>220</b>
一、財務狀況 .....	220
二、財務績效 .....	221
三、現金流量 .....	222
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	222
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資 計畫 .....	223
六、風險事項應分析評估事項 .....	224
七、其他重要事項 .....	227
<b>捌、特別記載事項 .....</b>	<b>228</b>
一、關係企業相關資料 .....	228
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 .....	234
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形 .....	234
四、其他必要補充說明事項 .....	234
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對 股東權益或證券價格有重大影響之事項 .....	234

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

本人謹代表興富發建設股份有限公司全體同仁，再次感謝各位股東在過去一年的支持與愛護！

回顧2018年台灣國內與國際重大情勢：在國際面上，中美貿易大戰震動世界，美元強勢升息、中國經濟大幅下滑、全國人大修憲開啟習近平新時代、中國推出31條惠台措施、新興市場落入熊市、英國脫歐達成協議、比特幣價格自雲端崩落...等；在台灣，則包括勞基法修法上路、年金改革上路、洗錢防制法修正案三讀通過、央行維持低利率策略、REITs重返市場及工業廠房、土地交易量創6年新高、《公司法》修正案上路...等，各項與國家經濟、民生財富息息相關的經營環境變化，我們均持續關注。

2019年全球反避稅CRS上路，立法院提出《促進境外資金回國投資特別條例》，台商資金回流意願大增，房地產將成為置產標的；依據主計處資料公布，全台超額儲蓄已連續五年破二兆元，市場游資充沛；在最低工資部分，上調至月薪23,100元、時薪150元，均有利於青年一圓成家夢想；未來房市政策以社會住宅及都市更新為主軸，實價登錄2.0將持續蒐集各界意見再行修法；而在力拚經濟題材下，房地合一稅有望調降，若銀行持續維持低利水準，市場未來可期。

2018年，興富發與集團子公司在這樣的景況之中，合併營收創下442億，再次刷新歷史新高！無論獲利或者是營收都持續保持領先同業地位，顯示興富發建設創業迄今所秉持一貫的穩健、自律與專業理念，在大環境瞬息萬變充斥著諸多不確定因素下，仍能針對市場需求靈活調整經營策略，維持穩定的推案量，並透過多元行銷管道及彈性購屋方案，獲得市場肯定，整體表現穩健亮眼。

今年我們仍舊持續的在北、中、南各地積極推案，若順利核照將包括北區新莊「捷仕堡」、桃園龜山「華悅城」案等…。台中市則有烏日高鐵「夢幻誠」、南屯區豐功段、西屯區惠安段商辦大樓，台南市安平區漁光三，高雄市的三民區「美樹大悅」、三民區大港段、左營區福山商辦大樓、苓雅區CBD時代廣場商辦大樓及前金區博孝段「愛情河左岸」…等矚目大案。今年推案量預估亦將維持穩定成長，當然我們也會更加努力，回報各位股東的支持與肯定。

接下來，再跟各位股東報告興富發107年度認列合併的營收金額高達442億的亮眼佳績，認列收入的興建個案有：台北晶麒、雙湖匯、雙美館、台北CBD時代廣場、圓山1號院、松江1號院、台北1號院、林口國家1號院、海洋都心、紅樹林莊園、興富發莊園、青埔站前A+、竹北的公園一號、巨人、水公園案…等。台中認列部分收入的興建個案有台中文華匯、樹禾院、赫里翁傳奇、赫里翁城堡、台中國家1號院…等。南部則認列部份營收個案有華人匯、民生香榭、博悅、大悅、國王1號院…等個案，再加上集團子公司—齊裕營造工程收入、博元建設的台北中山凱宴、翰林小城、台中CBD時代廣場及來自集團公司—潤隆建設認列收入的興建個案：國賓官邸、靜心文匯、信義城、竹北國賓大悅、台中NTC國家商貿中心、潤隆、台南真愛...等收入貢獻，這些數字讓我們在107年締造每股稅後盈餘6.01元的營業佳績！

## 興富發建設

預計在108年，除了成屋持續銷售可認列業績外，包括合併子公司的銷售個案，北、中、南各地因應市場需求，均規劃有新案推出，台北可認列營收的個案有新莊捷仕堡、雙湖匯、臻愛、台北CBD時代廣場，台中樹禾院，高雄博悅...等，以及多個持續公開銷售中的個案。同時，我們將開啟十年倍增計劃，包括多元新事業、資產要翻倍、品牌要遍地開花，我們會在台灣持續開發土地，**未來十年，我們期許要再賺1,000億！**

這個倍增計劃，我們會分成三個部分來達成目標：

### 第一、在市場環境方面，我們要提升推案市占率

興富發將近40年在工程技術、市場判斷、設計規劃方面的know-how跟經驗值，是無法被輕易取代的，而且更要以此來獲得客戶的信任，不僅是全國購地王，更是消費者心目中的第一品牌。

### 第二、在品牌經營方面，我們要啟動多元發展計劃

從建築營造本業出發，結合商場、飯店、餐飲事業，今年高雄悅誠廣場一個新事業與五個新品牌即將登場，另外，我們與凱悅、萬豪二家國際品牌合作的飯店，也將在金山、台南、高雄啟動，期許為社區帶進更多元、更便利的生活機能與優質環境。

### 第三、在產品規劃面，商辦與首購依然是推案主力

目前除了我們擅長的住宅產品，商辦預計朝著五年30棟的目標前進，未來在台北、台中、高雄都有商辦的規劃，辦公複合商場，甚至結合飯店；首購還是我們的拿手項目，不僅公設要豐富，再搭配付款輕鬆，鼓勵年輕人勇敢買房，提升工作動力、帶動社會生產力。

房地產為經濟成長的火車頭產業，身為全國營建領導品牌，我們持續加碼投資建設台灣，提供在地工作機會，集團員工人數自2000年上市時的165人至今已1,288人，增加8倍，同時配合集團新事業拓展，未來將有更多的工作夥伴加入，共同為台灣經濟成長打拚！

展望未來，興富發集團將秉持著「誠信原則」與「永續經營」的理念，持續關注房地產市場需求與經濟環境變化，堅守產品精進、服務優質，堅持安全、積極開發、健全財務等面向，為客戶、股東、員工及台灣社會創造最大的利益與價值。

最後，本人再度感謝今天蒞臨現場的各位股東先生與女士，感謝大家的繼續支持與愛護。謝謝大家！！

## 一、一〇七年度經營情況

### (一)經營成果

本公司107年度的合併營收淨額為新台幣44,204,971仟元，較106年度18,670,048仟元，增加25,534,923仟元。

本公司107年度的合併稅前淨利為新台幣9,450,872仟元，較106年度2,733,013仟元，增加6,717,859仟元。

主要係因市場環境歷經房市盤整期後築底上揚、市場游資充沛、台商資金回流意願大增，加上近年來商辦需求增加與首購依然是推案主力，確實讓房市買氣持續回溫

，購屋信心與消費信心隨之增強，房地市場的交易量買氣亦隨之增溫，致本期完工結案增加，獲利也較上期增加所致，因而產生營業淨利較前期增加。

#### (二)預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司107度毋需編製財務預測。

#### (三)財務收支情形

最近二年度本公司及各子公司之合併財務收支情形彙整如下：

單位：新台幣仟元

項 目	107年度	106年度
營業淨利	9,503,362	2,631,174
營業外收入及支出	(52,490)	101,839
稅前純益	9,450,872	2,733,013
本期淨利	8,738,331	2,442,625
本期綜合損益總額	8,785,858	2,450,348

#### (四)獲利能力分析

最近二年度本公司及各子公司之合併獲利能力分析彙整如下：

項 目	107年度	106年度
資產報酬率(%)	7.40	2.57
權益報酬率(%)	23.49	6.68
稅前純益占實收資本比率(%)	81.01	23.42
純 益 率(%)	19.77	13.08
每股盈餘(元)	6.01	1.69

#### (五)研究發展狀況

- 1.在建築規劃設計方面：針對產品兼顧實用、堅固、美觀三大原則，配合推案地點及周遭環境之特色，規劃最適切之產品，以滿足消費者之需求。
- 2.在營建工程及管理方面：對各種不同型態工地，研擬最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制施工品質、成本及進度，並確保工地安全。
- 3.市場研究發展方面：確實掌握房地產市場資訊，廣為蒐集各區土地、房屋市場資料，定期研討分析，為產品定位及行銷策略之依據，以創造高銷售率為目標。

## 二、一〇八年度展望

興富發集團108年度將在基隆、台北、新北、桃園、新竹、台中、台南、高雄八大區域持續購地推案，並跨足餐飲、商場、飯店等新事業。我們將持續努力，透過多元化經營方式，期許業績再創新高。

茲將未來年度之目標展望說明如下：

### (一)經營方針

1. 發展方面：產品開發朝專業性拓展、分散經營風險並確實掌握工程品質、有效控制工程進度，計劃垂直整合上、中、下游業者，如水電業、建材業、裝潢業及房屋仲介公司等，藉由多角化的經營策略以期降低營運成本，確保獲利能力，並可提供消費者更全面之服務。
2. 開發方面：訓練專業人才並成立專案小組，加強同業間策略聯盟，建立全國性土地資訊系統，使公司能確實掌握有利的資訊，以利土地之取得及開發計劃，並積極開發都市更新計劃案件。
3. 規劃方面：廣泛收集各國不動產建築物設計規劃之特色，重視公共場所防火標章、綠建築、建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章並加入節能、節水、生態與環保的概念等，以鼓勵建築品質之提升。視市場需求及區域之不同，規劃設計出精緻化及人性化的高品質產品，並提供完善售後服務以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步提昇客戶對公司之信任。
4. 管理制度方面：為因應經營規模日益擴大，強化內部控制、預算管理及公司治理作業，並致力各項作業電腦化，才能使管理流程順暢進而健全內控制度，使公司能在業績成長情形下，仍能提高工作與經營效率。
5. 財務方面：加強財務運作能力，維持適當自有資金比率，隨時因應市場利率變化，透過資本市場與貨幣市場籌措營運所需的長短期資金，以提昇競爭實力。
6. 資源方面：持續加強人力資源訓練計劃，培訓專業人員並吸引優秀人才的投入，來提昇公司競爭力，以便提供更高水準的服務。

### (二)重要之產銷政策

1. 生產政策：
  - (1) 本著厚實的土地開發專業基礎，並充份掌握土地來源資訊，嚴密篩選，並積極參與都市更新土地開發及捷運站聯合開發，積極拓展儲備優質地段之土地資源。
  - (2) 充分發揮設計選材及施工管理機能，以達到產品精緻、成本控制、工期縮短、居住安全之目標，並確保投資報酬率之達成。
2. 銷售策略：
  - (1) 針對市場需求分析，做好產品定位。
  - (2) 建立企業品牌認同度，「以客為尊」的服務導向。
  - (3) 採用最適當的施工法，作好品質管制與成本控制。
  - (4) 零餘屋的銷售理念。
  - (5) 建立多元化行銷通路。
  - (6) 加強相關法令探討，降低購屋糾紛可能。

### (三)未來公司發展策略

1. 精耕本業：就公司現有建案，有效整合各方資源，加強建材的研究發展，貫徹質量好、成本精簡、速度快的推案政策，創造個案最高效益。
2. 持續發展：未來不斷在國內外尋覓具有特殊利基的開發案，利用公司既已建立的經營團隊與智能，持續提昇公司獨特的產品價值競爭力。
3. 發展第二核心事業：利用現有建案已存在的商用不動產，發展出具有固定收益的經營事業體，以支持穩定的股利政策。

### (四)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 外部競爭：市場環境歷經房市盤整期後築底上揚，2018年度土地、使照、建照三量齊出，土地交易量達1,780億元，住商類土地佔總額之77%，脫標金額近800億，使照核發數成長近7%，宅數破11萬戶，建照部分申報開工破10萬戶，重返近四年最高水準，反映開發商普遍對於房市推案充滿信心與企圖心。目前多數同業均以迎合自住剛性需求之小坪數及低總價產品為主，成交量較往年緩步成長，商辦更將成為未來市場矚目焦點，惟有強化品牌、創新產品，並同步提升價值訴求及靈活精準行銷，方能持續領先市場，贏得最大市占率。
2. 法規環境：就法規環境方面廣泛包含營建法規、稅賦及政府政策，如兩稅合一、房屋稅、土地增值、金融財稅政策、交通住宅政策、土地政策、都市更新計劃、綠建築推動及提高交易資訊透明度、提出第三方簽證負責…等多項法令變動，本公司將更專注法規的研究以確保全體股東的權益。
3. 總體經營環境：2018年自第三季起，受中美貿易戰及美元升息帶動全球資金移轉影響，景氣展望轉為保守，另外，受到日本大阪、北海道強震及台灣花蓮大地震所揭露之建物結構安全及土地開發強度與土壤液化…等議題影響，均牽動房市整體環境及民眾對建築品質之要求。惟在選舉催化下，全台多項重大建設，如高雄鐵路地下化通車、台中鐵路高架化第二階段完工及捷運綠線試營運、新北環狀線第一階段完工、淡海輕軌綠山線完工等，對房市產生明顯帶動效果，加上新案開價合理，契合市場期望值。綜上所述，本公司對未來房市前景持續抱持樂觀態度，對購屋者來說，今年將是自住、亦是投資入場的極好時機，尤其投資商辦獲利穩定，值得把握。

最後，本人在此謹代表本公司，再次向各位股東女士、先生對本公司的鼓勵與支持致上最大的謝意，並敬祝各位

萬事如意、闔家平安

董事長：鄭志隆



## 貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十九年一月二十三日。

### 二、公司沿革

本公司設立於民國六十九年一月二十三日，原名欽福建設股份有限公司，以委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售為主要業務，實收資本額為4,000萬元。民國七十八年五月吸收合併宏巨建設股份有限公司，並更名為宏巨建設股份有限公司，於民國八十九年股東會通過與興富發建設股份有限公司合併，本公司為存續公司，並於民國九十二年五月六日經濟部核准正式更名為「興富發建設股份有限公司」。自設立以來穩定推案，推案多集中於大台北及台中、高雄菁華地區，並秉持高品質之服務精神，滿足社會住的需求，追求合理利潤，以達成穩健成長之營業目標。本公司近年之重大事項如下：

年度	重大事項
民國九十五年	(1)因受到兩岸三通題材的帶動下，房地銷售市場維持持續熱銷，尤其在「中科效應」的加溫下本公司看好台中的房地市場及辦公大樓出租市場，更積極在台中中港路上及七期重劃區內推出近 80 億銷售案量，陸續創下亮麗的銷售成績，並不惜提高營造成本引進「隔震系統」技術以減少地震對主建物結構的破壞力，提昇購屋者更安全的住宅品質。 (2)五月二十六日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 57,283 萬元，六月十三日經行政院金管會核准發行國內第二次有擔保轉換公司債 100,000 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後使實收資本額增為 386,325 萬元。
民國九十六年	七月十日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 162,267 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 553,040 萬元。
民國九十七年	(1)七月九日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 34,629 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 589,432 萬元。 (2)七月、九月分別二次實施庫藏股預計轉讓予員工，累計買回 21,462 仟股。 (3)配合台北市都市更新政策，以大直重劃區金泰段參加「台北好好看」計劃申請容積獎勵。
民國九十八年	(1)四月十六日經行政院金管會核准發行國內第四次有擔保轉換公司債 100,000 萬元。 (2)六月二十六日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 29,912 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 669,723 萬元。

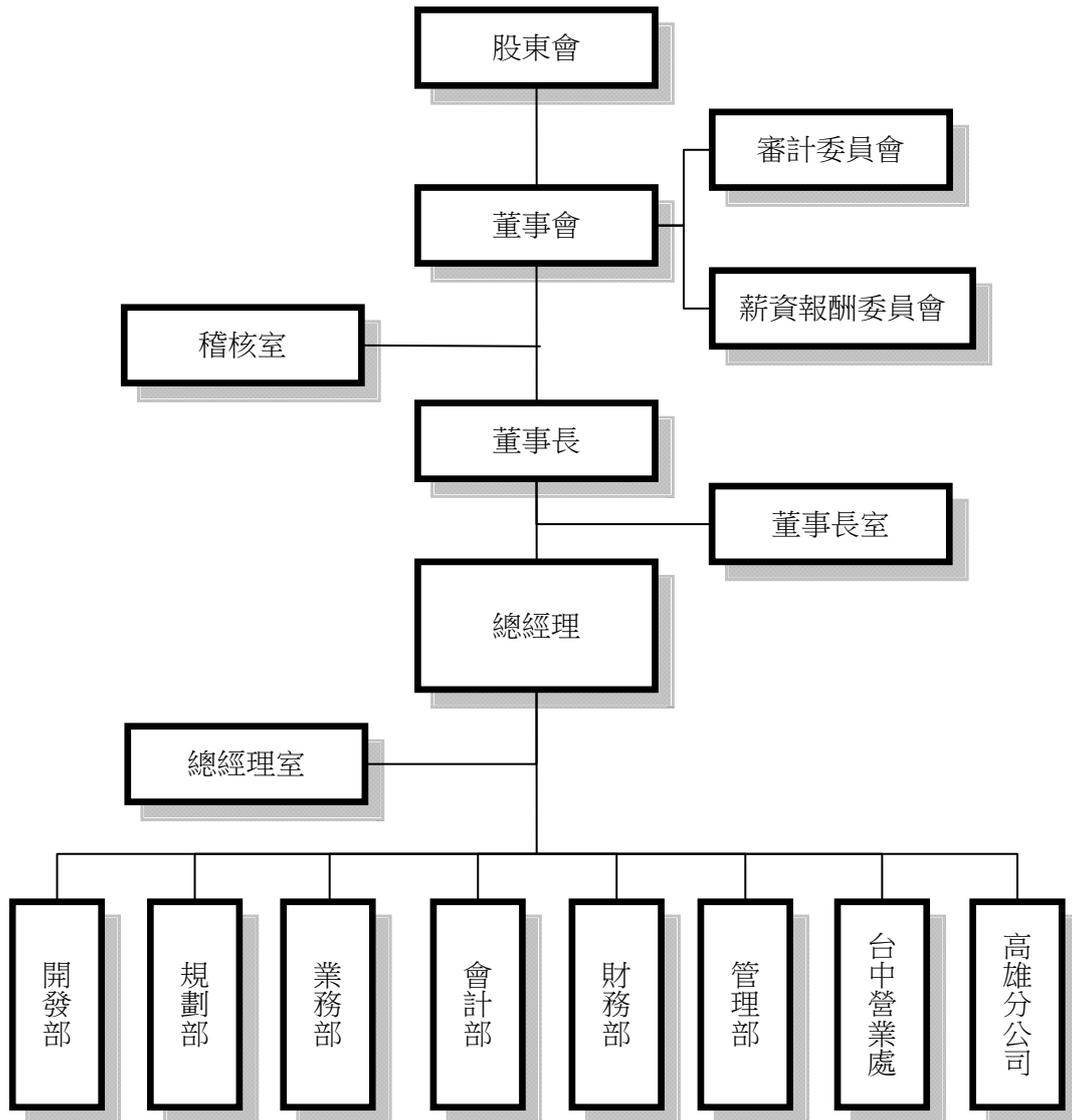
- (3)受惠於新臺幣持續升值及兩岸互動關係改善等利多政策的帶動下，尤其在金融海嘯過後房地銷售市場信心自谷底翻揚，加上台北縣升格效應，新莊「新富都 NO.1、NO.2」連續二期個案將近 30 億短時間內快速完銷，本公司看好新莊副都心一帶的房地產市場，更積極加碼購地稱冠 98 年營建業之購地王。
- 民國九十九年 (1)經公司債分別轉換成普通股後，業經經濟部核准登記實收資本額增為 706,871 萬元。  
(2)99 年度營業收入達 275 億元，實現賺進一個股本的獲利能力，每股稅後盈餘創下 10.43 元佳績。
- 民國一〇〇年 於 97 年度執行買回庫藏股屆滿三年，經十二月十三日董事會決議通過辦理註銷庫藏股份共計 21,462,000 股，同時並經公司債轉換成普通股後，業經經濟部核准變更登記實收資本額為 728,017 萬元。
- 民國一〇一年 為降低閒置資金、提升股東權益報酬率，經六月十二日股東常會決議通過辦理現金減資 149,600 萬元，減資後本公司實收資本額為 598,270 萬元。
- 民國一〇二年 102 年度合併營業收入達 283.1 億元，每股稅後盈餘達 10.85 元，改寫歷史新高。
- 民國一〇三年 (1)八月五日業經金融監督管理委員會函核准辦理盈餘轉增資發行新股計 299,135 萬元，增資後本公司實收資本額為 897,405 萬元。  
(2)103 年度合併營業收入達 375 億元，每股稅後盈餘達 11.44 元，改寫歷史新高。
- 民國一〇四年 (1)九月三日業經金融監督管理委員會金管證發字第 1040036020 號函核准辦理盈餘轉增資發行新股計 269,221 萬元，增資後本公司實收資本額為 1,166,627 萬元  
(2)104 年度合併營業收入達 346 億元，增資後每股稅後盈餘達 7.06 元，營業收入為歷史次高。
- 民國一〇五年 105 年度合併營業收入達 351 億元，為歷史次高。
- 民國一〇六年 五月二十二日經行政院金管會核准發行國內第五次有擔保轉換公司債 1,002,000 萬元。
- 民國一〇七年 107 年度合併營業收入達 442 億元，營業收入為歷史新高。

## 參、公司治理報告

### 一、公司組織

#### (一) 組織系統

##### 1. 組織結構



2.各主要部門所營業務

部 門 名 稱	工 作 職 掌
總 經 理 室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.全公司規章制度彙整與整合性規劃。</li> <li>2.公司各部室作業縱向與橫向整合。</li> <li>3.公司文化及決策者經營管理理念之宣導，及對全體同仁之精神激勵。</li> <li>4.公司經營願景、目標、方針之擬定。</li> <li>5.公司經營管理制度之整合、公司規章制度之建立與協助制訂。</li> <li>6.新事業之投資價值與可行性分析。</li> </ol>
稽 核 室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。</li> <li>2.稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。</li> <li>3.協助輔導各部室執行內控自評，及內控、內稽知識之教育訓練。</li> <li>4.定期向董事會及審計委員會提出稽核報告與說明執行成果。</li> </ol>
管 理 部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.根據公司作業目標與方針，策劃單位業務，達成公司任務要求。</li> <li>2.各項電腦化進度與效果之協調、各項作業方案之建議及簽核。</li> <li>3.軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。</li> <li>4.撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。</li> <li>5.契約文件審核、法令之蒐集、法律問題之研究、資料之蒐集、整理歸檔。</li> <li>6.負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。</li> <li>7.負責總務、庶務用品之管理。</li> </ol>
業 務 部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.代銷公司評比、行銷市場研究、提報，銷售目標之設定、推動，調價建議及執行綜理銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。</li> <li>2.案前作業與銷售、廣告策略之擬定。</li> <li>3.相關業務之危機防範與應變處理客訴問題處理、管委會召開成立大會、協助客戶辦理貸款。</li> </ol>
規 劃 部	綜理個案建築設計、執照申請、工程預算彙總編製、工程查核、管理及驗收營建工程材料之抽樣與檢驗、收集相關新材料資料規範，加以研究與評估。
開 發 部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.土地開發策略建議及投資分析研算、大環境資訊收集。</li> <li>2.綜理購地、合建土地案之簽約、付款、過戶、完稅等事宜。</li> </ol>
會 計 部	處理各項會計帳務、稅務報表作業。
財 務 部	收付款出納、資金調度作業、財務分析、年度預算編製及股務相關作業、融資往來銀行之接洽與拜訪。
高雄分公司	南台灣之開發銷售等業務處理及帳務、資金調度作業處理。
台中營業處	中台灣之開發銷售等業務處理。

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

## (一) 董事及監察人資料

108年4月12日 單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其它主管、董事或監察人		
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			股數	持股比率	職稱
法人董事長	中華民國	利碩投資(股)公司 <sup>註1</sup>	不適用	106.06.13	3年	94.06.10	54,244,429	4.65%	29,244,429	2.51%	0	0%	0	0%	興富發建設(股)公司法人董事長	無	無	無	無
法人董事長代表人 <sup>註1</sup>	中華民國	鄭志隆	男	106.06.13	不適用	不適用	0	0%	0	0%	2,203	0%	625,354	0.05%	省立旗山農工興富發廣告	本公司董事長齊裕營造(股)公司董事長	無	無	無
法人董事代表人 <sup>註1</sup>	中華民國	范華軍	男	106.06.13	不適用	不適用	14,202	0%	202	0%	780	0%	0	0%	崑山工專電機科興富發廣告業務主管	本公司總經理	無	無	無
董事	中華民國	鄭欽天	男	106.06.13	3年	89.02.23	26,611,304	2.28%	26,611,304	2.28%	8,151,512	0.70%	0	0%	正修工專土木工程科興富發建設董事	本公司集團總裁	董事	鄭秀慧	夫妻
董事	中華民國	鄭秀慧	女	106.06.13	3年	89.02.23	8,151,512 <sup>註2</sup>	0.70%	8,151,512	0.70%	26,611,304	2.28%	25,612,992	2.20%	高雄工專土木工程科興富發建設副總經理	本公司特助興日盛投資(股)公司董事長	董事	鄭欽天	夫妻
獨立董事	中華民國	洪璽曜	男	106.06.13	3年	106.06.13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國百靈頓大學榮譽商學博士台鹽公司董事長	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	李文成	男	106.06.13	3年	106.06.13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中央警察大學臺灣高等法院庭長	潤隆建設(股)公司獨立董事	無	無	無
獨立董事	中華民國	嚴雲棋	男	106.06.13	3年	106.06.13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中國科技大學公共衛生科	東岳廣告(股)公司董事長潤隆建設(股)公司獨立董事	無	無	無

註：1.利碩投資(股)公司代表人鄭志隆、范華軍。

2.股數含「保留運用決定權信託股數」。

3.上列持有股數以108年4月12日股東停止過戶日登記之股數為準；實際已發行股份總數為1,166,628,752股。

1.董事或監察人屬法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
利碩投資股份有限公司	興富發建設股份有限公司(19%)、謝淑英(18%)、鄭淑蘭(14%)、鄭俊民(11%)、鄭喬文(12%)、鄭鈞方(14.53%)、李秀絹(8%)、萬盛發投資股份有限公司(3.47%)

2.法人股東之主要股東為法人者，其主要股東

法人名稱	法人之主要股東
興富發建設股份有限公司	興日盛投資(股)公司(7.4%)、時代贏家投資(股)公司(6.15%)、吳超竑(5.37%)、達麗投資(股)公司(4.55%)、萬盛發投資(股)公司(3.64%)、青石板投資(股)公司(3.18%)、利碩投資(股)公司(2.51%)、鄭欽天(2.28%)、潤盈投資(股)公司(2.20%)、長庚醫療財團法人(1.51%)
萬盛發投資股份有限公司	鄭淑蘭(80%)、蔡聰賓(8.33%)、鄭有盛(5.6%)、時代贏家投資(股)公司(2.73%)、興日盛投資(股)公司(3.34%)

3.董事或監察人所具專業知識及獨立性之情形，並符合下列各項所列之情事：

108年4月12日

姓名	條件			符合獨立性情形(註)										兼任其他公開發行公司獨立董事家數	
	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
董事：鄭欽天	—	—	✓	—	—	—	—	—	✓	✓	✓	—	✓	✓	無
董事：鄭秀慧	—	—	✓	—	—	—	—	—	✓	✓	—	✓	✓	無	
董事：利碩投資(股) 公司代表人：鄭志隆	—	—	✓	—	—	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	—	無	
董事：利碩投資(股) 公司代表人：范華軍	—	—	✓	—	—	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	—	無	
獨立董事：洪璽曜	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事：李文成	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事：嚴雲棋	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108年4月12日 單位：股；%

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
總 經 理	中華民國	范華軍	男	103.06	202	0	780	0	0	0	崑山工業電機科興富發廣告業務	齊裕營造(股)公司董事	無	無	無
開 發 部 副 總 經 理	中華民國	廖昭雄	男	95.06	157,276	0.01	78,000	0.01	0	0	中興大學地政系 宏巨建設業務部副理	無	無	無	無
高 雄 分 公 司 副 總 經 理	中華民國	曹淵博	男	100.03	0	0	0	0	0	0	陸軍官校專修 43 期 甲士林建設副總經理	無	無	無	無
財 務 部 副 總 經 理	中華民國	王素月	女	94.03	335,241	0.03	0	0	0	0	東海大學會計系 和旺建設稽核主管	無	無	無	無
規 劃 部 協 理	中華民國	宋國宗	男	92.10	36,223	0	0	0	0	0	南亞工專土木科 施邦興建築師事務所	無	無	無	無
業 務 部 協 理	中華民國	陳秋偉	男	98.12	31,605	0	0	0	0	0	逢甲大學機械系 元富廣告	無	無	無	無
會 計 部 協 理	中華民國	李琇台	女	107.04	0	0	0	0	0	0	東吳大學會計系 安侯建業聯合會計師事務所審計部資深協理	無	無	無	無
高 雄 分 公 司 財 務 部 經 理	中華民國	陳秋蘭	女	94.03	30,437	0	0	0	0	0	省立台東商職 弘揚建設財務協理	無	無	無	無

註：上列持有股數以 108 年 4 月 12 日股東停止過戶日登記之股數為準；實際已發行股份總數為 1,166,628,752 股。



## 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

## (一) 董事之酬金

107年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比 例(註10)		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額占稅後純益之 比例(註10)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註11)			
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事 酬勞(C) (註3)		業務 執行費用 (D)(註4)		薪資、獎金及 特支費等(E) (註5)		退職 退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)				F及G等七項總 額占稅後純益之 比例(註10)					
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註7)	
董事	鄭欽天																						
董事	鄭秀慧																						
董事長	利碩投資(股)公司 代表人：鄭志隆																						
董事 兼 總 經 理	利碩投資(股)公司 代表人：范華軍	9,685	9,685	0	0	12,000	12,000	0	0	0.32%	0.32%	12,104	12,204	0	0	13,663	0	13,663	0	0.69%	0.69%	0	
獨立 董 事	洪璽曜																						
獨立 董 事	李文成																						
獨立 董 事	嚴雲棋																						

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註 9)	財務報告內所有公司 (註 10) (H)	本公司(註 9)	財務報告內所有公司 (註 10) (I)
低於 2,000,000 元	鄭秀慧、洪璽曜、 李文成、嚴雲棋	鄭秀慧、洪璽曜、 李文成、嚴雲棋	洪璽曜、李文成、嚴雲棋	洪璽曜、李文成、嚴雲棋
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	范華軍、鄭欽天	范華軍、鄭欽天		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	鄭志隆	鄭志隆	鄭志隆、范華軍、鄭秀慧	鄭志隆、范華軍、鄭秀慧
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)			鄭欽天	鄭欽天
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總 計	7 人	7 人	7 人	7 人

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(三)總經理及副總經理之酬金。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。本項目數字包含本公司提供董事配車成本767仟元，另配有司機報酬2,683仟元。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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



(二) 監察人之酬金：本公司已於106年6月13日設立審計委員會，由審計委員會取代監察人之職能，107年度未發放監察人之報酬。

(三) 總經理及副總經理之酬金

107年12月31日；單位：仟元

職 稱	姓 名 (註 1)	薪 資(A) (註 2)		退職退休金(B)		獎金及特支費 等等(C)(註 3)		員工酬勞金額(D) (註 4)				A、B、C 及 D 等四項總額占稅 後純益之比例(%) (註 8)		有無領取來自子公司以外 轉投資事業酬金 (註 9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司		財務報告內 所有公司(註 6)		本公司	財務報告內所 有公司(註 5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總 經 理	范華軍	7,511	7,511	0	0	4,991	6,015	6,996	0	6,996	0	0.28%	0.30%	無
開發部副總經理	廖昭雄													
財務部副總經理	王素月													
高雄分公司 副總經理	曹淵博													

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 7)	財務報告內所有公司(註 8) (E)
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元	曹淵博、王素月	曹淵博、王素月
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元	范華軍、廖昭雄	范華軍、廖昭雄
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元		
100,000,000 元以上		
總 計	4 人	4 人

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及上表(一)董事之酬金。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107年12月31日；單位：仟元

	職 稱(註1)	姓 名 (註1)	股票金額	現金金額	總 計	總額占稅 後純益之 比例(%)
經 理 人	總 裁	鄭欽天	0	25,026	25,026	0.37%
	董 事 長	鄭志隆				
	總 經 理	范華軍				
	董 事 長 特 別 助 理	鄭秀慧				
	高 雄 分 公 司 副 總 經 理	曹淵博				
	開 發 部 副 總 經 理	廖昭雄				
	財 務 部 副 總 經 理	王素月				
	規 劃 部 協 理	宋國宗				
	業 務 部 協 理	陳秋偉				
	會 計 部 協 理 (107/4/1 到 任)	李琇台				
	高 雄 分 公 司 業 務 部 經 理	鄭俊民				
	高 雄 分 公 司 財 務 部 經 理	陳秋蘭				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

(五) 分別比較說明本公司及財務報告內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

職 稱	106年度		107年度	
	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司
董 事	1.89%	1.89%	0.69%	0.69%
監 察 人	0.02%	0.02%	-	-
總經理及副總經理	0.76%	0.79%	0.28%	0.30%

董事及總經理、副總經理之薪資架構為底薪、伙食津貼、主管加給、職務加給、專業加給，其薪資依其學歷、經歷、績效工作年資之差異，介於12~25萬元之間，經營績效之優劣影響經營主管獎金之發放。

## 四、公司治理運作情形

## (一)董事會運作情形

最近年度董事會開會(A) 17 次，董事出席情形如下：

職 稱	姓 名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	利碩投資(股)公司代表人：鄭志隆	16	1	94%	
董 事	鄭欽天	15	2	88%	
董 事	利碩投資(股)公司代表人：范華軍	16	0	94%	
董 事	鄭秀慧	17	0	100%	
獨立董事	洪璽曜	17	0	100%	
獨立董事	嚴雲棋	1	16	6%	
獨立董事	李文成	17	0	100%	

其他應記載事項：

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

(1) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(2) 除前開事項外，本公司已於 106 年 6 月 13 日依法選任三席獨立董事，並設置審計委員會。107 年並無獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

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

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
107 年 3 月 22 日	鄭志隆	本公司擬與「億記股份有限公司」及「碧江企業股份有限公司」簽訂合建契約案	為本案與子公司之利害關係人之董事	依法迴避未參與表決
	鄭欽天			
	范華軍			

3. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司依法訂定「董事會議事規範」以資遵循並加強董事會職能，最近年度(107.01.01~107.12.31)共召開 17 次董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊並於公司網站揭露董事會議紀錄，確實將資訊公開，本公司於 106 年 6 月 13 日依法成立審計委員會替代監察人職權，新選任獨立董事三席，由全體獨立董事組成「審計委員會」並於 100 年 12 月 19 日起依法設置薪酬委員會及聘任薪酬委員，並推舉嚴雲棋先生為薪酬委員會召集人及主席。未來亦將持續進行資訊的公開，以利投資大眾瞭解公司財務、業務運作的情形，提昇資訊透明度。

註 1：董事法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1) 年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會運作情形

最近年度審計委員會開會 6 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	洪璽曜	6	0	100%	106/6/13 依法成立審計委員會代替監察人職權
獨立董事	李文成	6	0	100%	
獨立董事	嚴雲棋	1	5	17%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：無。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

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

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

董事會日期	獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
107年6月20日	李文成	本公司出售「森學苑 B 區」之持分予關係企業「潤隆建設股份有限公司」。	為本案與子公司之利害關係人之董事	依法迴避未參與表決
	嚴雲棋			
107年8月6日	李文成	本公司出售台南市安平區漁光段 891-2 地號土地予關係企業「潤隆建設股份有限公司」。	為本案與子公司之利害關係人之董事	依法迴避未參與表決
	嚴雲棋			
107年9月7日	李文成	本公司出售「金駿營造股份有限公司」予關係企業「潤隆建設股份有限公司」案。	為本案與子公司之利害關係人之董事	依法迴避未參與表決
	嚴雲棋			

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

1.內部稽核主管除將稽核報告及追蹤報告於完成之月底前交付獨立董事查閱外並列席於審計委員會，獨立董事可與內部稽核主管充分溝通。

2.會計師會以書面或當面溝通方式就其查核或核閱範圍及查核或核閱過程之發現與獨立董事充份溝通，並列席於審計委員會提供相關意見。

註：\*年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

\*年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司於106年6月13日起廢除監察人制度，故不適用。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則。	符合守則規定。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)透過公司發言人、股務及外部網頁電子郵件信箱等管道溝通，公司會參考股東意見檢討並改進。	(一)符合守則規定。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二)本公司目前主要股東大都是經營團隊或其親屬所有，本公司可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單，確保經營權之穩定性。	(二)符合守則規定。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司與關係企業間之人員、資產及財務之管理權責係明確化，並確實辦理風險評估及建立適當之防火牆機制。就與關係企業間之業務往來，則本於公平合理之原則，並遵循訂定之「特定公司、集團企業及關係人交易作業程序」及內部控制等相關管理辦法處理。對於簽約事項明確訂定價格條件與支付方式，並杜絕非常規交易情事及嚴禁利益輸送情事。另外就董事、經理人之競業行為則依法提請股東會、董事會決議通過解除競業禁止行為。	(三)符合守則規定。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司已訂定道德行為準則及建立防範內線交易處理程序，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(四)符合守則規定。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一)本公司雖尚未訂定多元化方針，但係依據現有業務模式及實際需求，延攬不同商業背景的人才，以強化董事會運作能力。	(一)本公司董事會成員組成已就公司運作、營運型態及發展

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司目前除已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，尚未設置其他各類功能性委員會。	需求考量。 (二)未來將配合相關法令規定設置其他功能性委員會。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		(三)本公司雖尚未訂定「董事會績效評估辦法」，但針對董事出席率、每年應進修時數、利益迴避、與公司管理階層溝通及審核公司財務及稽核報告等均有定期追蹤及記錄。	(三)未來將配合法令辦理。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司之董事定期評估簽證會計師之獨立性。目前公司所委任之簽證事務所為前五大事務所，且和公司及董事均非關係人，符合簽證獨立性情形。	(四)符合守則規定。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司為強化公司治理與提升董事會效能，已參酌「上市上櫃公司治理實務守則」第3條之1與「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」相關規定設置公司治理主管負責公司治理相關事務。	符合守則規定。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與利害關係人之溝通管道暢通並於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題，其他例如地主、協力廠商、往來銀行及公司員工均可由專屬部門負責溝通、協調。	符合守則規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司已委任專業股務代辦機構辦理股東會事務。	符合守則規定。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一)公司利用交易所公開資訊觀測站，定期揭露公司財務及重大訊息；本公司已架設網站並有權責部門執行資訊之蒐集與揭露。 ( <a href="http://www.highwealth.com.tw">http://www.highwealth.com.tw</a> )	(一)符合守則規定。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		(二)公司已指定專人隨時統籌公司資訊之揭露與更新，另設有發言人及相關部門，負責公開資訊的收集與外界的溝通。	(二)符合守則規定。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		(一)員工權益：本公司本著以人為本，視員工為公司重要資產，對於員工工作環境、教育訓練等，訂立完整之管理制度，使員工能在安心、安身的先決條件下，讓員工個人利益與公司利益結合，祈使員工全心為公司貢獻創造利益。公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會，確保員工之權益。 (二)僱員關懷：本公司重視確保員工的安全與健康，提供健康照顧及協助服務，員工享有年度健康檢查。 (三)投資者關係：本公司秉持卓越、技術、誠信、品質之精神，正派經營，為投資大眾創造最大利益，提高股東權益報酬率，公司網站並架有投資人專區，充分提供資訊，供投資人參考。 (四)供應商關係：本公司與供應商之間一向維繫良好的關係並確保供應商得穩定履行合約。	(一)符合守則規定。 (二)符合守則規定。 (三)符合守則規定。 (四)符合守則規定。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因								
	是	否		摘要說明							
	✓		(五)利害關係人之權利：利害關係人得與公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。	(五)符合守則規定。							
	✓		(六)董事及監察人進修之情形：詳第32頁。	(六)符合守則規定。							
	✓		(七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：各項作業風險之管理，依其業務性質分由相關管理單位負責，並由稽核室針對各作業存在或潛在風險予以複核，據以擬定實施風險導向之年度稽核計畫。	(七)符合守則規定。							
	✓		(八)保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司設有客服及售服專人處理客訴問題，與客戶維持長期穩定良好關係，以創造公司利潤。	(八)符合守則規定。							
	✓		(九)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已於108年3月19日董事會決議通過為董事購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行。	(九)將配合法令規定予以執行。							
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施： 本公司業已完成107年度公司治理評鑑自評報告，未能達成之各項指標已依公司現況訂定改善目標及期限。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>題號</th> <th>指標</th> <th>改善計畫</th> <th>改善期限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.16</td> <td>公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例？</td> <td>於公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。</td> <td>108年6月</td> </tr> </tbody> </table>				題號	指標	改善計畫	改善期限	3.16	公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例？	於公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。	108年6月
題號	指標	改善計畫	改善期限								
3.16	公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例？	於公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。	108年6月								

(四) 薪資報酬委員會運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及 下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (薪酬報酬委 員會職權)
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 相關料 系之公 私立大 專院校 講師以 上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	嚴雲棋	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	訂定並定期 檢討本公司 董事及經理 人績效評估 與薪資報酬 之政策、制 度、標準與結 構。
其他	許雅慧	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	蔡其展	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人，於106年6月13日選任。

(2)本屆委員任期：106年06月13日至109年06月12日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率(%) 【B/A】(註)	備註
召集人	嚴雲祺	0	2	0%	
委員	許雅慧	2	0	100%	
委員	蔡其展	2	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形

履行社會責任情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、落實推動公司治理			
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	✓		(一)本公司訂有企業社會責任報告書並揭露於公司網站，未來仍會持續實踐企業相關社會責任。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	✓		(二)本公司於定期主管會議及部門內部會議宣導企業社會責任相關事項。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		(三)本公司推動企業社會責任單位為管理部並負責綠色建築與環境保護等員工教育訓練。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	✓		(四)本公司訂有人事管理規則，其中包含合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度。	
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本公司致力於紙張之重複利用，並於搬遷辦公室時保留櫃體、玻璃、窗簾及門扇等建材。</p> <p>(二)本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。</p> <p>(三)本公司使用節能省電燈具，宣導員工降低用電，車輛待機時熄火，減少溫室氣體排放。</p>	符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本公司依勞動法規規定，保障員工之合法權益，並提列退休金。設有職工福利委員會，透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項。</p> <p>(二)本公司已建置員工申訴機制及管道，並妥適處理相關申訴案件等。</p> <p>(三)本公司有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。</p> <p>(四)本公司定期舉辦跨部門之員工座談會，例如：全員動員會提供員工討論及溝通之管道，並提供員</p>	<p>(一) 符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定。</p> <p>(二) 符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定。</p> <p>(三)符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定。</p> <p>(四)符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
可能造成重大影響之營運變動？			規定。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(五)公司提供相關內部及外部專業教育訓練以充實員工職涯技能。公司亦鼓勵員工評估自己的興趣、技能、價值觀及目標並和管理者溝通個人職涯意向，以規劃未來職涯計畫。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(六)本公司與客戶間保持良好溝通管道，並設有售後服務專門部門，提供透明及有效之消費者申訴程序，以即時處理消費者之申訴，並應遵守個人資料保護法等相關法規，保護消費者提供之個人資料
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		(七)本公司對產品與服務之行銷及標示，係遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		(八)本公司要求供應商提供氫離子及無輻射檢定合格之原材料，且評估其供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		(九)本公司與供應商之契約尚未包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。
四、加強資訊揭露			符合上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露履行社會責任之資訊。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因																						
	是	否		摘要說明																					
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。																									
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <p>1.環境保護：本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，各工地設有主任，負責整理整頓及環境維護管理。</p> <p>2.社區參與：參與所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作，並提供社區服務，強化TMO功能，推廣至非建案社區，建案附近公園永久認養及非建案公園公有地認養。</p> <p>3.社會貢獻、社會服務、社會公益： 本公司及各子公司除致力本業經營發展外，亦不忘回饋社會、秉持回饋社會之心，實踐「取之於社會、用之於社會」的企業精神，近年來不餘遺力，持續推動關懷弱勢族群，並且投入相當多資源及善款經費捐助。107年度持續進行各項捐助活動如下：</p> <p style="text-align: right;">單位:新臺幣元</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">受捐贈廠商名稱</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一甲社區發展協會</td> <td style="text-align: right;">50,000</td> </tr> <tr> <td>中國國棒球隊協會</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> </tr> <tr> <td>台中市警察之友會</td> <td style="text-align: right;">54,000</td> </tr> <tr> <td>社團法人台北市銀髮族協會</td> <td style="text-align: right;">20,000</td> </tr> <tr> <td>捐台北市立民族國民中學</td> <td style="text-align: right;">50,000</td> </tr> <tr> <td>財團法人台灣青年基金會</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> <tr> <td>高雄市警察之友會</td> <td style="text-align: right;">150,000</td> </tr> <tr> <td>高雄市體育會</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td>新古典室內樂團</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td>學術研討會捐款-台灣刑事法學會</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.消費者權益： 在保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並興建合格、合法且符合國家安全法規及環保政策之建案，且關注消費者權益、社區環保及公益等問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，針對滿意度較差之項目，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度，讓消費者買的安心、住的放心，重視公司應有之社會責任。</p> <p>5.人權、安全衛生： 本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。並設有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。</p>				受捐贈廠商名稱	金額	一甲社區發展協會	50,000	中國國棒球隊協會	3,000,000	台中市警察之友會	54,000	社團法人台北市銀髮族協會	20,000	捐台北市立民族國民中學	50,000	財團法人台灣青年基金會	1,000,000	高雄市警察之友會	150,000	高雄市體育會	100,000	新古典室內樂團	100,000	學術研討會捐款-台灣刑事法學會	100,000
受捐贈廠商名稱	金額																								
一甲社區發展協會	50,000																								
中國國棒球隊協會	3,000,000																								
台中市警察之友會	54,000																								
社團法人台北市銀髮族協會	20,000																								
捐台北市立民族國民中學	50,000																								
財團法人台灣青年基金會	1,000,000																								
高雄市警察之友會	150,000																								
高雄市體育會	100,000																								
新古典室內樂團	100,000																								
學術研討會捐款-台灣刑事法學會	100,000																								

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 已於本公司網站放置企業社會責任報告書，未來視國內外企業社會責任報告書之發展趨勢考量通過相關驗證機構之查證標準。			

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司訂有「董事及經理人道德行為準則」，明訂董事、經理人及受僱人不得有利益衝突，避免背信圖私利之情形，積極落實經營政策之承諾。</p> <p>(二)本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，以作為違規之懲戒及申訴制度，落實誠信經營之基本。</p> <p>(三)本公司「道德行為準則」「人事管理準則」中已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司資產、權益及形象。</p>	<p>符合上市上櫃公司誠信經營守則，無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司秉持公平與透明之原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，由法務人員審查簽立之合約條款，其合約內容將加強誠信條款之相關規定。</p> <p>(二)本公司設置直轄於董事會的稽核單位，負責稽查企業內部是否有違反誠信經營之情事。另董事或經理人</p>	<p>符合上市上櫃公司誠信經營守則，無差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。</p> <p>(三)本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事會與管理階層應承諾積極落實，並於內部管理及外部商業活動中確實執行。</p> <p>(四)本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，員工及股東可透過 e-mail 與稽核人員溝通。內部稽核人員定期依稽核計畫定期進行查核，並報告董事會且追蹤後續各單位改善情形，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形之發生。稽核主管於稽核項目完成之次月向審計委員提報稽核報告並列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。</p> <p>(五)本公司定期於主管會議及部門內部會議宣導，使員工瞭解其誠信經營理念與規範。</p>	
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二)公司是否訂定受理</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司在公司內外部網站均設置舉報系統，接受任何不法或不道德情事之通報，並由獨立專責單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(二)本公司在公司內外部網站均設置舉</p>	<p>符合上市上櫃公司誠信經營守則，無差異。</p>



評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	✓		<p>報系統，接受任何不法或不道德情事之通報，並由獨立專責單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(三)本公司絕不容忍舉發人受到任何威脅與報復。如果舉發人希望以匿名方式處理，公司在調查過程中將會以匿名方式來取代原舉發者姓名。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？</p>	✓		<p>符合上市上櫃公司誠信經營守則，無差異。</p> <p>(一)本公司已架設網站、年報並設有外部信箱揭露其誠信經營守則執行情形，資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通；確保以完整、允當、正確、即時之方式向主管機關或對公眾揭露資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司已制訂公司誠信經營守則，訂有完備之內控制度及各項管理辦法，並已切實執行，控管功能健全，未來將視需求配合法令增訂辦理。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：</p> <p>本公司秉持誠信經營之原則從事一切商業活動，與他人簽訂契約時，其內容包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約之條款；對股東的投資，運用專業和勤奮的管理，以確保給予公平、永續和有競爭力的回報，創造股東最佳的利益；提供保障每個員工健康和安全的的工作條件、傾聽員工並以誠意面對員工的投訴和問題、鼓勵和協助員工發展相關的技能和知識，並且避免非法活動，提供員工之永續就業機會。本公司重視每一位利害關係人之權益，以促進公司之永續發展。</p>			

**(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式**

- 1.本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「股東專區-公司管理」，充份揭露公司治理情形，另公開觀測資站其查詢方式如下：

上網進入公開資訊觀測站（網址：<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>）輸入公司代號2542，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。

- 2.本公司已訂有「道德行為準則」以資遵循，並另於公司網站中設置「股東專區-公司管理」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：

上網進入公開觀測資站（網址：<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>）輸入公司代號2542，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。

- 3.本公司已訂有「公司誠信經營守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「利害關係人專區-檔案專區」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：

上網進入公開觀測資站（網址：<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>）輸入公司代號2542，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司誠信經營守則。

#### (八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊

- 1.本公司亦訂有「防範內線交易管理作業程序」，其中內容亦包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、經理人及員工行為應遵循準繩，並於公司網站中設置「公司治理專區」，充份揭露該管理作業程序。「防範內線交易管理作業程序」後續修訂時，公司內部亦會以e-mail方式通知全企業員工及將更新資料交由董事簽收。最新的「防範內線交易管理作業程序」放置於公司企業網站；新進人員報到時亦將「防範內線交易管理作業程序」隨同公司手冊交付新進人員加以瞭解。

- 2.本公司及各子公司董事及監察人進修情形

職 稱	姓 名	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人監察人代表人	施勁秋	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金	107年度防範內線交易宣導會	3小時
法人監察人代表人	莊鐘山	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金	107年度防範內線交易宣導會	3小時

(九) 內部控制制度執行狀況應揭露事項

1. 內部控制聲明書

興富發建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

108年3月19日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年3月19日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明

興富發建設股份有限公司

董事長： 鄭志隆 簽章

總經理： 范華軍 簽章



## 興富發建設

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

### 1.股東會之重要決議

日期／屆次	會議記錄內容			特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	執行情形	
107年06月11日 107年股東常會	通過資本公積發放現金案。	照案通過	已於 107 年 10 月 5 日配發	無

### 2.董事會之重要決議

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
107年01月23日 107年第01次	(1)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (3)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (4)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (5)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (6)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (7)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年02月27日 107年第02次	(1)本公司擬增購新北市金山區五福段土地。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款案。 (3)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (4)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (5)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
107年03月22日 107年第03次	<p>(1)本公司民國 106 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」討論案。</p> <p>(2)本公司 106 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式，討論案。</p> <p>(3)本公司自行編製之民國 106 年度財務報表討論案。</p> <p>(4)本公司民國 106 年度營業報告書及財務報表討論案。</p> <p>(5)擬訂民國 106 年度盈餘分配案。</p> <p>(6)資本公積發放現金案。</p> <p>(7)訂定本公司召開民國 107 年股東常會相關事宜。</p> <p>(8)本公司民國 107 年股東常會股東提案權討論案。</p> <p>(9)本公司會計主管人事異動案。</p> <p>(10)本公司擬與「億記股份有限公司」及「碧江企業股份有限公司」簽訂合建契約案。</p> <p>(11)本公司台中辦公室遷址案。</p> <p>(12)修訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」部份條文案。</p> <p>(13)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票額度案。</p> <p>(14)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。</p> <p>(15)本公司擬向金融機構申請融資貸款案。</p>	<p>(1)經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。</p> <p>(2)全體出席董事同意照案通過，並提請股東常會報告。</p> <p>(3)經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。</p> <p>(4)經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過，會計師簽證完竣之查核報告及各項財務報表連同營業報告書，提請股東常會承認。</p> <p>(5)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(6)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(7)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(8)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(9)本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(10)本議案三席涉及利害關係人董事迴避討論，並經其餘四席出席董事無異議照案通過。</p> <p>(11)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(12)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(13)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(14)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(15)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無
107年04月30日 107年第04次	<p>(1)本公司為如期導入國際財務報導準則第 16 號「租賃」(下稱 IFRS16)完成可能影響之初步評估案。</p> <p>(2)本公司擬出售資產台北市「台北時代廣場」1F 店面及車位案。</p> <p>(3)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。</p> <p>(4)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。</p>	<p>(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關簽約事宜。</p> <p>(3)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
107年05月11日 107年第05次	(1)本公司自行編製民國 107 年第一季合併財務報表案。 (2)本公司民國 107 年第一季合併財務季報告案。 (3)本公司擬發行 107 年度第一次有擔保普通公司債案。 (4)本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。 (5)本公司擬投資開發新北市淡水區土地案。 (6)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (7)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。	(1)經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 (2)經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年05月29日 107年第06次	(1)本公司擬投資開發桃園縣中壢市青溪段土地案。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年06月08日 107年第07次	(1)本公司擬出售台北市「台北時代廣場」7 樓房屋加部份停車位案。 (2)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (3)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款展期案。 (4)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請發行商業本票融資案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年06月20日 107年第08次	(1)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (2)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (3)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (4)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (5)本公司擬出售「森學苑 B 區」之持分案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5)除依法迴避未參與討論及表決之獨立董事外，其餘出席之五名董事同意通過。	無
107年07月03日 107年第09次	(1)本公司擬購置高雄市左營區博愛二路一、二樓店面案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年07月18日 107年第10次	(1)本公司擬投資開發新北市新莊區副都心段土地案。 (2)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (3)本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
107年08月06日 107年第11次	<p>(1)本公司自行編製民國 107 年第二季合併財務報告案。</p> <p>(2)本公司民國 107 年第二季合併財務報告案。</p> <p>(3)訂定本公司 107 年現金股利之除息基準日等相關事宜。</p> <p>(4)本公司因業務開發等策略性因素考量，擬將位於台南市安平區漁光段 891-2 地號土地出售予「潤隆建設(股)公司」案。</p> <p>(5)本公司擬簽訂台北市內湖區安康段土地合建案。</p> <p>(6)本公司擬投資開發台中市烏日區新高鐵段土地案。</p> <p>(7)本公司擬向金融機構申請中期週轉金貸款案。</p> <p>(8)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。</p> <p>(9)茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請發行商業本票融資案。</p> <p>(10)本公司因孫公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(11)本公司因孫公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(12)本公司因孫公司「元盛國際興業股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。</p> <p>(13)本公司因孫公司「元盛國際興業股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案，提請 決議。</p>	<p>(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4)除依法迴避未參與討論及表決之獨立董事外，其餘出席之五名董事同意通過。</p> <p>(5)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(6)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(7)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(8)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(9)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(10)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(11)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(12)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(13)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無
107年09月07日 107年第12次	<p>(1)茲因業務規劃考量，本公司擬出售「金駿營造股份有限公司」予關係企業「潤隆建設股份有限公司」案。</p> <p>(2)本公司擬將部份帳列存貨轉投資性不動產案。</p> <p>(3)本公司擬向金融機構申請中期週轉金貸款案。</p> <p>(4)本公司擬向金融機構申請長期擔保融資貸款案。</p> <p>(5)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p>	<p>(1)除依法迴避未參與討論及表決之獨立董事外，其餘出席之五名董事同意通過。</p> <p>(2)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(5)本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	(6)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (7)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請發行商業本票融資案。	(6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。	
107年09月19日 107年第13次	(1)本公司擬投資開發桃園市龜山區善捷段土地案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權開發部廖昭雄副總經理處理後續相關簽約事宜。	無
107年10月08日 107年第14次	(1)本公司擬投資開發台北市內湖區安康段土地案。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (3)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年11月01日 107年第15次	(1)本公司擬投資開發臺中市西屯區惠順段土地案。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (3)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (4)本公司擬向金融機構申請長期擔保融資貸款案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年11月13日 107年第16次	(1)本公司自行編製民國 107 年第三季合併財務報告案。 (2)本公司民國 107 年第三季合併財務報告案。 (3)本公司擬投資開發臺中市南屯區豐功段土地案。 (4)本公司擬購買台中市道路用地供容移使用案。 (5)本公司因業務需求，擬投資新設子公司案。 (6)本公司因孫公司「博元建設股份有限公司」金融機構融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
107年12月25日 107年第17次	(1)本公司民國 108 年度稽核計畫案。 (2)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (3)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (4)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (5)本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票融資案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	(6)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (7)本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。 (8)本公司向金融機構申請擔保融資貸款變更條件案。	(6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (8)本案經全體出席董事無異議照案通過。	
108年01月29日 108年第01次	(1)本公司擬投資開發臺中市西屯區惠安段土地。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。	無
108年02月26日 108年第02次	(1)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (2)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (3)本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (4)本公司擬向金融機構申請融資貸款案。 (5)本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (6)本公司擬向金融機構申請融資貸款案。 (7)本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。 (8)本公司因孫公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (8)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
108年03月07日 108年第03次	(1)本公司擬投資開發台北市中山區長安段土地。	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。	無
108年03月19日 108年第04次	(1)本公司 107 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」討論案。 (2)本公司 107 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式討論案。 (3)本公司自行編製之 107 年度財務報表討論案。 (4)本公司 107 年度營業報告書及財務報表案。 (5)擬訂 107 年度盈餘分配案。 (6)修訂本公司「公司章程」部份條文案。 (7)修訂本公司「取得或處分資產處理程	(1)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2)本案經全體出席董事無異議照案通過，並提請股東常會報告。 (3)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4)本案經全體出席董事無異議照案通過，會計師簽證完竣之查核報告及各項財務報表連同營業報告書，提請股東常會承認。 (5)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7)本案經全體出席董事無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	序」部份條文案。 (8)修訂本公司「背書保證作業程序」部份條文案。 (9)修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部份條文案。 (10)修訂本公司「公司治理實務守則」部份條文案。 (11)訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。 (12)為本公司董事購買一〇八年責任保險案。 (13)設置公司治理主管案。 (14)本公司擬認購子公司齊裕營造股份有限公司現金增資案。 (15)訂定本公司召開民國 108 年股東常會相關事宜討論案。 (16)本公司民國 108 年股東常會股東提案權討論案。	(8)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (9)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (10)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (11)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (12)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (13)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (14)本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (15)本案經全體出席董事無異議照案通過。 (16)本案經全體出席董事無異議照案通過。	

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者：無。

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

108年3月31日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計部協理	洪瑞珠	87/3	107/3	個人生涯規劃

## 五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖	曾國禔	107.01-107.12	無

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

金額單位：新臺幣仟元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費 (註)	合計
1	低於 2,000 仟元		✓	
2	2,000 仟元 (含) ~4,000 仟元	✓		✓
3	4,000 仟元 (含) ~6,000 仟元			
4	6,000 仟元 (含) ~8,000 仟元			
5	8,000 仟元 (含) ~10,000 仟元			
6	10,000 仟元 (含) 以上			

註：非審計公費服務內容：專案審查、工商登記等。

1.非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無。

2.更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

3.審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

4.給付同一簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之其他非審計公費的金額及性質：

(1)非審計公費性質：工商登記及其他。

(2)非審計公費金額：77仟元。

六、更換會計師資訊：無。

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

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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形：

單位：股

職稱	姓名	107 年度		108 年截至 4 月 12 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
法人董事	利碩投資(股)公司	(25,000,000)	—	—	—
董事長	鄭志隆	—	—	—	—
董事兼任總經理	范華軍	—	—	—	—
董事	鄭欽天	—	—	—	—
董事	鄭秀慧	—	—	—	—
獨立董事	洪璽曜	—	—	—	—
獨立董事	李文成	—	—	—	—
獨立董事	嚴雲棋	—	—	—	—
開發部副總經理	廖昭雄	—	—	—	—
高雄分公司副總經理	曹淵博	—	—	—	—
財務部副總經理	王素月	—	—	—	—
規劃部協理	宋國宗	—	—	—	—
業務部協理	陳秋偉	—	—	—	—
會計部協理(註 1)	洪瑞珠	—	—	—	—
會計部協理(註 2)	李琇台	—	—	—	—
高雄分公司財務部經理	陳秋蘭	22,000	—	—	—

註 1：107/03/31 解任。

註 2：107/04/01 就任。

(二)董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三)董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

108年4月12日 單位：股：%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	名稱(或姓名)	關係	
興日盛投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	86,328,590	7.40	0	0	0	0	鄭欽天 鄭鈞方 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	配偶 母子 二親等 二親等 二親等	
時代贏家投資(股)公司 代表人：黃清水	71,762,628	6.15	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
吳超竑	62,643,000	5.37	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	53,076,723	4.55	0	0	0	0	鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 鄭有盛 謝淑英	二親等 二親等 二親等 二親等 二親等	
萬盛發投資(股)公司 代表人：鄭有盛	42,426,039	3.64	0	0	0	0	謝淑英 鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 蔡聰賓	配偶 二親等 二親等 二親等 二親等	
青石板投資股份有限公司 法人代表人：模里西斯商 LOTUS GLOBAL INVESTMENTS LTD： 鄭鈞方	37,113,800	3.18	0	0	0	0	鄭欽天 鄭秀慧 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	父子 母子 二親等 二親等 二親等	
利碩投資(股)公司 代表人：謝淑英	29,244,429	2.51	0	0	0	0	鄭有盛 鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 蔡聰賓	配偶 二親等 二親等 二親等 二親等	
鄭欽天	26,611,304	2.28	8,151,512	0.7	0	0	鄭秀慧 鄭鈞方 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	配偶 父子 二親等 二親等 二親等	
潤盈投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	25,612,992	2.20	0	0	0	0	鄭欽天 鄭鈞方 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	配偶 母子 二親等 二親等 二親等	
長庚醫療財團法人	17,617,850	1.51	註4	註4	註4	註4	註4	註4	

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

## 興富發建設

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

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

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

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

#### 綜合持股比例

108年03月31日 單位：股：%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
巨豐旅館管理顧問(股)公司	1,200,000	100%	0	0%	1,200,000	100%
興富發置業(股)公司	2,500,000	100%	0	0%	2,500,000	100%
齊裕營造(股)公司	55,000,000	100%	0	0%	55,000,000	100%
潤隆建設(股)公司	11,098,000	3.60%	32,970,525	10.69%	44,068,525	14.29%
金駿營造(股)公司	50,000,000	100%	0	0%	10,000,000	100%
億記股份(股)公司	2,200,000	100%	0	0%	2,200,000	100%
碧江企業(股)公司	7,200	100%	0	0%	7,200	100%
興富裕商貿(廈門)有限公司	0	100%	0	0%	0	100%
詮享商貿(上海)有限公司	0	100%	0	0%	0	100%
興富發營造(股)公司	500,000	100%	0	0%	500,000	100%
博元建設(股)公司	0	0%	73,700,000	100%	73,700,000	100%
廣陽投資(股)公司	0	0%	29,900,000	100%	29,900,000	100%
元盛國際興業(股)公司	0	0%	8,100,000	100%	8,100,000	100%

## 肆、募資情形

## 一、公司資本及股份

## (一) 股本來源

## 1. 股份種類

股份種類	核定股本			備註
	已發行股份	未發行股份	合計	
普通股	1,166,628,752股	333,371,248股	1,500,000,000股	上市公司股票

註:上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記。

## 2. 截至年報刊印日止，股本形成經過

107年4月30日 單位:股;元

年 月	每股面額	核定股本		實收股本		備註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款	其 他
94年11月	10	360,000,000	3,600,000,000	301,732,767	3,017,327,670	盈餘 159,616,880 元 資本公積 217,598,800 元(註1)	無	無
95年01月	10	360,000,000	3,600,000,000	302,037,669	3,020,376,690	公司債轉換 3,049,020 元(註2)	無	無
95年04月	10	360,000,000	3,600,000,000	303,590,764	3,035,907,640	公司債轉換 15,530,950 元(註3)	無	無
95年07月	10	600,000,000	6,000,000,000	363,831,994	3,638,319,940	公司債轉換 29,585,190 元 盈餘 514,031,470 元 資本公積 58,795,640 元(註4)	無	無
95年10月	10	600,000,000	6,000,000,000	364,906,040	3,649,060,400	公司債轉換 10,740,460 元(註5)	無	無
96年01月	10	600,000,000	6,000,000,000	386,324,915	3,863,249,150	公司債轉換 214,188,750 元(註6)	無	無
96年04月	10	600,000,000	6,000,000,000	388,294,393	3,882,943,930	公司債轉換 19,694,780 元(註7)	無	無
96年07月	10	600,000,000	6,000,000,000	389,164,492	3,891,644,920	公司債轉換 8,700,990 元(註8)	無	無
96年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	551,431,968	5,514,319,680	盈餘 1,531,904,000 元 資本公積 90,770,760 元(註9)	無	無
96年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	552,536,381	5,525,363,810	公司債轉換 11,044,130 元(註8)	無	無
97年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	553,039,549	5,530,395,490	公司債轉換 5,031,680 元(註8)	無	無
97年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	554,277,070	5,542,770,700	公司債轉換 12,375,210 元(註8)	無	無
97年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	554,621,583	5,546,215,830	公司債轉換 3,445,130 元(註8)	無	無
97年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	589,250,283	5,892,502,830	盈餘 307,466,000 元 資本公積 38,821,000 元(註10)	無	無
97年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	589,431,606	5,894,316,060	公司債轉換 1,813,230 元(註8)	無	無
98年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	639,810,879	6,398,108,790	公司債轉換 503,792,730 元(註8)	無	無
98年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	669,722,810	6,697,228,100	盈餘 276,116,310 元 資本公積 23,003,000 元(註11)	無	無
99年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	670,327,355	6,703,273,550	公司債轉換 6,045,450 元(註12)	無	無
99年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	698,934,702	6,989,347,020	公司債轉換 286,073,470 元(註13)	無	無
99年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	701,527,154	7,015,271,540	公司債轉換 25,924,520 元(註13)	無	無
99年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	706,870,904	7,068,709,040	公司債轉換 53,437,500 元(註13)	無	無
100年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	712,234,843	7,122,348,430	公司債轉換 53,639,390 元(註13)	無	無
100年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	719,499,482	7,194,994,820	公司債轉換 72,646,390 元(註13)	無	無
100年06月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	724,876,108	7,248,761,080	公司債轉換 53,766,260 元(註13)	無	無
100年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	729,711,055	7,297,110,550	公司債轉換 48,349,470 元(註13)	無	無
100年12月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	728,016,778	7,280,167,780	庫藏股減資 214,620,000 元 公司債轉換 197,677,230 元(註13)	無	無
101年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	732,161,027	7,321,610,270	公司債轉換 41,442,490 元(註13)	無	無
101年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	747,870,073	7,478,700,730	公司債轉換 15,709,046 元(註13)	無	無
101年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	598,270,073	5,982,700,730	現金減資 1,496,000,000 元(註14)	無	無
103年09月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	897,405,110	8,974,051,100	盈餘 2,991,350,370 元(註15)	無	無
104年09月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	1,166,626,643	11,666,266,430	盈餘 2,692,215,330 元(註16)	無	無
108年04月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	1,166,628,752	11,666,628,752	公司債轉換 21,090 元(註17)	無	無

註1：於民國94年6月28日金管證一字第0940125900號函核准在案。

註2、註3：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

註4：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

於民國95年5月26日金管證一字第0950121590號函核准在案。

註5、註6：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

註7：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

於民國95年6月13日金管證一字第0950002841號函核准在案。

註8：於民國95年6月13日金管證一字第0950002841號函核准在案。

註9：於民國96年7月10日金管證一字第0960035526號函核准在案。

註10：於民國97年7月09日金管證一字第0970034417號函核准在案。

註11：於民國98年6月26日金管證發字第0980032081號函核准在案。

註12：於民國97年4月09日金管證一字第0970011133號函核准在案。

註13：於民國97年4月09日金管證一字第0970011133號函核准在案。

於民國98年4月16日金管證一字第0980014192號函核准在案。

註14：於民國101年7月23日金管證一字第1010031538號函核准在案。

註15：於民國103年8月05日金管證發字第1030029588號函核准在案。

註16：於民國104年9月03日金管證發字第1040036020號函核准在案。

註17：已轉換普通股尚未辦理變更登記。

## 興富發建設

3.總括申報制度相關資訊：無。

### (二) 股東結構

108年4月12日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	4	19	156	53,692	477	54,348
持有股數(註)	459,008	18,364,486	439,831,821	428,885,537	279,087,900	1,166,628,752
持股比例	0.05%	1.57%	37.70%	36.76%	23.92%	100.00%

註:上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記。

### (三) 股權分散情形

#### 1. 普通股股權分散情形

#### 普 通 股

108年4月12日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	8,441	2,749,759	0.24%
1,000 ~ 5,000	33,986	73,702,102	6.32%
5,001 ~ 10,000	5,818	45,287,400	3.88%
10,001 ~ 15,000	1,853	23,261,959	1.99%
15,001 ~ 20,000	1,360	24,525,779	2.10%
20,001 ~ 30,000	1,006	25,299,350	2.17%
30,001 ~ 40,000	504	17,733,641	1.52%
40,001 ~ 50,000	318	14,630,984	1.25%
50,001 ~ 100,000	522	36,623,791	3.14%
100,001 ~ 200,000	243	34,013,200	2.92%
200,001 ~ 400,000	123	33,753,695	2.89%
400,001 ~ 600,000	47	23,227,528	1.99%
600,001 ~ 800,000	25	16,863,541	1.45%
800,001 ~ 1,000,000	12	10,693,149	0.92%
1,000,001 以上	90	784,262,854	67.22%
合計	54,348	1,166,628,752	100.00%

註:上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記。

2.特別股股權分散情形：無。

## (四) 主要股東名單 (僅列示持股比例達百分之五以上之股東名稱、持有股數及持股比例)

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
興日盛投資(股)公司		86,328,590	7.40%
時代贏家投資(股)公司		71,762,628	6.15%
吳超竝		62,643,000	5.37%

註：上列持有股數以 108 年 4 月 12 日股東停止過戶日登記之股數為準。

## (五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元

項 目		年 度	106年	107年	108年3月 31日止
每 股 市 價	最 高		55.00	50.30	50.80
	最 低		38.60	41.25	44.50
	平 均		46.82	45.84	47.91
每 股 淨 值	分 配 前		26.31	29.30	註5
	分 配 後		22.81	(註1)	-
每 股 盈 餘	加 權 平 均 股 數		1,139,975仟股	1,139,975仟股	註5
	每 股 盈 餘	追 溯 調 整 前	1.69	6.01	註5
		追 溯 調 整 後(註1)	1.69	5.28	-
每 股 股 利 (元)	現 金 股 利		3.5	3.5	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	-	-	-
		資 本 公 積 配 股	-	-	-
	累 積 未 付 股 利		-	-	-
投 資 報 酬 分 析	本 益 比(倍)(註2)		27.70	7.63	-
	本 利 比(註3)		13.38	(註1)	-
	現 金 股 利 殖 利 率(註4)		7.48%	(註1)	-

註 1：尚未召開 108 年股東常會決議股利分配情形。

註 2：本益比 = 當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註 3：本利比 = 當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註 4：現金股利殖利率 = 每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註 5：截至年報刊印日止尚未出具 108 年第一季季報。

## (六) 公司股利政策及執行狀況

### 1. 本公司章程所訂之股利政策

本公司於每年決算後所得純益，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積金及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，再就其餘額，加計期初未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，股東股利之現金部份不低於股東分配數之百分之十。

### 2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司107年度盈餘分派案業經108年3月19日董事會決議，擬分派現金股利3.5元，尚待108年6月10日股東會決議通過。

### 3. 預期股利政策將有重大變動之說明：無。

## (七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司107年度盈餘分派案經108年3月19日董事會擬議以現金配發，未有無償配股之情事。

## (八) 員工、董事及監察人酬勞

### 1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，其中員工酬勞不低於稅前利益千分之一及董監事酬勞不高於稅前利益百分之一，由董事會決議後分派，並提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。其員工酬勞屬股票配發者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。本公司將掌握營業上所處的經濟環境變動特性，以求永續經營及長遠發展。董事會於擬定盈餘分配案時，應注重股利之穩定性與成長性、並得視當年度營運情況及考量次一年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式。

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

若股東會決議實際分派金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分派年度損益。

### 3. 董事會通過分派酬勞情形

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

本公司108年3月19日董事會決議通過分派員工現金酬勞48,000千元及分派董事酬勞12,000千元。若實際分派金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分派年度損益。

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

本公司108年3月19日董事會決議，無分派員工股票酬勞。

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

項 目	一〇六年度		
	股東會決議實際分派數	原董事會擬議分派數	差異
員 工 現 金 紅 利	27,000 千元	27,000 千元	0
員 工 股 票 紅 利	0	0	0
董 事 、 監 察 人 酬 勞	8,400 千元	8,400 千元	0

(九)公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債辦理情形

### (一)尚未償還及辦理中之公司債

108年3月31日

公司債種類	一〇五年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86401；簡稱：P05興富發1)	一〇五年度第二次有擔保普通公司債 (代碼：B86402；簡稱：P05興富發2)	一〇五年度第三次有擔保普通公司債 (代碼：B86403；簡稱：P05興富發3)	一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86404；簡稱：P07興富發1)
發行日期	民國105年4月12日	民國105年4月12日	民國105年11月29日	民國107年5月28日
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	不適用	不適用	不適用	不適用
發行價格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額	總面額新臺幣參拾億元整	總面額新臺幣貳拾億元整	總面額新臺幣貳拾億元整	總面額新臺幣貳拾伍億元整
利率	票面利率：固定年利率1.15%	票面利率：固定年利率1.15%	票面利率：固定年利率1%	票面利率：固定年利率0.9%
期限	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年11月29日	五年期，到期日：112年5月28日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	兆豐國際商業銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司

## 興富發建設

公司債種類	一〇五年度第一次有擔保普通公司債(代碼：B86401；簡稱：P05興富發1)	一〇五年度第二次有擔保普通公司債(代碼：B86402；簡稱：P05興富發2)	一〇五年度第三次有擔保普通公司債(代碼：B86403；簡稱：P05興富發3)	一〇七年度第一次有擔保普通公司債(代碼：B86404；簡稱：P07興富發1)
受託人	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	群益金鼎證券股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	邱雅文 律師	邱雅文 律師	蔚中傑 律師	蔚中傑 律師
簽證會計師	陳嘉修、池世欽	陳嘉修、池世欽	陳嘉修、池世欽	簡蒂暖、曾國禔
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本
未償還本金	新臺幣30億元	新臺幣20億元	新臺幣 20 億元	新臺幣 25 億元
贖回或提前清償之條款	不適用	不適用	不適用	不適用
限制條款	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第二次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇七年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第二次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第三次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇七年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用	不適用	不適用

(二)一年內到期之公司債資訊：無。

## (三) 已發行轉換公司債資訊：

108年3月31日

公司債種類	國內第五次有擔保轉換公司債(代號：25425)	
發行日期	民國 106 年 06 月 8 日	
面額	新台幣壹拾萬元	
發行及交易地點	國內	
發行價格	依票面金額 100.2%發行	
總額	總面額新台幣壹佰億零貳仟萬元整	
利率	0%	
期限	五年，到期日：111 年 06 月 8 日	
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、全國農業金庫股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、日盛國際商業銀行股份有限公司、台中商業銀行股份有限公司、高雄銀行股份有限公司及星展(台灣)商業銀行股份有限公司等九家。	
受託人	臺灣土地銀行股份有限公司	
承銷機構	富邦綜合證券股份有限公司	
簽證律師	翰辰法律事務所 彭義誠律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、曾國揚會計師	
償還方法	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換條款轉換為本公司普通股，及第十八條由本公司提前贖回及由證券商營業處所買回，或第十九條由債券持有人提前賣回者外，到期時依債券面額加計利息補償金以現金一次償還。	
未償還金額	新台幣 10,000,000 仟元。	
贖回或提前清償之條款	請參考轉換辦法。	
限制條款	請參考轉換辦法。	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無。	
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考轉換辦法。
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	假設轉換公司債之債權人全部依轉換價格 47.4 元請求轉換為本公司普通股，預計最大可轉換股數為 210,970 仟股對原股東股權之最大稀釋效果為 15.31%	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

三、特別股辦理情形：無。

四、參與發行海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無。

六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：

(一)計畫內容

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

(二)執行情形：

本公司截至年報刊印日之前一季止，並未辦理私募有價證券，最近三年內前各次發行之有價證券皆已完成且計畫效益已顯現，執行情形如下：

- 1.本公司為償還銀行借款，於 105 年 4 月 12 日發行 103 年第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣參拾億元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 105 年第二季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
- 2.本公司為償還銀行借款，於 105 年 4 月 12 日發行 103 年第二次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 105 年第二季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
- 3.本公司為償還銀行借款，於 105 年 11 月 29 日發行 103 年第三次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 105 年第四季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
- 4.本公司為償還銀行借款，於 107 年 5 月 28 日發行 107 年第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾伍億元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 107 年第二季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。
- 5.本公司為償還金融機構借款，於 107 年 6 月 8 日發行國內第五次有擔保轉換公司債，發行總額計新台幣壹佰億零貳仟萬元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 107 年第二季全數償還金融機構借款，且效益亦已顯現。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 主要業務內容

委託營造廠興建商業大樓、國民住宅大樓供出租及出售為主要業務。

- (1)H701020 工業廠房開發租售業
- (2)H701040 特定專業區開發業
- (3)H701060 投資興建公共建設業
- (4)H701070 新市鎮、新社區開發業
- (5)H703010 廠房出租業
- (6)H703020 倉庫出租業
- (7)H703030 辦公大樓出租業
- (8)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

##### 2. 營業比重

單位：新臺幣仟元；%

產品別	106 年度		107 年度	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
建設	17,682,700	94.71	43,934,427	99.39
營造	730,591	3.91	127,932	0.29
環保科技	256,757	1.38	140,291	0.32
出租業務	-	-	2,321	-
合計	18,670,048	100.00	44,204,971	100.00

##### 3. 公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)

###### (1) 目前之商品及服務項目

住宅大樓：住家、套房、停車位。

辦公大樓：辦公、店面、停車位、套房。

###### (2) 計畫開發之新產品及服務項目

除繼續於北、中、南地區推出精緻住宅外，並依都會區發展需求積極開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅及辦公大樓之租、售，除此之外另隨著國人對休閒功能及銀髮族不動產之需求，深入研討休閒產業及安養住宅之開發與經營。

#### (二) 產業概況

##### 1. 現況與發展

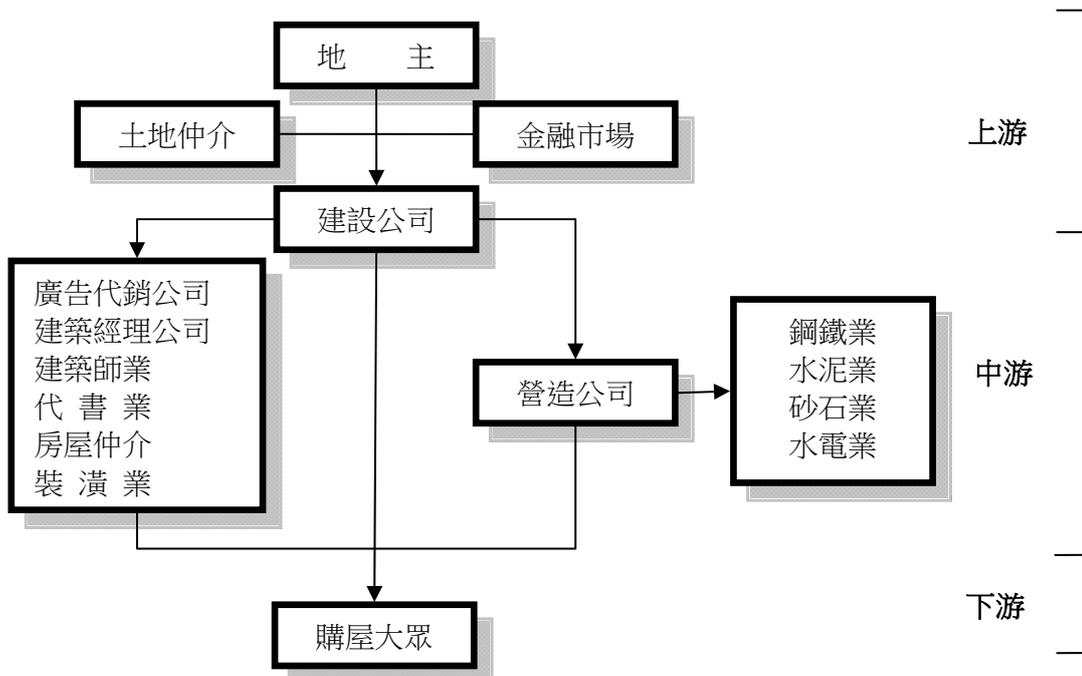
營建產業之景氣榮枯與健全發展與否，為影響台灣經濟與金融體系之重要因素。就107年以來國內不動產市場所面臨的經營環境而言，政策面方面，107年屋簷及雨遮不登記、不計價新制上路，且107年5月初行政院修正地政三法而實踐實價登錄2.0版本，

## 興富發建設

但整體來說政府政策上無積極打房，而是朝向健全國內房市各項措施為主，各地方政府在房產持有稅的部分亦有收斂，此外，政府積極推動都更、危老條例，此皆對國內房市的發展帶來正面挹注。而經濟面方面，雖然107年國內經濟成長率仍達2%以上，但循環性成長力道依舊薄弱，且低於全球經濟成長率的平均水準，房貸利率部分在107年以來仍處於相對低檔，而在107年以來國內不動產所面臨的經營環境並未出現轉差的情況來看，整體房市景氣表現仍是由供給本身的調整、買賣雙方對於價格認知、自住型需求變化所左右。

### 2.上、中、下游關聯性

建築業素有火車頭工業之稱，其上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式處分，亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區土地。中游部分屬於建設公司，至於受委託營造公司及其建造所需原物料之供應行業如：鋼鐵業、水泥...等建材，因資源有限或產量不敷而會造成供需失衡外，但亦會隨著科技的進步而有其他建材取代。建設公司周遭之相關行業主要為代銷及仲介商等，在過去建築投資業較與代銷商有業務合作，但近來仲介業因具有店頭通路優勢亦開始切入，故個案銷售業務之選擇性將會多元化，加上代書業、建築經理公司及金融機構等輔助配合，使得建設公司在整個體系中居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有者處取得土地，再向金融機構辦理貸款，後委託建築師規劃及營造公司施工興建，並透過銷售管道銷售予購屋者。本公司所屬建設業之上、中、下游產業關聯性如下圖所示：



### 3. 產品之各種發展趨勢

- (1) 因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、參與都市更新計劃政策、土地信託、委建、並積極與同業採取策略聯盟開發，取得所需儲備土地等方式籌劃進行。
- (2) 隨著購屋者對區域性住宅或辦公產品需求多樣化，加上政府積極推動各項都市計劃及改善交通建設，縮短城鄉差距，再者因台北市土地普遍取得不易且房價昂貴，將使建商逐漸掀起跨區推案風潮藉以分散風險，並隨開發區域發展採取不同之銷售策略，本公司除持續依都會區發展需求，於北、中、南積極開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅外，並深入探討研究智慧化商辦大樓之租、售開發與經營。
- (3) 產品趨向多元化、精緻化及人性化除市場主要產品住宅大樓外，商業大樓、廠辦大樓、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，將可滿足不同階層客戶之需求，且未來隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不再同於以往僅著重實用性、安全性，轉而對居住環境、地區生活機能、外觀設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，因此，建築品牌制度的落實及客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，產品之規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

### 4. 競爭情形

由於房地產市場具有規模龐大、幅員遼闊、產品規劃須符合區域性之特色，不若其他產業有公司間之敵對競爭情形，而是區域性個案與個案間差異的競爭，故產品規劃策略並非一成不變，需因應產業及市場需求結構的變化，快速且適時的調整各類型產品與產量，每個工案會依據所在地點和規模作最正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

本公司近年來推案地區遍及大台北地區、台中、台南及高雄市等都會中心為主，是少數具有能力跨區推案的重量級建商，兼具堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、前瞻的土地開發、專業的研發設計、成功的產品定位、紮實的工程營建及完善的售後服務等競爭利基條件下創造產品價值，提升售價與其他產品之差異化及不可替代性，進而提升毛利，確保銷售穩定獲利來源並可將外部競爭之影響降到最低。

#### 上市櫃營建同業公司 107 年度營業收入排名前十名

排名	公司名稱	營業收入(仟元)
1	興富發	44,204,700
2	日勝生	31,978,939
3	欣陸	25,036,809
4	遠雄	24,249,238
5	國產	18,335,622
6	冠德	14,646,662
7	達欣工	14,422,179
8	國建	14,203,181
9	潤隆	13,845,007
10	長虹	12,183,727

資料來源：公開資訊觀測站

### (三) 技術及研發概況

本公司之營建事業並無專責對生產技術及產品功能進行研發之部門。本公司之子公司潤隆建設(股)公司為建立底渣再利用工程品質及環境監測資料，創新底渣處理相關技術，營運期間自行及委託相關學術單位進行各項研究發展工作，作為日後產品開發及再利用之依據。

#### 1. 所營業務之技術層次、研究發展

##### (1) 建設事業：

###### a. 在建築規劃設計方面

針對產品之地點、周圍環境之特色、消費者的需求作審慎的評估，並隨科技進步不斷引進開發各國環保建材，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。

###### b. 在營建工程及管理方面

對各種工法不斷研討，引進最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制品質、成本及進度。

###### c. 在建築物結構安全技術方面

引進日本成熟的建築隔震系統，減少地震對建築結構的破壞，加強台灣地區住宅的安全品質。

###### d. 在公司電腦化方面

全面推動電腦化，引進營建整合管理系統，包括工程預算系統、工程發包系統、業務系統、財會系統等，並加強專業人才之培育，提昇作業效率。

###### e. 市場研究發展方面

確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房屋市場資料，加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷率的目標。

##### (2) 環科事業

###### a. 焚化飛灰資源化技術及程序之研發計畫

###### b. 都市垃圾焚化底渣水洗細泥製備調濕材料之技術研發

###### c. 再利用場址環境監測分析與示範道路 基檢測程序研發

###### d. 底渣再生級配粒料 物性檢驗分析

###### e. 底渣再利用場址環境監測計畫

###### f. 再利用場址後續重金屬溶出特性評估計畫

###### g. 摻配都市垃圾焚化底渣製作高壓磚再生建材之產品研發

###### h. 焚化飛灰資源化技術及程序之研發計畫(II)-飛灰無害化前處理及其添加於 水泥漿特性之研究

###### i. 底渣異味削減膨化床反應槽之研發

- j. 提昇底渣品質之研究—資源化處理條件與製程設計
- k. 底渣級配料運用於道路基層底層基地填築及 CLSM 之適用性研究
- l. 再利用場址後續重金屬溶出特性及海岸造陸再利用評估計畫
- m. 底渣堆置碳酸穩定反應研究
- n. 超經質混凝土配方設計與物理性質探討
- o. 焚化爐底渣用於路基土壤或整地基礎穩定的成效與推廣運用研究

2.研究發展人員及學經歷

單位：人

年度		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
期末人數		2	2	2	1
平均年資(年)		1.99	1.35	2.34	3.33
學歷分佈	碩士以上	-	-	-	-
	大專	2	2	2	1
	高中以下	-	-	-	-

3.最近五年度每年投入之研發費用

單位：新台幣仟元

項目	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
研發費用(A)	8,623	8,157	7,229	6,061	3,926
營業收入淨額(B)	37,515,171	34,638,039	35,057,830	18,670,048	13,845,007
所佔比例(A)/(B)	0.02%	0.02%	0.02%	0.03%	0.02%

4.最近年度開發成功之技術或產品：無。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

考量公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展仍以投資興建出售北、中、南精華地區之中、大型個案為主，建立專業行銷體系，加速房屋銷售以達到零庫存之經營目標，並降低利息負擔。除可發揮最佳經營效益外，並可透過個案獲利快速累積資本，並藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本及收支並逐步提高自有資金之比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎，讓公司得以持續不斷成長並為股東創造最大利潤。

2.長期業務發展計畫

隨著公司資本累積達相當規模後，為維持一定獲利，須考量長期穩定的投資報酬管道，故在長期業務發展方面，預定利用部份資本投入較長期持有並經營或委外經營之不動產資產，如休閒不動產、商用不動產及因應未來台灣人口老化急劇增加，開發合作養生住宅等產品。再加上其他大部份資本用於投資興建個案的獲利，當能為公

司股東創造最大利潤。未來亦會積極在全國不同都會區與同業或壽險業採取策略聯盟方式，積極取得所需儲備土地興建住宅、商辦大樓、休閒飯店、百貨業務經營的開發，同時研究開發依法引進各種替代性建材，以確保公司有多角化而穩定的獲利來源。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司最近三年度之業務以興建住商電梯大樓或辦公大樓為主，分佈於台北市、新北市、竹北、台中市、台南及高雄市等主要都會區，其土地開發以選擇交通便捷，生活機能完整及未來具發展潛力地段為主，銷售狀況尚稱良好。

#### 2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

##### (1) 供給方面

土地開發的生命週期可分為四個階段：投資、生產、交易及使用，建設業者評估分析市場動向，選擇開發地點，並投入資金購買土地原料，而後進行規劃設計。然而，依照本國建築法規定，新建、增建、改建及修建建築物，應申請建造執照後始能投入生產；核發建築證照6~9個月內須申報開工，且最後建造完成後之使用或變更使用，尚須領取使用執照，整體興建過程約莫2~3年，故從土地市場的交易量到建造執照核發數可視為未來房地產景氣發展領先指標，搭配開工數更能反映建商對於未來的看法。而在交易階段，建商推案狀況反映當下的房屋市場供給，故以下就土地交易量、建造執照核發數及全國推案量分析市場供給面變化情形與成長性：

##### (A) 土地交易量

土地係房地產開發必要生產資源，沒有土地就沒有後續建案。儘管市場瀰漫著低迷的氛圍，仍有建設公司看好未來房市需求，趁地價下跌與政府釋出大量土地標售時，購買低成本土地。依據商仲戴德梁行公布統計數據，107年度土地交易量達1,780億元，不僅是近六年之新高，相較於106年度更暴量成長44%，土地暴量及房市三大指標齊揚透露出開發商重新撩起房市漣漪的動能正在醞釀中。。

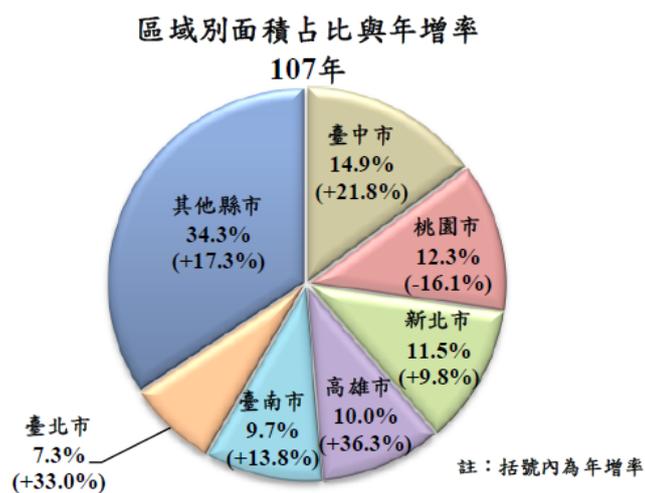
##### (B) 建造執照核發數

依照建築法規定，建物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照，根據內政部統計，近10年全國核發建物建照件數及總樓地板面積於102年達最高點後連續3年遞減，至106年開始回升，107年分別達27,344件及3,398萬平方公尺，較106年增9.2%及13.7%。

依核發建照區域別觀察，107年六都總樓地板面積2,232萬平方公尺(占65.7%)，其中以臺中市核發面積最多(占14.9%)，其次為桃園市(占12.3%)，另新北市、高雄市及臺南市占比均約1成；若與106年相比，六都除桃園市減16.1%外，餘均呈增勢，其中以高雄市增36.3%最大。



資料來源：行政院主計處國情統計通報



### (C) 全國推案量

本季新推個案數共216件，推案戶數計有15,698戶。總推案金額為2,166億元，較上季下降，較去年同季上升；本季可能之成交價相較上季，除新北市成交價下跌外，其他地區均上漲；相較去年同季，除雙北地區下跌外，其他地區均呈穩定或上漲。各地區成交量指數相較上季，除台北市、台南市維持穩定外，其他地區均減少三成以上；相較去年同季，除新北市減少外，其他地區成交量均呈穩定或增加。從四季移動長期趨勢來看，台北市及高雄市價格均接近波段高點，但成交量呈現兩極發展，台北市成交量位處低檔，高雄市成交量增加已超過波段高點；台中市價、量均為近期波段高點。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	216	25	45	48	36	26	36
	(0.5%)	(-3.8%)	(7.1%)	(6.7%)	(9.1%)	(13.0%)	(-21.7%)
	《16.1%》	《25.0%》	《7.1%》	《9.1%》	《12.5%》	《0.0%》	《63.6%》
推案 戶數	15,698	947	3,871	3,436	3,528	1,514	2,402
	(-26.9%)	(-20.3%)	(-23.0%)	(-26.7%)	(-26.1%)	(17.4%)	(-46.6%)
	《10.5%》	《94.1%》	《3.2%》	《26.1%》	《0.6%》	《-28.9%》	《49.4%》
推案 金額 (億元)	2,166	360	629	393	365	119	300
	(-39.9%)	(-67.5%)	(-34.3%)	(-23.7%)	(-24.7%)	(-25.0%)	(-21.0%)
	《21.4%》	《139.6%》	《21.2%》	《8.0%》	《-13.2%》	《-27.9%》	《80.4%》

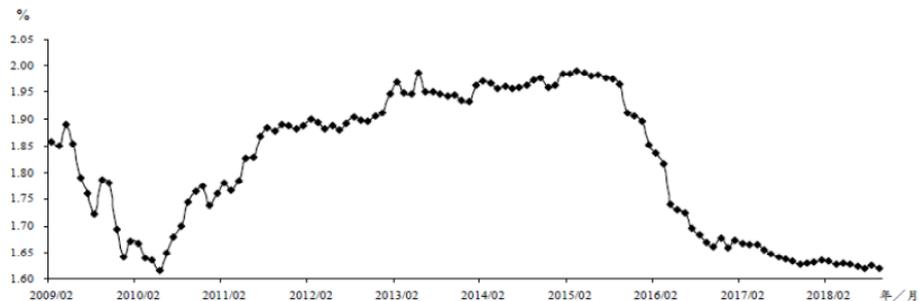
註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

資料來源：國泰建設107年第四季房地產指數

(2)需求方面

少子化是當前全球已開發國家共同面臨的問題，雖然2017年國內人口總數已達2,357萬人，創下歷史新高，但近三年新增人口數量卻逐年遞減，2017年新增人數年增率更僅剩0.1%，創下歷史新低紀錄，以此推算，我國總人口數恐於2025年開始出現衰退；全台平均人口紅利高峰出現在2012年的34.7%，之後撫養比開始上升，2017年為37.0%，勞動人口則自2016年起開始負成長，顯然人口紅利的消失代表勞動力的下降，對於房價恐失去支撐力，另外老年人口增加，將使得房屋需求減少，未來第二代繼承老一代房屋的比例增加，不過人口並非是國內房市景氣決定的唯一因素，屆時還需看國內政經情勢、兩岸關係變化、國內是否開放外資來台舉投資，甚至市場是否存有低利率、資金效應而定，不過中長期而言，人口因素確實是國內不動產市場所面臨的一大隱憂。

根據中央銀行統計資料可知（下表），由於先前各銀行陸續推出低利率、五年寬限期、40年房貸等措施大舉搶食房貸商機，因此2018年9月五大銀行新承做購屋貸款利率跌至1.62%的水準。有鑑於國內經濟成長率循環性成長力道依舊偏弱，低於全球平均水準，因而央行即便於2019年首季開始出現升息，幅度亦不大，對於國內房市心理層面的影響居多，故利率變化對於2019年首季國內房市的意義將是宣示性的效果大於實質性的影響。



註：五大銀行為台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀。

資料來源：中央銀行；台經院整理

### (3)成長性方面

2019年國內房市存在政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案、不動產仍為國內民眾的重要投資工具、部分捷運線即將通車將對區域行情產生支撐效果等利多因素，但仍須留意房貸利率的變化、全台寬限期到期住宅的賣壓湧現、北台灣待售案量仍高，特別是重劃區賣壓仍大等負面因素的干擾；自住買盤仍會陸續浮現，但因房市供給端的壓力仍存在，且市場對於房價下修的預期心理依舊存在，故2019年房市仍處於調整修復階段的可能性較高，整體而論，2019年房市不確定因素仍多，必要的保守過程反可讓市場長期累積的壓力緩慢釋放，為長期市場健全發展必要的過程，這都將有助於房地產市場回歸良性而正面的發展。

### 4.競爭利基

- (1)充裕的營運資金、債信良好。
- (2)具前瞻性的優越土地開發能力。
- (3)掌握市場需求、嚴謹的設計規劃產品。
- (4)保障工程品質、進度與成本精確掌控。

### 5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

#### (1)有利因素

- ①政府推動經濟投資方案及重大公共建設以增加國際競爭力，國內外經濟環境持續增長、來台觀光旅客增加，投資型的商品包括商辦及店面，仍將持續成長。
- ②資金充沛，加上證所稅開徵紛擾，資金撤出股市轉向投資具有保值效果的房地產。
- ③兩岸經貿互動日益密切，台商海外資金回流，政府鬆綁陸資來台投資審查程序及增加開放陸客自由行，均有利於維持房市的熱絡。

#### (2)不利因素

- ①精華土地取得不易且建築相關成本持續上揚，不利房市發展。
- ②隨著房價之上漲，金融機構將強化對不動產貸款風險之控管措施，將造成購屋大眾與投資者在融資管道之限制。

#### (3)因應對策

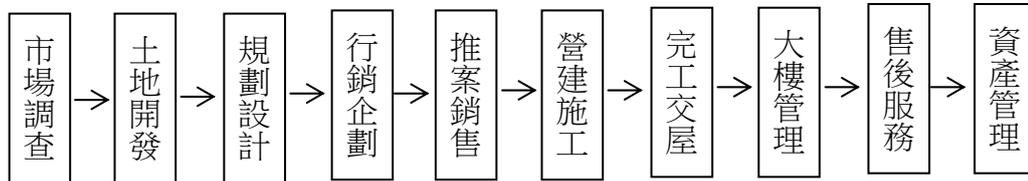
- ①審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價，加強內部管理及縮短工期，降低因原物料成本上揚對獲利的侵蝕。
- ②產品設計多樣化力求突破，注重營建品質、提昇產品競爭力。
- ③「零餘屋」政策，活絡資金。

## (二)主要產品之重要用途及產製過程：

### 1.主要產品之重要用途

- (1)高級住宅大樓：住家、套房、停車位。
- (2)高級辦公大樓：店面、商場、套房、停車位。

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

- 1.土地：積極開發尋求適當地區，配合政府各項公共工程建設在大台北地區、竹北、台中市及高雄市等都會區規劃興建，並視實際需要與地主以合建方式合作、同業合作策略聯盟或參與都市更新開發及捷運聯合開發計劃，在供給方面將不虞匱乏。
- 2.營建工程：本公司為了更能掌握施工進度與確保工程品質，並訂有嚴謹的工程發包辦法與施工規範，因此由發包至驗收工程為止，均能有效掌握工程之的進度與品質，在供給上並無短缺或聯合壟斷之可能。
- 3.材料：本公司為節省成本和工期配合等考量，材料之採購原皆自行比價採購之方式；為使整體發包作業更零活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料或聯合方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

(四)主要進銷客戶名單

- 1.最近二年度任一年度中占進貨金額10%以上客戶名稱及進貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	106 年度				107 年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	—	—	—	—	鐵道局	4,001,736	13.72%	無
2	其他	19,165,677	100.00	無	其他	25,157,415	86.28%	無
	進貨淨額	19,165,677	100.00	無	進貨淨額	29,159,151	100.00%	無

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例。

**增減變動原因：**

本公司對營建工程採包工包料方式委託營造廠商興建，發包工程進貨金額隨工程進行產生增減變動。由於建設業推案產品非屬連續大量生產，且土地具有不增性、不移性及不可替代性之特徵，故本公司營建用地之取得端視本公司規劃個案之地點而定，其交易對象非屬特定。

2.最近二年度任一年度中占銷貨金額10%以上客戶名稱及銷貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	106 年度				107 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	其他	18,670,048	100.00	無	其他	44,204,971	100.00	無
	銷貨淨額	18,670,048	100.00	無	銷貨淨額	44,204,971	100.00	無

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例。

**增減變動原因：**

本公司最近二年度因行業特性，並無固定占銷貨金額10%以上之銷售對象。

**(五) 最近二年度生產量值**

單位：新臺幣仟元

年度 生產量值 主要商品	106 年度			107 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
房屋	1664戶	9,537,770	1664戶	3385戶	36,816,688	3385戶
建築工程	-	693,038	-	-	125,377	-
環科底渣處理	155,253公噸	107,941公噸	155,253	88,667公噸	94,673公噸	88,667
其他	-	65,296	-	-	93,953	-
合計	-	10,403,045	-	-	37,130,691	-

註：1.房屋產值係於完工年度計入個案之總成本。

2.房屋產量係於完年度認列總建戶數。

3.環科底渣處理產量及產值，係以完成再利用處理之數量及營業成本。

4.其他係指租賃及出售素地等成本。

**(六) 最近二年度銷售量值**

單位：新臺幣仟元

年度 銷售量值 主要商品	106 年度				107 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房屋	2650戶	17,632,009	-	-	3350戶	43,863,790	-	-
建築工程	-	730,592	-	-	-	122,626	-	-
環科底渣處理	155,253公噸	236,572	-	-	88,667公噸	134,662	-	-
其他	-	70,875	-	-	-	83,894	-	-
合計	-	18,670,048	-	-	-	44,204,972	-	-

註：1.房屋銷值係以各該年度認列之營業收入計之。

2.銷值係於完工年度認列個案之總銷售建戶數。

3.其他係環科底渣處理之副產品收入、租賃及出售素地等收入。

### 三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數，平均服務年資，平均年齡及學歷分佈比率

本公司及各子公司最近二年度及 108 年度截至 3 月 31 日止之合併人力資源資訊，彙整如下：

年 度		106 年度	107 年度	108 年 3 月底止
員工 人數	職 員	574	790	782
	工程人員	311	298	309
	合 計	885	1,088	1,091
平 均 年 歲		37.9	37.7	37.6
平 均 服 務 年 資		4.7	4.4	4.4
學歷分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	7.68%	6.80%	7.15%
	大 專	80.90%	80.15%	80.48%
	高 中	9.27%	12.68%	12.19%
	高中以下	2.15%	0.37%	0.18%

### 四、環保支出資訊

#### (一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額

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

#### (二)未來因應對策

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

- 1.視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。
- 2.建物四週搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
- 3.設置密閉式垃圾導管免於垃圾傳送過程散落。
- 4.廢棄物定點置放，於工程施工期間廢棄物不得燃燒，僱工定期運棄。
- 5.定期僱工清理基地排水溝，以保持順暢維護四週環境衛生。

#### (三)未來年度預計之重大環保支出：無。

## 五、勞資關係

### (一) 最近年度及截至年報刊印日止列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

#### 1. 員工福利措施：

為求永續經營及塑造同仁良好之工作環境，並力求同仁生活安定與才能發揮，以期達個人成長與公司發展相結合之目的，本公司設有職工福利委員會，其福利委員由員工選舉產生，並定期改選辦理各項福利措施，定期召開福利委員會議，統籌辦理職工福利各項活動，凡在職員工皆可參加，其經費來源由公司營業收入提撥，由福利委員會負責管理，使同仁享有企業經營利潤，特訂定「公司福利作業管理辦法」，相關之福利項目如下：

- (1) 年節獎金。
- (2) 員工婚喪喜慶補助金。
- (3) 制服製作。
- (4) 員工購屋優待。
- (5) 勞工保險、健康保險、團體保險。
- (6) 退休金。
- (7) 個案績效獎金。
- (8) 紅利分配。
- (9) 年終尾牙。
- (10) 「職工福利委員會」各項福利。

#### 2. 進修及訓練：

本公司及各子公司針對同仁之需求，提供新進人員訓練、專業技術訓練等各類教育訓練，員工可主動提出或由主管視業務需要派往各項教育訓練，提供員工完整的專業技能養成及自我成長啟發，其詳細說明如下：

##### (1) 新進人員訓練

- ① 一般性訓練：使新進人員了解本公司發展歷程、管理規則、安全及衛生守則和品質保證觀念。
- ② 專業性訓練：新進人員於正式投入工作前，須先行接受專業知識與作業程序之教導。
- ③ 本公司及各子公司最近年度派新進人員訓練情形如下：

課程名稱內容	受訓時數	受訓人員	費用(元)
安環稽核教育訓練	12 小時	安環人員	3,000
ISO45001 教育訓練	12 小時	工程師	2,857

## 興富發建設

### (2)在職訓練及進修

- ①公司每年調查各單位教育訓練需求，依實際需要擬定教育訓練計畫並排定教育訓練。
- ②公司每年依員工實際需要不定期辦理教育訓練。
- ③本公司員工可主動提出或由主管視業務需要不定期派往參加公司以外之各項教育訓練。

### (3)本公司及各子公司最近年度派員外訓之進修、訓練情形如下：

#### ①經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數	費用(元)
稽核協理	邱婕耘	中華民國內部稽核協會	由最新公司法修正動向看公司治理、內部控制與董監責任之影響	6	3,300
稽核協理	邱婕耘	中華民國內部稽核協會	營業秘密與競業禁止近期案例與發展	6	3,300
會計協理	李琇台	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班	30	19,000
會計經理	林雅媚	證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3	0
會計經理	林雅媚	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	8,000

#### ②員工訓練：

課程名稱內容	受訓時數	費用(元)	受訓人員
發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班	30小時	19,000	會計主管
由最新公司法修正動向看公司治理、內部控制與董監責任之影響	6小時	3,300	稽核主管
營業秘密與競業禁止近期案例與發展	6小時	3,300	稽核主管
新IFRS16租賃會計下之內稽內控實務	6小時	3,500	稽核人員
新IFRS15收入會計處理下之內稽內控實務	12小時	7,000	稽核人員
安環稽核教育訓練	12小時	3,000	安環人員
ISO45001教育訓練	12小時	2,857	工程師
安環稽核缺失教育訓練	12小時	3,510	安環人員
土地登記實務	12小時	5,400	土地開發人員
推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3小時	0	會計主管
Sophos XG防火牆原廠教育訓練	7小時	0	資訊人員
防火管理人員複訓	6小時	1,600	廠管人員
「風險警訊、危機因應」內稽人員如何做好風險偵防	6小時	3,500	稽核主管

課程名稱內容	受訓時數	費用(元)	受訓人員
與危機因應			
企業「洩密事件」弊案解析與「營業秘密法」法遵防弊稽核實務探討	6小時	3,500	稽核主管
「上市公司內部控制業務宣導會」	3.5小時	0	稽核主管
從招募到離職:應具備之勞動法知識	6小時	3,300	稽核人員
發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12小時	8,000	會計主管
發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12小時	8,000	會計人員
XBRL教育訓練課程	7小時	0	會計人員
上市公司業務宣導會	3小時	0	股務人員
公司法修訂對上市櫃公司之影響	3小時	0	股務人員

(1)本公司訂定有「員工退休辦法」，員工的退休制度悉依勞動基準法規定辦理並計算退休金。

(2)自民國九十四年七月一日起配合勞工退休條例(以下簡稱「新制」)之實施，凡選擇勞退舊制者，本公司並按月提存當月發放薪資的6%存入台灣銀行之勞工退休準備金專戶儲存；凡選擇勞退新制者，本公司亦依勞工月薪6%按月提繳儲存於勞保局設立勞工退休金個人專戶。

#### 4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司視員工為最重要的資源，舉凡對員工的福利、工作安全及健康一向重視，對於宣導政策、了解員工意見皆採開放且雙向溝通方式進行，並依勞基法規定制定管理規則，期使勞資雙方關係維持和諧，截至目前為止並未有勞資不合問題，並且依法成立職工福利委員會，保障並執行員工各項福利及權益，每年視經營成果發放績效獎金、年終獎金及員工紅利，使員工利益與公司利益相互結合，而產生共榮共存的信念，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後才定，故無任何爭議發生。

#### (二)最近年度及截至年報刊印日止公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施

本公司自成立以來，勞資關係一向和諧融洽，並無發生因勞資糾紛而導致損失之情事，未來亦將持續維持並建立良好且穩定的企業文化與工作環境。將不斷努力增修各項福利規章、管理制度，以為同仁謀求更多、更好的權利與義務，並為公司創造更佳的業績與利潤，預估未來因勞資糾紛而導致損失的可能性極低。

## 六、重要契約

契約性質	案別	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約 (註 1)	淡海三	日商華大成營造	開工日-保固期滿後	建築工程契約	無
	民族案	達欣工程	開工日-保固期滿後	建築工程契約	無
	內湖案	達欣工程	101.12-保固期滿後	建築工程契約	無
	靜心案	台灣大林組營造	103.03-保固期滿後	建築工程契約	無
	惠民 139	大成建設	104.11-保固期滿後	建築工程契約	無
	德安案	大成建設	108.02-保固期滿後	建築工程契約	無
	安平一、二期	興益發	103.06-保固期滿後	新建工程	無
	深澳段	寰鼎開發	104.12-保固期滿後	新建工程	無
	新富 320	興益發	106.12-保固期滿後	新建工程	無
合建契約 (註 2)	江翠 176	興益發	106.09-保固期滿後	新建工程	無
	光武段	全球人壽	104.03-合建交屋完成後	新竹市光武段	無
	龍鳳段	三童建設	104.10-合建交屋完成後	新北市新莊區	無
	北新都段	何君等人	105.08-合建交屋完成後	新北市板橋區	無
	江翠段	詹君等人	104.12-合建交屋完成後	新北市板橋區	無
	新竹光武案	張君等人	106.11-合建交屋完成後	新竹市光武段	無
共同投資 興建	中和圓通案	陳君等人	104.12-合建交屋完成後	新北市中和區	無
	北新都段	勝輝地產	105.08-完工結案	新北市板橋區	無
	副都心三	新世茂資產開發	107.08-完工結案	新北市新莊區	無
	板橋永翠案	亞昕國際開發	106.06-完工結案	新北市板橋區	無
技術服務 合約	德安案	寰鼎開發 海鉅建設	102.04-完工結案	基隆市中山區	無
	金山凱悅飯店	亞太區凱悅酒店諮詢服務 有限公司	106.12 起 42 個月	金山凱悅飯店開業 前諮詢服務	無
租賃合約	高雄案	東南水泥/國產建材實業	105.02~121.02	高雄市	無
	金山凱悅飯店	HYATT INTERNATIONAL(ASIA)L IMITED	106.12~開業後 20 年	金山凱悅飯店委託 管理	無

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額 3 億元以上者。

註 2：合建契約僅列合建保證金總額 3,000 萬元以上者。

## 陸、財務概況

## 一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師姓名及其查核意見

## (一)簡明資產負債表及綜合損益表

## 1.簡明資產負債表(國際財務報導準則-合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31 日財務資料
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		106,043,069	110,495,187	106,858,946	116,661,850	114,994,540	註3
不動產、廠房 及 設 備		915,869	2,515,863	2,416,561	2,366,802	3,288,941	註3
無形資產		29,224	27,729	25,584	26,558	25,054	註3
其他資產		1,204,729	1,157,164	1,855,036	5,050,660	12,592,556	註3
資產總額		108,192,891	114,195,943	111,156,127	124,105,870	130,901,091	註3
流動負債	分配前	70,278,858	70,216,102	58,665,660	63,862,328	61,659,364	註3
	分配後	73,868,478	77,215,862	64,498,793	67,945,521	註2	註3
非流動負債		3,633,499	4,657,633	13,760,121	25,932,472	29,139,579	註3
負債總額	分配前	73,912,357	74,873,735	72,425,781	89,794,800	90,798,943	註3
	分配後	77,501,977	81,873,495	78,258,914	93,877,993	註2	註3
歸屬於母公司業 主之權益		30,619,317	35,090,990	34,578,269	30,692,772	34,180,147	註3
股本		8,974,051	11,666,266	11,666,266	11,666,266	11,666,266	註3
資本公積		2,372,159	2,417,605	2,583,914	2,572,169	304,459	註3
保留盈餘	分配前	19,277,712	21,067,042	20,387,926	16,518,372	21,765,756	註3
	分配後	15,688,092	14,067,282	14,554,793	14,777,765	註2	註3
其他權益		7,978	(1,529)	2,220	5,394	510,427	註3
庫藏股票		(12,583)	(58,394)	(62,057)	(69,429)	(66,761)	註3
非控制權益		3,661,217	4,231,218	4,152,077	3,618,298	5,922,001	註3
權益總額	分配前	34,280,534	39,322,208	38,730,346	34,311,070	40,102,148	註3
	分配後	30,690,914	32,322,448	32,897,213	30,227,877	註2	註3

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：民國107年盈餘尚未經股東會決議分配。

註3：截至年報刊印日止，會計師尚未出具108年3月31日止之財務資料。

## 興富發建設

### 2.簡明綜合損益表資料(國際財務報導準則-合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 108年3月31 日財務資料
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	37,515,171	34,638,039	35,057,830	18,670,078	44,204,971	註2
營業毛利	14,202,871	12,804,925	11,289,543	4,973,067	13,172,878	註2
營業損益	11,275,095	9,815,058	7,733,030	2,631,174	9,503,362	註2
營業外收入及支出	(103,093)	58,814	123,674	101,839	(52,490)	註2
稅前淨利	11,172,002	9,873,872	7,856,704	2,733,013	9,450,872	註2
繼續營業單位 本期淨利	10,746,861	8,954,895	7,268,083	2,442,625	8,738,331	註2
停業單位損失	-	-	-	-	-	註2
本期淨利(損)	10,746,861	8,954,895	7,268,083	2,442,625	8,738,331	註2
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	11,019	(23,017)	(1,131)	7,723	47,527	註2
本期綜合損益總額	10,757,880	8,931,878	7,266,952	2,450,348	8,785,858	註2
淨利歸屬於 母公司業主	10,132,936	8,120,691	6,349,210	1,929,261	6,856,144	註2
淨利歸屬於非控制 權益	613,925	834,204	918,873	513,364	1,882,187	註2
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	10,143,955	8,097,674	6,348,079	1,936,984	6,903,671	註2
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	613,925	834,204	918,873	513,364	1,882,187	註2
每股盈餘	11.44	7.06	5.57	1.69	6.01	註2

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，會計師尚未出具108年3月31日止之財務資料。

## 3. 簡明資產負債表(國際財務報導準則-個體財報)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)				
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
流動資產		73,147,132	76,332,067	76,191,680	78,468,299	81,568,176
不動產、廠房及設備		236,920	696,983	530,464	521,707	859,716
無形資產		3,177	2,498	1,914	5,407	4,816
其他資產		828,391	1,347,389	2,434,110	7,540,001	14,569,091
資產總額		74,215,620	78,378,937	79,158,168	86,535,414	97,001,799
流動負債	分配前	43,449,182	42,307,860	36,606,031	37,844,505	39,901,023
	分配後	47,038,802	49,307,620	42,439,164	41,927,698	註 2
非流動負債		147,121	980,087	7,973,868	17,998,137	22,920,629
負債總額	分配前	43,596,303	43,287,947	44,579,899	55,842,642	62,821,652
	分配後	47,185,923	50,287,707	50,413,032	59,925,835	註 2
歸屬於母公司業主之權益		30,619,317	35,090,990	34,578,269	30,692,772	34,180,147
股本		8,974,051	11,666,266	11,666,266	11,666,266	11,666,266
資本公積		2,372,159	2,417,605	2,583,914	2,572,169	304,459
保留盈餘	分配前	19,277,712	21,067,042	20,387,926	16,518,372	21,765,756
	分配後	15,688,092	14,067,282	14,554,793	14,777,765	註 2
其他權益		7,978	(1,529)	2,220	5,394	510,427
庫藏股票		(12,583)	(58,394)	(62,057)	(69,429)	(66,761)
權益總額	分配前	30,619,317	35,090,990	34,578,269	30,692,772	34,189,147
	分配後	27,029,697	28,091,230	28,745,136	26,609,579	註 2

註 1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：民國 107 年盈餘尚未經股東會決議分配。

## 興富發建設

### 4.簡明綜合損益表資料(國際財務報導準則-個體財報)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)				
		103年	104年	105年	106年	107年
營業收入		30,883,854	24,159,219	18,925,829	12,252,697	30,717,971
營業毛利		12,601,511	9,918,028	6,355,174	3,416,282	8,869,264
營業損益		10,507,510	6,656,489	4,141,712	1,862,368	6,534,438
營業外收入及支出		5,486	2,145,737	2,527,735	237,417	634,399
稅前淨利		10,512,996	8,802,226	6,669,447	2,099,785	7,168,837
繼續營業單位本期淨利		10,132,936	8,120,691	6,349,210	1,929,261	6,856,144
停業單位損益		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		10,132,936	8,120,691	6,349,210	1,929,261	6,856,144
本期其他綜合損益(稅後淨額)		11,019	(23,017)	(1,131)	7,723	47,527
本期綜合損益總額		10,143,955	8,097,674	6,348,079	1,936,984	6,903,671
淨利歸屬於母公司業主		-	-	-	-	-
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		11.44	7.06	5.57	1.69	6.01

註：最近五年度財務資料經會計師查核簽證。

#### (二)最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
103	安侯建業聯合會計師事務所	陳嘉修、池世欽	無保留意見
104	安侯建業聯合會計師事務所	陳嘉修、池世欽	無保留意見
105	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
106	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
107	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見 (強調事項或其他事項)

## 二、最近五年度財務分析

## (一) 財務分析- 國際財務報導準則(合併)

分析項目	年 度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 108年3月31 日(註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構%	負債占資產比率	68	66	65	72	69	註2
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,140	1,748	2,172	2,545	2,105	註2
償債能力%	流動比率	151	157	182	157	186	註2
	速動比率	30	31	30	31	36	註2
	利息保障倍數	36	43	16	5	12	註2
經營能力	應收款項週轉率(次)	38	21	22	11	22	註2
	平均收現日數	10	17	17	33	16	註2
	存貨週轉率(次)	0.29	0.26	0.27	0.14	0.33	註2
	應付款項週轉率(次)	5	4	4	4	5	註2
	平均銷貨日數	1,259	1,404	1,352	2,607	1,106	註2
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	41	20	14	8	16	註2
	總資產週轉率(次)	0.36	0.31	0.31	0.15	0.35	註2
獲利能力	資產報酬率(%)	10	8	7	3	7	註2
	權益報酬率(%)	36.54	24.33	18.62	6.68	23.49	註2
	稅前純益占實收資本比率(%)	124.49	84.64	67.35	23.42	81.01	註2
	純益率(%)	28.65	25.85	20.73	13.08	19.77	註2
	每股盈餘(元)	11.44	7.06	5.57	1.69	6.01	註2
現金流量	現金流量比率(%)	14.59	11.05	2.32	註3	15.19	註2
	現金流量允當比率(%)	5.27	17.71	33.48	註3	71.79	註2
	現金再投資比率(%)	23.99	7.83	註3	註3	9.26	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.13	1.17	1.44	1.14	註2
	財務槓桿度	1.03	1.02	1.07	1.37	1.10	註2

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者,可免分析)

1. 速動比率增加：因個案完工現金流入及償還銀行借款，致速動比率增加。
2. 利息保障倍數增加：主要係稅前純益及所得稅費用增加所致。
3. 應收款項週轉率(次)增加：主要係本期銷貨淨額增加所致。
4. 平均收現日數減少：因應收款項周轉率增加所致。
5. 存貨週轉率(次)及應付款項週轉率(次)增加：主要係本期銷貨成本增加所致。
6. 應付款項週轉率增加：主要係本期銷貨成本增加所致。
7. 平均銷貨日數減少：因本期存貨週轉率(次)增加所致。
8. 不動產、廠房及設備週轉率(次)及總資產周轉率增加：主要係本期銷貨淨額增加所致。
9. 資產報酬率及權益報酬率增加：主要係本期稅後純益增加所致。
10. 稅前純益占實收資本額比率增加：主要係本期稅前純益增加所致。
11. 每股盈餘增加：主要係本期稅後淨利增加所致。
12. 營運槓桿度及財務槓桿度減少：主要係本期營業利益增加所致。

註1：103年度至107年度之財務報告係經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，會計師尚未出具108年3月31日止之財務資料。

## 興富發建設

註3：營業活動淨現金若為流出數，則不予計算。

註4：年報本表末端，應列如下之計算公式：

### 1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

### 2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = 流動資產 - 存貨 - 預付費用 / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

### 3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

### 4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

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

### 5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

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

### 6. 槓桿度

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

## (二) 財務分析-國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務資料(註 1)				
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
財務結構	負債佔資產比率 (%)	59	55	56	65	65
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 (%)	12,986	5,175	8,022	9,333	6,642
償債能力	流動比率 (%)	168	180	208	207	204
	速動比率 (%)	32	35	27	28	36
	利息保障倍數	59	61	24	7	13
經營能力	應收款項週轉率 (次)	123	39	26	22	31
	平均收現日數	3	9	14	16	11
	存貨週轉率 (次)	0.32	0.24	0.20	0.13	0.32
	應付款項週轉率 (次)	10	7	7	6	16
	平均銷貨日數	1,141	1,521	1,825	2,808	1,141
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	130	52	31	23	44
	總資產週轉率 (次)	0.42	0.32	0.24	0.14	0.33
獲利能力	資產報酬率 (%)	14	11	8	3	8
	股東權益報酬率 (%)	38.77	24.72	18.23	5.91	21.14
	稅前純益占實收資本比率 (%)	117.15	75.45	57.17	17.99	61.45
	純益率 (%)	32.81	33.61	33.55	15.74	22.32
	每股盈餘(元)	11.44	7.06	5.57	1.69	6.01
現金流量	現金流量比率 (%)	24.62	10.80	(註 2)	1.70	5.57
	現金流量允當比率 (%)	77.59	105.60	85.39	69.43	47.57
	現金再投資比率 (%)	31.12	2.74	(註 2)	(10.93)	(3.49)
槓桿度	營運槓桿度	1.05	1.35	1.20	1.38	1.11
	財務槓桿度	1.02	1.02	1.08	1.24	1.10

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者,可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率減少：主要係本期新購置土地建物作為接待中心，致不動產、廠房及設備淨額增加，長期資金占不動產、廠房及設備比率下降。
2. 速動比率增加：主要係因本期預付費用較上期增加，致速動比率增加。
3. 利息保障倍數增加：主要係稅前純益增加所致。
4. 應收款項週轉率(次)增加：主要係因營業收入增加所致。
5. 平均收現日數減少：因應收款項周轉率增加所致。
6. 存貨週轉率(次)增加：主要係本期銷貨成本增加，且平均存貨增加所致。
7. 應付款項週轉率(次)增加：主要係因營業成本增加所致。
8. 平均銷貨日數減少：因本期存貨週轉率(次)增加所致。
9. 不動產、廠房及設備週轉率(次)及總資產周轉率增加：主要係營業收入增加所致。
10. 資產報酬率及權益報酬率增加：主要係本期稅後純益增加所致。
11. 稅前純益占實收資本額比率增加：主要係本期稅前純益增加所致。
12. 純益率增加：主要係本期稅後純益增加所致。
13. 每股盈餘增加：主要係本期稅後淨利增加所致。

## 興富發建設

14. 現金流量比率增加：主要係本期稅前淨利增加，故現金流量比率增加。
15. 現金流量允當比率減少：主要係本期最近五年度現金流量較上期減少所致。
16. 現金再投資比率增加：主要係本期營業活動淨現金流量增加所致。
17. 營運槓桿度減少：主要係本期營業利益增加所致。

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：營業活動淨現金若為流出數，則不予計算。

註 3：年報本表末端，應列如下之計算公式：

### 1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

### 2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

### 3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

### 4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

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

### 5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

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

### 6. 槓桿度

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

### 三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

#### 興富發建設股份有限公司 審計委員會審查報告書

董事會造送本公司及合併子公司一〇七年度財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖會計師及曾國禔會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告書，敬請 鑒核。

此 致

興富發建設股份有限公司一〇八年股東常會

審計委員會召集人：洪 璽 曜



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 九 日

## 四、最近年度財務報告

### 會計師查核報告

興富發建設股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

興富發建設股份有限公司及其子公司(興富發集團)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達興富發集團民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與興富發集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，興富發集團於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

如合併財務報告附註三(一)所述，興富發集團於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。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，對興富發集團民國一〇七年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

##### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)收入認列；收入認列明細請詳合併財務報告附註六(廿七)收入。

##### 關鍵查核事項之說明：

興富發集團屬不動產建設開發業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國及一〇七年度房地銷售收入為43,863,790千元，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興富發集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解興富發集團銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等；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；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，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合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(八)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，興富發集團存貨金額為91,742,520千元，占總資產70%，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、經濟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興富發集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

## 其他事項

興富發建設股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加強調段落之查核報告在案，備供參考。

## 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估興富發集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算興富發集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

興富發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

## 興富發建設

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對興富發集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使興富發集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致興富發集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對興富發集團民國一〇七年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或於極罕見情況下，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

簡夢暉



會計師：

曹典博



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  
民國一〇八年三月十九日

興富發建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日



單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31		負債及權益	107.12.31		106.12.31	
	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))	\$ 15,052,306	12	10,412,644	8	2100 短期借款(附註六(十六))	\$ 42,621,570	32	41,722,634	34
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)	630,174	1	729,325	1	2110 應付短期票券(附註六(十七))	4,347,933	3	3,679,065	3
1140 合約資產－流動(附註六(廿七))	41,924	-	-	-	2130 合約負債－流動(附註六(廿七))	3,356,938	3	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(六)及八)	1,478,259	1	692,227	1	2150 應付票據	20,012	-	34,694	-
1170 應收帳款淨額(附註六(六))	290,507	-	1,500,668	1	2170 應付帳款	6,107,062	5	6,284,941	5
1190 應收建造合約款(附註六(七))	-	-	68,366	-	2190 應付建造合約款(附註六(七))	-	-	5,172	-
130X 存貨(附註六(八)及八)	91,742,520	70	96,144,639	77	2200 其他應付款(附註七)	2,056,757	2	1,967,061	2
1410 預付款項	420,992	-	1,906,267	2	2230 本期所得稅負債	363,099	-	34,132	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十五)、(廿七)、(卅一)、八及九(二))	4,410,835	3	4,986,975	4	2250 負債準備－流動(附註六(二十)及(廿三))	218,970	-	162,594	-
1479 其他流動資產－其他	155,772	-	220,739	-	2305 其他金融負債－流動	21,892	-	17,640	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十五))	771,25	-	-	-	2310 預收款項(附註六(廿二)及九(一))	-	-	8,240,656	7
	<u>114,994,54</u>	<u>8</u>	<u>116,661,85</u>	<u>9</u>	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十九))	1,999,919	2	1,238,708	1
非流動資產：					2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十八))	211,718	-	4,374	-
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	528,381	-	-	-	2399 其他流動負債－其他	<u>333,49</u>	<u>-</u>	<u>470,65</u>	<u>-</u>
1523 備供出售金融資產－非流動(附註六(四)及八)	-	-	57,043	-		<u>61,659,36</u>	<u>4</u>	<u>63,862,32</u>	<u>5</u>
1543 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(五))	-	-	18,298	-	非流動負債：				
1550 採用權益法之投資(附註六(九))	96,190	-	-	-	2530 應付公司債(附註六(十九))	23,083,924	18	22,486,489	18
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十三)及八)	3,288,941	3	2,366,802	2	2540 長期借款(附註六(十八))	5,766,522	4	3,153,161	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(十四)及八)	4,337,723	3	1,523,899	1	2570 遞延所得稅負債(附註六(廿四))	248,056	-	248,056	-
1780 無形資產	25,054	-	26,558	-	2640 淨確定福利負債－非流動(附註六(廿三))	<u>41,07</u>	<u>-</u>	<u>44,76</u>	<u>-</u>
1840 遞延所得稅資產(附註六(廿四))	56,196	-	40,658	-		<u>29,139,57</u>	<u>2</u>	<u>25,932,47</u>	<u>2</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十五)及八)	7,486,961	6	3,323,657	3	負債總計	<u>90,798,94</u>	<u>6</u>	<u>89,794,80</u>	<u>7</u>
1990 其他非流動資產－其他	87,10	-	87,10	-	歸屬母公司業主之權益：				
	<u>15,906,55</u>	<u>1</u>	<u>7,444,02</u>		3100 股本(附註六(廿五))	11,666,266	9	11,666,266	9
資產總計	<u>\$ 130,901,09</u>	<u>10</u>	<u>124,105,87</u>	<u>10</u>	3200 資本公積(附註六(廿五))	304,459	-	2,572,169	2
					保留盈餘(附註六(廿五))：				
					3310 法定盈餘公積	6,307,154	5	6,114,228	5
					3350 未分配盈餘	15,458,602	12	10,404,144	8
					3400 其他權益(附註六(廿五))	510,427	-	5,394	-
					3500 庫藏股票(附註六(廿五))	<u>(66,761)</u>	<u>-</u>	<u>(69,429)</u>	<u>-</u>
					歸屬於母公司業主之權益合計	34,180,14	2	30,692,77	2
					36XX 非控制權益(附註六(十二))	<u>5,922,00</u>	<u>-</u>	<u>3,618,29</u>	<u>-</u>
					權益總計	<u>40,102,14</u>	<u>3</u>	<u>34,311,07</u>	<u>2</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 130,901,09</u>	<u>10</u>	<u>124,105,87</u>	<u>10</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



# 興富發建設

興富發建設股份有限公司及子公司

民國一〇七年及一〇六年七月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(七)、(廿七)及(廿八))	\$ 44,204,971	100	18,670,048	100
5000 營業成本(附註六(八))	31,032,093	70	13,696,981	73
營業毛利	13,172,878	30	4,973,067	27
營業費用：				
6100 推銷費用	2,377,040	5	1,181,577	6
6200 管理費用	1,292,476	3	1,160,316	6
	3,669,516	8	2,341,893	12
營業淨利	9,503,362	22	2,631,174	15
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(三十)及七)	696,204	2	515,729	3
7020 其他利益及損失(附註六(三十))	125,762	-	293,849	1
7050 財務成本(附註六(三十))	(872,646)	(2)	(707,739)	(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(附註六(九))	(1,810)	-	-	-
營業外收入及支出合計	(52,490)	-	101,839	-
繼續營業部門稅前淨利	9,450,872	22	2,733,013	15
7950 減：所得稅費用(附註六(廿四))	712,541	2	290,388	2
本期淨利	8,738,331	20	2,442,625	13
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(廿三))	2,141	-	4,549	-
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	45,478	-	-	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	47,619	-	4,549	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(92)	-	(72)	-
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	3,246	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(92)	-	3,174	-
8300 本期其他綜合損益	47,527	-	7,723	-
本期綜合損益總額	\$ 8,785,858	20	2,450,348	13
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 6,856,144	16	1,929,261	10
8620 非控制權益	1,882,187	4	513,364	3
	\$ 8,738,331	20	2,442,625	13
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 6,903,671	16	1,936,984	10
8720 非控制權益	1,882,187	4	513,364	3
	\$ 8,785,858	20	2,450,348	13
每股盈餘(元)(附註六(廿六))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 6.01		1.69	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 5.28		1.69	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司及子公司

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元



	股 本		保留盈餘			其他權益項目							非控制 權 益	權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 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	備供出售金 融商品未實現 (損) 益	合計	庫藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計		
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 11,666,266	2,583,914	5,479,307	1,529	14,907,090	20,387,926	508	-	1,712	2,220	(62,057)	34,578,269	4,152,077	38,730,346
本期淨利	-	-	-	-	1,929,261	1,929,261	-	-	-	-	-	1,929,261	513,364	2,442,625
本期其他綜合損益	-	-	-	-	4,549	4,549	(72)	-	3,246	3,174	-	7,723	-	7,723
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,933,810	1,933,810	(72)	-	3,246	3,174	-	1,936,984	513,364	2,450,348
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	634,921	-	(634,921)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(5,684,971)	(5,684,971)	-	-	-	-	-	(5,684,971)	-	(5,684,971)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,529)	1,529	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	(148,162)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,162)	-	(148,162)
發放予子公司股利調整資本公積	-	133,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,261	-	133,261
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價 值差額	-	-	-	-	(118,393)	(118,393)	-	-	-	-	-	(118,393)	118,393	-
對子公司所有權權益變動	-	3,156	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,372)	(4,216)	4,216	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,169,752)	(1,169,752)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	11,666,266	2,572,169	6,114,228	-	10,404,144	16,518,372	436	-	4,958	5,394	(69,429)	30,692,772	3,618,298	34,311,070
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	325,579	325,579	-	471,689	(4,958)	466,731	-	792,310	43,550	835,860
期初重編後餘額	11,666,266	2,572,169	6,114,228	-	10,729,723	16,843,951	436	471,689	-	472,125	(69,429)	31,485,082	3,661,848	35,146,930
本期淨利	-	-	-	-	6,856,144	6,856,144	-	-	-	-	-	6,856,144	1,882,187	8,738,331
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,141	2,141	(92)	45,478	-	45,386	-	47,527	-	47,527
本期綜合損益總額	-	-	-	-	6,858,285	6,858,285	(92)	45,478	-	45,386	-	6,903,671	1,882,187	8,785,858
盈餘指撥及分配：														
提列法定盈餘公積	-	-	192,926	-	(192,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,740,607)	(1,740,607)	-	-	-	-	-	(1,740,607)	-	(1,740,607)
資本公積配發現金股利	-	(2,342,586)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,342,586)	-	(2,342,586)
因受領贈與產生者	-	3,396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,396	-	3,396
發放予子公司股利調整資本公積	-	93,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,282	-	93,282
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價 值差額	-	-	-	-	(202,957)	(202,957)	-	-	-	-	-	(202,957)	-	(202,957)
對子公司所有權權益變動	-	(21,802)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,668	(19,134)	19,134	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358,832	358,832
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具	-	-	-	-	7,084	7,084	-	(7,084)	-	(7,084)	-	-	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 11,666,266	304,459	6,307,154	-	15,458,602	21,765,756	344	510,083	-	510,427	(66,761)	34,180,147	5,922,001	40,102,148

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



# 興富發建設

興富發建設股份有限公司及子公司

民國一〇七年及一〇八年一月一日至十二月三十一日



	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 9,450,872	2,733,013
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	92,455	84,167
攤銷費用	10,307	10,746
預期信用減損損失	-	2,503
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	149,629	(314,256)
利息費用	872,646	707,739
利息收入	(28,774)	(21,698)
股利收入	(95,739)	(39,947)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	1,810	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	10,840	3,087
處分投資性不動產(利益)損失	(288,513)	3,826
處分投資利益	-	(2)
逾期未領股利轉列資本公積	3,396	-
收益費損項目合計	728,057	436,165
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產增加	-	(27,130)
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(50,478)	-
合約資產減少	240,472	-
應收票據增加	(786,032)	(15,358)
應收帳款減少(增加)	996,131	(874,769)
應收建造合約款增加	-	(2,827)
存貨減少(增加)	2,296,129	(5,589,824)
預付款項減少(增加)	370,780	(55,316)
其他流動資產減少(增加)	64,967	(38,510)
其他金融資產減少	800,467	243,916
取得合約之增額成本減少	697,828	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	4,630,264	(6,359,818)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(4,888,890)	-
應付票據減少	(14,682)	(16,942)
應付帳款減少	(177,877)	(258,944)
應付建造合約款減少	-	(188,747)
其他應付款增加(減少)	71,140	(485,037)
負債準備增加	56,376	2,425
預收款項增加	-	1,243,730
其他金融負債增加	4,252	3,270
其他流動負債(減少)增加	(137,163)	188,635
淨確定福利負債(減少)增加	(1,548)	190
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(5,088,392)	488,580
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(458,128)	(5,871,238)
調整項目合計	269,929	(5,435,073)
營運產生之現金流入(流出)	9,720,801	(2,702,060)
支付之所得稅	(356,234)	(461,585)
營業活動之淨現金流入(流出)	9,364,567	(3,163,645)

興富發建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表(續)  
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
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	59,169	-
以成本衡量之金融資產清算退回股款	-	2
取得採用權益法之投資	(98,000)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(3,630,739)
取得不動產、廠房及設備	(719,085)	(29,473)
處分不動產、廠房及設備	-	1,494
取得無形資產	(8,831)	(11,746)
取得投資性不動產	(531,548)	(132,882)
處分投資性不動產	446,454	30,310
預付設備款增加	-	(2,178)
收取之利息	28,393	21,491
收取之股利	95,739	39,947
投資活動之淨現金流出	<u>(727,709)</u>	<u>(3,713,774)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	26,200,549	33,996,073
短期借款減少	(24,507,163)	(29,350,329)
應付短期票券增加	668,868	313,586
發行公司債	2,497,500	11,993,705
舉借長期借款	2,103,511	-
償還長期借款	(71,026)	(4,320)
其他金融資產(含流動)增加	(4,432,244)	(1,942,035)
發放現金股利	(3,989,911)	(5,699,872)
支付之利息	(1,370,631)	(1,288,917)
非控制權益變動	(1,096,582)	(1,299,686)
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(3,997,129)</u>	<u>6,718,205</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(67)	(58)
本期現金及約當現金增加(減少)數	4,639,662	(159,272)
期初現金及約當現金餘額	<u>10,412,644</u>	<u>10,571,916</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 15,052,306</u>	<u>10,412,644</u>

(請詳閱後合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告附註  
民國一〇七年度及一〇六年度  
(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

興富發建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十九年一月二十三日奉經濟部核准設立，原名鈺福建設股份有限公司，經歷次更名，民國七十八年五月合併宏巨建設股份有限公司，並變更名稱為宏巨建設股份有限公司。另，於民國八十九年間合併興富發建設股份有限公司，復於民國九十二年五月，再次變更名稱為興富發建設股份有限公司，註冊地址為台北市中山區樂群二路267號10樓。本公司民國一〇七年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，合併公司主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等，請詳附註十四。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年三月十九日經董事會通過發佈。

## 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

### (一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七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合併財務報告。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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「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」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1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

(接次頁)

(承前頁)

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對合併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」及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。合併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。

合併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

過去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。合併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，故並未產生重大影響。

##### (2) 重大財務組成部份－預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併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。合併公司以個別合約為基礎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，惟評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本合併財務報告未造成重大影響。

(3)建造合約

合約收入過去係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約中同意之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。於認列求償及變更時，係修正合約完成程度或合約價款，並於每一報導日以累積基礎重評估合約之狀況。國際財務報導準則第十五號下，係於合約之求償及變更已以書面、口頭或依商業實務慣例核准時依合約修改處理。合併公司評估前述合約修改，對合併財務報告未造成重大影響。

(4)取得客戶合約之增額成本

合併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。

(5)對合併財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 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	\$ -	41,924	41,924	-	282,396	282,396
應收帳款淨額	306,404	(15,897)	290,507	1,500,668	(214,030)	1,286,638
應收建造合約款	26,027	(26,027)	-	68,366	(68,366)	-
預付款項	927,805	(506,813)	420,992	1,906,267	(1,099,950)	806,317
取得合約之增額成本	-	771,251	771,251	-	1,469,079	1,469,079
資產影響數		<u>\$ 264,438</u>			<u>369,129</u>	
合約負債	\$ -	3,356,938	3,356,938	-	8,245,828	8,245,828
應付建造合約款	312	(312)	-	5,172	(5,172)	-
預收款項	3,356,626	(3,356,626)	-	8,240,656	(8,240,656)	-
負債影響數		<u>\$ -</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ 21,504,277	261,479	21,765,756	16,518,372	325,579	16,843,951
非控制權益	5,919,042	2,959	5,922,001	3,618,298	43,550	3,661,848
權益影響數		<u>\$ 264,438</u>			<u>369,129</u>	

合併綜合損益表 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	\$ 44,204,971	-	44,204,971
營業成本	(31,032,093)	-	(31,032,093)
推銷費用	(2,272,349)	(104,691)	(2,377,040)
管理費用	(1,292,476)	-	(1,292,476)
營業外收入及支出	(52,490)	-	(52,490)
稅前淨利影響數		(104,691)	
所得稅	(706,995)	-	(706,995)
本期淨利影響數		<u>\$ (104,691)</u>	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 6.07</u>	<u>(0.06)</u>	<u>6.01</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 5.33</u>	<u>(0.05)</u>	<u>5.28</u>

合併現金流量表 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	\$ 9,555,563	(104,691)	9,450,872
調整項目：			
合約資產	-	240,472	240,472
應收帳款淨額	1,194,264	(198,133)	996,131
應收建造合約款	42,339	(42,339)	-
預付款項	963,917	(593,137)	370,780
取得合約之增額成本	-	697,828	697,828
合約負債	-	(4,888,890)	(4,888,890)
應付建造合約款	(4,860)	4,860	-
預收款項	(4,884,030)	4,884,030	-
營運產生之現金流入影響數		<u>104,691</u>	
營業活動之淨現金影響數		<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，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於合併綜合損益表將金融資產之減損列報為

單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併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。

合併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。合併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(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(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，惟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(七)。

(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：
  - 定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 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。
  - 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，則合併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	\$ 10,412,644	攤銷後成本	10,412,644
權益工具投資	以成本衡量(註1)	18,298	透過其他綜合損益按公允價值衡量	485,029
	備供出售	57,043	透過其他綜合損益按公允價值衡量	57,043
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	2,192,895	攤銷後成本	2,192,895
其他金融資產	放款及應收款	8,310,632	攤銷後成本	8,310,632

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併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，合併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增加466,731千元及其他權益項目增加466,731千元。

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，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31			107.1.1		
	IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初金額	\$ 75,341	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-	466,731	-	-	466,731
合計	\$ 75,341	-	466,731	542,072	-	466,731

(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合併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」。

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，合併公司得選擇：

- 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。

合併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，合併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

合併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

合併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。合併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，合併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不動產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、在建費用及租賃負債分別增加507,233千元、7千元及522,339千元，保留盈餘及非控制權益分別減少14,959千元及140千元。此外，合併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更。

### (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合併公司均不攸關。

## 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及

金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量(備供出售)金融資產；
- (3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十九)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

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

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			107.12.31	106.12.31	
本公司	齊裕營造(股)公司 (以下稱齊裕營造)	營造業、住宅及大樓開發租售業務等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	巨豐旅館管理顧問(股)公司 (以下稱巨豐旅館)	住宅及大樓開發租售業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			107.12.31	106.12.31	
本公司	興富發置業(股)公司 (以下稱興富發置業) (註2)	不動產仲介經紀及 不動產買賣業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	金駿營造(股)公司(以下稱 金駿營造)	營造業、住宅及大 樓開發租售業務等	- % (註3)	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	興富裕商貿(有)公司 (以下稱興富裕商貿)	建材批發業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	詮享商貿(有)公司 (以下稱詮享商貿)	建材批發業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	潤隆建設(股)公司 (以下稱潤隆建設)	廢棄物處理、住宅 及大樓開發租賃業	3.60% (註1)	2.58% (註1)	本公司未直接或間接持 股超過50%，惟具實質控 制力，故視為子公司
本公司	億記(股)公司 (以下稱億記)	住宅及大樓開發租 賃業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	碧江企業(股)公司 (以下稱碧江企業)	住宅及大樓開發租 賃業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
本公司	興富發營造(股)公司 (以下稱興富發營造)	營造業、住宅及大 樓開發租售業務等	100.00%	- %	本公司直接持有超過 50%股權之子公司
齊裕營造	博元建設(股)公司 (以下稱博元建設)	住宅及大樓開發租 售業	100.00%	100.00%	齊裕直接持有超過50% 股權之子公司
齊裕營造	廣陽投資(股)公司 (以下稱廣陽投資)	一般投資業	100.00%	100.00%	齊裕直接持有超過50% 股權之子公司
齊裕營造	元盛國際(股)公司 (以下稱元盛國際)	建材批發業	100.00%	100.00%	齊裕直接持有超過50% 股權之子公司
齊裕營造	潤隆建設	廢棄物處理、住宅 及大樓開發租賃業	2.93% (註1)	3.08% (註1)	齊裕未直接或間接持股 超過50%，惟具實質控制 力，故視為子公司
廣陽投資	潤隆建設	廢棄物處理、住宅 及大樓開發租賃業	5.45% (註1)	6.91% (註1)	廣陽投資未直接或間接 持股超過50%，惟具實質 控制力，故視為子公司
潤隆建設	金駿營造	營造業、住宅及大 樓開發租賃業務等	100.00% (註3)	- %	潤隆建設直接持有超過 50%股權之子公司

註1：潤隆建設於各期間因有擔保公司債轉換新股等，致合併公司持股比例變動。

註2：宏亮娛樂業已於107年7月更名為興富發置業股份有限公司。

註3：合併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進行組織架構調整，將本公司持有之金駿營造股權100%出售予潤隆建設。

3.子公司本期增減變動情形：

合併公司於民國一〇七年十一月十三日經董事會決議新設立子公司興富發營造股份有限公司，並投入100%股權，投資金額5,000千元，截至民國一〇七年十二月三十一日止，相關法定登記程序已辦理完竣。

4.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值衡量(備供出售)權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五)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.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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

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

#### (六) 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。

#### (七) 金融工具

##### 1. 金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併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。

合併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：

- 係於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。

##### (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：

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

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

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合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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。

(5)金融資產減損

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

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

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即超過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合併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，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係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。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併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，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

#### (6) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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，合併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)

合併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、放款及應收款及備供出售金融資產。

### (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，合併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。

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利益及損失。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」。

### (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及損失。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合併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。

債券投資之利息收入係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、其他應收款及無活絡市場之債券投資。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，於每個報導日評估減損。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。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合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

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

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

合併公司發行不可贖回或合併公司具有選擇贖回之權利或可自行決定是否支付股利之特別股認列為權益。特別股之股利認列為權益之分配。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利或不可自行決定是否支付股利之特別股認列為金融負債。

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，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財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

#### (2) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，合併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。

金融負債係以公允價值基礎評估績效。

混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債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(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務者，以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

### (3)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列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

## (八)存 貨

### 1.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地點及狀態所發生之取得、產製或加工及其他成本，並採加權平均法計算。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成本後餘額。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)減去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(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

### 2.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地點及狀態所發生之取得、產製或加工及其他成本，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。

### (九)建造合約(民國一〇七年一月一日以前適用)

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

### (十)聯合協議

聯合協議係兩方以上具有聯合控制之協議。聯合協議包括聯合營運及合資，並具有下列特性：(1)參與協議者皆受合約協議所約束；(2)合約協議賦予協議者中，至少兩方對該協議具有聯合控制。國際財務報導準則第十一號「聯合協議」將聯合控制定義為合約上同意分享對一協議之控制，其僅於與攸關活動（即對該協議之報酬有重大影響之活動）有關之決策必須取得分享控制之各方一致同意時方始存在。

合資係一項聯合協議，據此對該協議具有聯合控制之各方（即合資者）對於該協議之淨資產具有權利。合資者應將其合資權益認列為一項投資，並依IAS28之規定採用權益法處理該投資，除非依該準則之規定豁免適用權益法。

合併公司於評估聯合協議之分類時，已考量該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。

### (十一)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，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

### (十二)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之直接可歸屬成本、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。

## 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合併公司，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合併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 及 建 築	3~50年
(2)機 器 設 備	3~6年
(3)運 輸 設 備	5年
(4)辦 公 設 備	3~8年
(5)其 他 設 備	2~10年

合併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。

## (十三)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合併公司之資產負債表。

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。

(十四)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產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之未來經濟效益時，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，攤銷認於損益：

(1)專利及商標	1~10年
(2)電腦軟體	1~3年

合併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。

(十五)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束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，則合併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出售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。

合併公司於每一報導期間結束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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

#### (十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

##### 1.售後服務準備

子公司保固費用準備按承包工程保固期間內預計可能發生保固支出予以提列。

實際發生保固支出時於保固準備項下先行沖轉。若有不足，則以當期費用列支。

#### (十七)庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積－庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積－股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

#### (十八)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。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

##### (1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，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，若包含重大財務組成部分，則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專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

#### (2)工程合約

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

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

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

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

合併公司對住宅不動產及公共工程提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(二十)。

#### (3)勞務服務收入

合併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。

#### (4)財務組成部分

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

### 2.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。

### (2) 工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本於可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

### (3) 勞務

子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—取得合約之增額成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

## (十九) 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. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能於計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

### 3.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合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

## (二十)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，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。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，於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。

#### (廿一)企業合併

合併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合併公司之費用。

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，合併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。

#### (廿二)每股盈餘

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

#### (廿三)部門資訊

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

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

#### (一)對子公司是否具實質控制之判斷

合併公司持有潤隆公司少於半數之表決權，但合併公司具有實際能力主導該公司之攸關活動，故將潤隆公司視為子公司。

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，合併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(八)。

### 評價流程

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

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

- (一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- (二)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。
- (三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

### 各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(十四)，投資性不動產。
- 2.附註六(卅一)，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
庫存現金及週轉金	\$ 4,010	2,873
支票存款及活期存款	14,948,296	10,249,771
定期存款	<u>100,000</u>	<u>160,000</u>
現金及約當現金	<u>\$ 15,052,306</u>	<u>10,412,644</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(卅一)。

## (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31
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	\$ 629,174	-
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	1,000	-
持有供交易之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	-	728,325
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	-	1,000
合 計	<u>\$ 630,174</u>	<u>729,325</u>

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(三十)。
- 2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(卅一)。
- 3.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 528,381</u>

## 1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為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係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。

合併公司民國一〇七年度出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，處分時之公允價值為59,169千元，累積處分利益計7,084千元，並將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

- 2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(卅一)。
- 3.民國一〇七年十二月三十一日，合併公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

## (四)備供出售金融資產

	106.12.31
上市(櫃)投資：	
上市(櫃)公司股票	<u>\$ 57,043</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(卅一)。

3.民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(五)以成本衡量之金融資產

	106.12.31
國內非上市(櫃)普通股	\$ <u>18,298</u>

1.合併公司所持有之上述股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量。於民國一〇七年十二月三十一日該等資產係分類為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(卅一)。

3.民國一〇六年十二月三十一日，合併公司之以成本衡量之金融資產投資未有提供作質押擔保之情形。

(六)應收票據及應收帳款淨額

	107.12.31	106.12.31
應收票據	\$ 1,480,259	694,227
應收帳款	293,510	1,503,671
減：備抵損失	<u>5,003</u>	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,768,766</u>	<u>2,192,895</u>

合併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。合併公司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	\$ 1,768,766	-	-
逾期365天以上	<u>5,003</u>	100%	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,773,769</u>		<u>5,003</u>

民國一〇六年十二月三十一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。合併公司民國一〇六年十二月三十一日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	\$ 2,192,895
逾期365天以上	<u>5,003</u>
	<u>\$ 2,197,898</u>

合併公司於民國一〇六年度認列應收帳款減損損失2,503千元，民國一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(七)建造合約

合併公司民國一〇六年度依完工百分比法認列建造合約之收入明細如下：

	106年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>730,068</u>
	<u>106.12.31</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 474,416
加：累計已認列工程總(損)益	<u>16,740</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	491,156
減：累計工程進度請款金額	<u>427,962</u>
	<u>\$ 63,194</u>
合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	<u>\$ 68,366</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	<u>\$ 5,172</u>

民國一〇七年十二月三十一日合約餘額之揭露請詳附註六(廿七)。

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿七)。

(八)存 貨

	107.12.31	106.12.31
零件備品	\$ 11,085	13,036
原料及物料	32	1,806
製成品	<u>1,342</u>	<u>54,632</u>
小計	<u>12,459</u>	<u>69,474</u>
待售房地	\$ 27,756,439	24,711,616
營建用地	23,965,713	21,978,453
在建房地	38,602,850	48,924,217
預付土地款	<u>1,405,059</u>	<u>460,879</u>
小計	<u>91,730,061</u>	<u>96,075,165</u>
合計	<u>\$ 91,742,520</u>	<u>96,144,639</u>

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為30,908,868千元及13,006,642千元。民國一〇七年度及一〇六年度因部分待售房地已出售，致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而分別減少認列銷貨成本1,600千元及4,800千元。

合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度因部份資產用途變更，將符合不動產、廠房及設備與投資性不動產定義之待售房地分別分類至不動產、廠房及設備及投資性不動產，請詳附註六(十三)及(十四)。

民國一〇六年度因企業合併而取得之存貨金額，請詳附註六(十)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	107.12.31
合資	\$ <u>96,190</u>

合併公司為提高白磚產品附加價值，於民國一〇七年三月以每股10元之價格認購國宇建材股份有限公司(以下簡稱國宇建材)之普通股共9,800仟股，總認購價格為98,000千元。國宇建材為合併公司唯一參與之聯合協議，且其係透過單獨載具所建構，合併公司對國宇建材之淨資產具有剩餘權益，故合併公司將該聯合協議分類為合資並採用權益法處理。

合併公司採用權益法之合資屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	107.12.31
個別不重大合資之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>96,190</u>

	107年度
歸屬於合併公司之份額：	
繼續營業單位本期淨損	\$ <u>(1,810)</u>
綜合損益總額	\$ <u>(1,810)</u>

(十)企業合併

合併公司分別於民國一〇六年十月二十六日及民國一〇六年十二月八日經董事會決議通過以現金分別取得「億記股份有限公司」及「碧江企業股份有限公司」100%股權。

1.取得億記股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

(1)移轉對價

合併公司於民國一〇六年十一月二十二日以現金2,423,152千元取得億記股份有限公司全部股權。

## (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之公允價值明細如下：

不動產、廠房及設備	\$	729
存貨		2,457,065
現金及約當現金		95,313
其他流動資產		727
遞延所得稅負債		(130,634)
其他流動負債		(38)
其他非流動負債		(10)
可辨認淨資產之公允價值	\$	<u>2,423,152</u>

## 2.取得碧江企業股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

## (1)移轉對價

合併公司於民國一〇六年十二月十八日以現金1,302,900千元取得碧江企業股份有限公司全部股權。

## (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之公允價值明細如下：

存貨	\$	1,360,590
其他流動資產		45
遞延所得稅負債		(57,735)
可辨認淨資產之公允價值	\$	<u>1,302,900</u>

## (十一)對子公司所有權權益之變動

## 取得子公司額外股權

合併公司於民國一〇七年度間及一〇六年度間分別以現金增加取得潤隆建設(股)公司之股權。

合併公司取得子公司額外股權對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

	107年度	106年度
購入非控制權益之帳面金額	\$ 148,500	85,497
支付予非控制權益之對價	<u>(351,457)</u>	<u>(203,890)</u>
保留盈餘	<u>\$ (202,957)</u>	<u>(118,393)</u>

## (十二)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所 ／公司 註冊之國家	非控制權益所有權權益及 表決權之比例	
		107.12.31	106.12.31
潤隆建設(股)公司	中華民國	88.02%	87.43%

## 興富發建設

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間交易尚未銷除前之金額：

潤隆建設(股)公司之彙總性財務資訊：

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 19,416,911	22,823,490
非流動資產	2,987,769	2,788,726
流動負債	(10,110,691)	(14,328,096)
非流動負債	(4,983,713)	(6,632,367)
淨資產	\$ 7,310,276	4,651,753
非控制權益期末帳面金額	\$ 5,922,001	3,618,298

	107年度	106年度
營業收入	\$ 13,845,007	4,378,108
本期淨利	2,186,147	575,851
其他綜合損益	32,265	(37,045)
綜合損益總額	\$ 2,218,412	538,806
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 1,882,187	513,364
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 1,882,187	513,364

	107年度	106年度
營業活動現金流量	\$ 7,016,988	(4,886,340)
投資活動現金流量	(664,129)	(56,656)
籌資活動現金流量	(4,450,348)	5,179,134
淨現金流入	\$ 1,902,511	236,138
支付予非控制權益之股利	\$ 747,650	1,095,796

### (十三)不動產、廠房及設備

合併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	房屋及建築	機器設備	運輸、辦公、其他 設備及租賃改良	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國107年1月1日餘額	\$ 1,386,054	1,154,538	312,115	235,988	15,952	3,104,647
自存貨轉入	124,634	164,665	-	-	-	289,299
增 添	219,014	114,564	86	20,476	364,945	719,085
處 分	-	(975)	(68,714)	(47,733)	-	(117,422)

(接次頁)

(承前頁)

	土 地	房屋及建築	機器設備	運輸、辦公、其他 設備及租賃改良	未完工程	總 計
未完工程轉入	-	-	-	6,178	(6,178)	-
匯率變動之影響	-	-	-	(20)	-	(20)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,729,702</u>	<u>1,432,792</u>	<u>243,487</u>	<u>214,889</u>	<u>374,719</u>	<u>3,995,589</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 1,386,054	1,141,959	311,421	268,273	8,171	3,115,878
透過企業合併取得	-	975	-	292	-	1,267
增 添	-	8,853	694	10,532	9,394	29,473
轉 入	-	2,751	-	1,040	(1,613)	2,178
處 分	-	-	-	(44,136)	-	(44,136)
匯率變動之影響	-	-	-	(13)	-	(13)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 1,386,054</u>	<u>1,154,538</u>	<u>312,115</u>	<u>235,988</u>	<u>15,952</u>	<u>3,104,647</u>
折舊及減損損失：						
民國107年1月1日餘額	\$ 2,708	273,459	298,257	163,421	-	737,845
本年度折舊	571	44,191	5,682	24,965	-	75,409
處 分	-	(256)	(61,894)	(44,432)	-	(106,582)
匯率變動之影響	-	-	-	(24)	-	(24)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 3,279</u>	<u>317,394</u>	<u>242,045</u>	<u>143,930</u>	<u>-</u>	<u>706,648</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 2,138	240,463	289,623	167,093	-	699,317
本年度折舊	570	32,746	8,634	35,600	-	77,550
透過企業合併取得	-	250	-	288	-	538
處 分	-	-	-	(39,555)	-	(39,555)
匯率變動之影響	-	-	-	(5)	-	(5)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 2,708</u>	<u>273,459</u>	<u>298,257</u>	<u>163,421</u>	<u>-</u>	<u>737,845</u>
帳面價值：						
民國107年12月31日	<u>\$ 1,726,423</u>	<u>1,115,398</u>	<u>1,442</u>	<u>70,959</u>	<u>374,719</u>	<u>3,288,941</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 1,383,916</u>	<u>901,496</u>	<u>21,798</u>	<u>101,180</u>	<u>8,171</u>	<u>2,416,561</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 1,383,346</u>	<u>881,079</u>	<u>13,858</u>	<u>72,567</u>	<u>15,952</u>	<u>2,366,802</u>

## (十四)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 718,005	847,871	132,882	1,698,758
增添購置	-	-	531,548	531,548
自存貨轉入	1,291,099	1,166,164	-	2,457,263
自未完工程轉入(出)	386,640	277,790	(664,430)	-
處 分	(82,356)	(76,381)	-	(158,737)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 2,313,388</u>	<u>2,215,444</u>	<u>-</u>	<u>4,528,832</u>

(接次頁)

## 興富發建設

(承前頁)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
民國106年1月1日餘額	\$ 187,307	262,071	-	449,378
增添購置	-	-	132,882	132,882
自存貨轉入	550,375	608,028	-	1,158,403
處 分	(19,677)	(22,228)	-	(41,905)
民國106年12月31日餘額	\$ 718,005	847,871	132,882	1,698,758
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 40,818	134,041	-	174,859
本年度折舊	-	17,046	-	17,046
處 分	-	(796)	-	(796)
民國107年12月31日餘額	\$ 40,818	150,291	-	191,109
民國106年1月1日餘額	\$ 40,818	135,193	-	176,011
本年度折舊	-	6,617	-	6,617
處 分	-	(7,769)	-	(7,769)
民國106年12月31日餘額	\$ 40,818	134,041	-	174,859
帳面金額：				
民國107年12月31日	\$ 2,272,570	2,065,153	-	4,337,723
民國106年1月1日	\$ 146,489	126,878	-	273,367
民國106年12月31日	\$ 677,187	713,830	132,882	1,523,899
公允價值：				
民國107年12月31日				\$ 6,780,482
民國106年12月31日				\$ 3,201,363

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(廿一)、(廿七)及(廿八)。

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。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

### (十五)其他流動資產及其他資產

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	\$ 4,410,835	4,986,975
取得合約之增額成本－流動	771,251	-
其他金融資產－非流動	7,486,961	3,323,657
	\$ 12,669,047	8,310,632

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶、借款備償戶、公司債備償戶及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本-流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年度認列1,359,887千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產一流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十六)短期借款

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	\$ 6,735,352	5,102,333
擔保銀行借款	35,902,836	36,630,689
減：聯貸主辦費	<u>(16,618)</u>	<u>(10,388)</u>
合 計	<u>\$ 42,621,570</u>	<u>41,722,634</u>
利率區間	<u>1.48%~2.50%</u>	<u>1.65%~2.97%</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為26,200,549千元及33,996,073千元；償還之金額分別為24,507,163千元及29,350,329千元，利息費用請詳附註六(三十)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十七)應付短期票券

	107.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融機構	1.6%~1.788%	\$ 4,364,200
減：應付短期票券折價			<u>(16,267)</u>
合 計			<u>\$ 4,347,933</u>
	106.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融機構	1.60%~1.86%	\$ 3,679,400
減：應付短期票券折價			<u>(335)</u>
合 計			<u>\$ 3,679,065</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十八)長期借款

合併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	新台幣	1.69%~2.25%	110~127	\$ 5,978,240
減：一年內到期部份				<u>(211,718)</u>
合計				<u>\$ 5,766,522</u>

106.12.31				
幣別	利率區間	到期年度	金額	
擔保銀行借款	新台幣	1.79%~2.16%	111-124	\$ 3,157,535
減：一年內到期部份				<u>(4,374)</u>
合計				<u>\$ 3,153,161</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為2,103,511千元及零元；償還之金額分別為71,026千元及4,320千元，利息費用請詳附註六(三十)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十九)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
有擔保轉換公司債－流動	\$ -	1,238,708
有擔保普通公司債－流動	1,999,919	-
有擔保轉換公司債－非流動	10,154,927	10,043,956
有擔保普通公司債－非流動	<u>12,928,997</u>	<u>12,442,533</u>
合計	<u>\$ 25,083,843</u>	<u>23,725,197</u>

1.本公司於民國一〇七年五月間發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債2,500,000千元，票面利率為0.9%，發行期間為5年，每年付息一次，到期一次還本。

子公司於民國一〇六年度間發行有擔保普通公司債2,000,000千元，票面利率為0.98%，發行期間為五年。

## 2. 合併公司有擔保轉換公司債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 12,077,820	12,077,820
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(422,893)	(549,656)
累積已轉換金額	(1,500,000)	(245,500)
減：一年內到期部份	-	(1,238,708)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 10,154,927</u>	<u>10,043,956</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>\$ 1,000</u>	<u>1,000</u>
權益組成部分－轉換權(列報於子公司資本公積)	<u>\$ -</u>	<u>88,623</u>
	107年度	106年度
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>\$ -</u>	<u>(2,350)</u>

子公司於民國一〇二年九月在台灣發行票面零利率之五年期有擔保轉換公司債1,500,000千元，於民國一〇七年十二月三十一日已全數轉換完成，主要發行條件如下：

- (1) 子公司轉換價格於發行時訂為每股31.80元，遇有子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。
- (2) 本債券發行滿3個月，若子公司普通股於台灣證券交易所連續30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，則子公司必須按債券面額加計利息補償金予以償還。
- (3) 本債券於發行滿三年時，債權人得要求子公司贖回，其約定買回價格分別為面額之103.797%。

本公司於民國一〇六年六月在台灣發行票面零利率之五年期有擔保轉換公司債10,577,820千元，主要發行條件如下：

- (1) 本公司轉換價格於發行時訂為每股57.1元，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調整之。本債券無重設條款。
- (2) 本債券發行滿3個月之次日起至發行期間屆滿前40日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續30個營業日收盤價格超過當時轉換價格之30%(含)以上或本債券流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之債券。
- (3) 本債券於發行滿三年時，債權人得要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之103.7971%(實質收益率為1.25%)。

(4)除本公司債已贖回、賣回、轉換或由本公司於證券商營業處所買回註銷者外，到期時按債券面額之106.4082%(實質收益率為1.25%)以現金一次償還。

3.合併公司提供前述有擔保轉換公司債及普通公司債之擔保品情形請詳附註八。

4.民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用金額，請詳附註六(三十)。

(二十)負債準備

	<u>保 固</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 145,193
當期新增之負債準備	55,371
當期使用之負債準備	<u>(723)</u>
民國107年月31日餘額	<u>\$ 199,841</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 146,306
當期新增之負債準備	38,329
當期使用之負債準備	(5,933)
當期迴轉之負債準備	<u>(33,509)</u>
民國106年月31日餘額	<u>\$ 145,193</u>

上述合併公司之保固負債準備主係與工程承攬相關，保固負債準備係依據歷史保固資料估計，合併公司預期該負債多數係將於完工年度之一至三年度發生。

(廿一)營業租賃

1.承租人租賃

子公司承租不可取消之營業租賃之應付租金付款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 42,857	42,857
一年至五年	181,883	177,679
五年以上	<u>403,544</u>	<u>450,606</u>
	<u>\$ 628,284</u>	<u>671,142</u>

子公司以營業租賃承租不動產作為商場。租賃期間為十六年。租賃給付每三年調增5%至租期屆滿為止。

民國一〇七年度及一〇六年度上述營業租賃列報於損益之金額皆為44,402千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十四)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 98,317	51,416
一年至五年	280,089	177,936
五年以上	<u>18,155</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 396,561</u>	<u>229,352</u>

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為66,402千元及16,674千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用列報於「營業成本」及「管理費用」如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
產生租金收入者	<u>\$ 52</u>	<u>141</u>

(廿二)預收款項

	<u>106.12.31</u>
預收房地款	\$ 8,238,345
預收租金	<u>2,311</u>
	<u>\$ 8,240,656</u>

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(廿七)，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(廿三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 72,320	72,014
計畫資產之公允價值	<u>(32,334)</u>	<u>(28,425)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 39,986</u>	<u>43,589</u>

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計32,334千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞

動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	107年度	106年度
1月1日確定福利義務	\$ 72,014	77,942
當期服務成本及利息	1,656	1,790
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	(1,791)	(4,210)
－因財務假設變動所產生之精算損益	441	(461)
計畫支付之福利	-	(3,047)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 72,320</u>	<u>72,014</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
短期帶薪假負債	<u>\$ 19,129</u>	<u>17,401</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 28,425	29,155
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	791	(122)
已提撥至計畫之金額	2,711	2,031
計畫資產預計報酬	407	408
計畫已支付之福利	-	(3,047)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 32,334</u>	<u>28,425</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$ 638	719
淨確定福利負債之淨利息	611	663
	<u>\$ 1,249</u>	<u>1,382</u>
管理費用	<u>\$ 1,249</u>	<u>1,382</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司截至民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	107年度	106年度
1月1日累積餘額	\$ (15,873)	(20,422)
本期認列	2,141	4,549
12月31日累積餘額	<u>\$ (13,732)</u>	<u>(15,873)</u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	107.12.31	106.12.31
折現率	1.125%~1.375%	1.375%~1.625%
未來薪資增加	2.00%~3.00%	2.00%~3.00%

合併公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為930千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為12.96年~15.42年。

(7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (2,146)	2,225
未來薪資增加(變動0.25%)	2,159	(2,094)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(2,285)	2,372
未來薪資增加(變動0.25%)	2,311	(2,238)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變之情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設之變動則可能係為連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定

金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇七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38,432千元及35,136千元，已提撥至勞工保險局。

(廿四)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17%調高至20%。

1.所得稅費用

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 391,916	56,256
土地增值稅	334,908	206,960
未分配盈餘加徵	892	19,021
調整前期之當期所得稅	363	7,962
	<u>728,079</u>	<u>290,199</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(10,930)	189
所得稅稅率變動	(4,608)	-
所得稅費用	<u>\$ 712,541</u>	<u>290,388</u>

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 9,450,872	7,239,612
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	1,890,174	464,612
所得稅稅率變動	(4,608)	-
土地免稅所得	(1,477,386)	(467,022)
財稅認列時點差異	157,675	43,845
財稅認列資本化差異	(101,059)	(18,506)
財稅認列遞延銷售佣金差異	(32,038)	42,098
土地增值稅	334,908	206,960
金融資產評價損益	29,926	(53,424)
虧損扣抵	(38,946)	-
未分配盈餘加徵	892	19,021
前期所得稅低估調整	363	7,962
其他	(47,360)	44,842
合計	<u>\$ 712,541</u>	<u>290,388</u>

## 2. 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	投資性不動產			合計
	減損損失	保固準備	其他	
民國107年1月1日	\$ 11,242	24,682	4,734	40,658
借記／貸記損益表	-	15,285	253	15,538
民國107年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>39,967</u>	<u>4,987</u>	<u>56,196</u>
民國106年1月1日	\$ 11,242	24,871	4,734	40,847
借記／貸記損益表	-	(189)	-	(189)
民國106年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>24,682</u>	<u>4,734</u>	<u>40,658</u>

遞延所得稅負債：

	土地增值		合計
	稅準備	其他	
民國107年1月1日	<u>\$ 247,716</u>	<u>340</u>	<u>248,056</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 247,716</u>	<u>340</u>	<u>248,056</u>
民國106年1月1日	\$ 59,347	340	59,687
透過企業合併取得	<u>188,369</u>	-	<u>188,369</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 247,716</u>	<u>340</u>	<u>248,056</u>

3. 除廣陽投資(股)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。

本公司及國內子公司皆核定至民國一〇五年度。

## (廿五) 資本及其他權益

## 1. 股本

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為15,000,000千元，每股面額10元，實收資本額均為11,666,266千元。

## 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ -	24,154
庫藏股票交易	259,119	404,381
認列對子公司所有權權益變動數	33,525	55,327

(接次頁)

(承前頁)

	107.12.31	106.12.31
轉換公司債轉換溢價	-	2,079,888
合併溢額	62	62
受領贈與之所得	3,396	-
其 他	8,357	8,357
	<u>\$ 304,459</u>	<u>2,572,169</u>

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及一〇六年六月十三日經股東常會決議以資本公積配發每股現金股利2.008元及0.127元，合計分別為2,342,586千元及148,162千元。

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。

### 3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年決算後所得純益，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，再就其餘額，加計期初未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，股東股利之現金部份不低於股東分配數之百分之十。本公司掌握營業所處之經濟環境變動特性，以求永續經營及長遠發展。董事會於擬定盈餘分配案時，應注重股利之穩定性與成長性、並得視當年度營運情況及考量次一年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式。

#### (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

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

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十三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，有關分派予業主股利之金額如下：

	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：				
現金股利	\$ 1.492	<u>1,740,607</u>	4.873	<u>5,684,971</u>

## 4. 庫藏股

(1) 依證券交易法第28條之2規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司截至民國一〇七年十二月三十一日止尚無買回本公司股份之情事。

(2) 本公司之子公司巨豐旅館、興富發置業(原宏亮娛樂)、齊裕營造及潤隆建設持有本公司部份股數視為庫藏股。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日本公司每股市價分別為45.0元及42.3元，本公司將上述子公司持有本公司股票視為庫藏股處理之相關資訊如下：

子公司名稱	107.12.31		106.12.31	
	持有股數 (千股)	帳面金額	持有股數 (千股)	帳面金額
巨豐旅館	4,162	\$ 1,733	4,162	1,733
宏亮娛樂	8,045	10,850	8,045	10,850
齊裕營造	2,495	-	2,495	-
潤隆建設	<u>11,950</u>	<u>54,178</u>	<u>11,950</u>	<u>56,846</u>
	<u>26,652</u>	<u>\$ 66,761</u>	<u>26,652</u>	<u>69,429</u>

## 5. 其他權益

	國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額	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	\$ 436	-	4,958	5,394
追溯適用新準則之調整數	-	<u>471,689</u>	<u>(4,958)</u>	<u>466,731</u>
民國107年1月1日重編後餘額	436	471,689	-	472,125

(接次頁)

## 興富發建設

(承前頁)

	國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額	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
換算國外營運機構淨資產所產生之 兌換差額	(92)	-	-	(92)
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	-	45,478	-	45,478
處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	(7,084)	-	(7,084)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 344</u>	<u>510,083</u>	<u>-</u>	<u>510,427</u>
民國106年1月1日	\$ 508	-	1,712	2,220
換算國外營運機構淨資產所產生之 兌換差額	(72)	-	-	(72)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	3,246	3,246
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 436</u>	<u>-</u>	<u>4,958</u>	<u>5,394</u>

### (廿六)每股盈餘

#### 1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為6,856,144千元及1,929,261千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為1,139,975千股為基礎計算之，相關計算如下：

#### (1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 6,856,144</u>	<u>1,929,261</u>

#### (2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	<u>1,166,627</u>	<u>1,166,627</u>
庫藏股之影響	<u>(26,652)</u>	<u>(26,652)</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>1,139,975</u>	<u>1,139,975</u>

#### 2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)分別為6,947,766千元及1,980,219千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為1,316,199千股及1,199,178千股為基

礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	\$ 6,947,766	1,980,219

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	1,139,975	1,139,975
可轉換公司債轉換之影響	175,131	58,377
員工股票酬勞之影響	1,093	826
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數	1,316,199	1,199,178

(稀釋)

(廿七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度				合 計
	房地銷售 部 門	工程承攬 部 門	環保科技 部 門	其他部門	
主要地區市場：					
臺 灣	\$ 43,934,427	127,932	140,291	2,321	44,204,971
主要產品/服務線：					
房地銷售	\$ 43,863,790	-	-	-	43,863,790
工程合約	-	122,582	-	-	122,582
其他收入	70,637	5,350	140,291	2,321	218,599
	\$ 43,934,427	127,932	140,291	2,321	44,204,971
收入認列時點：					
隨時間逐步移轉之 收入	\$ 70,637	127,886	-	-	198,523
於某一時點移轉之 商品及勞務	43,863,790	46	140,291	2,321	44,006,448
	\$ 43,934,427	127,932	140,291	2,321	44,204,971

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(七)及(廿八)。

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
合約資產－營建工程	\$ 41,924	84,239
合約資產－勞務提供	-	198,157
減：備抵損失	-	-
合 計	\$ 41,924	282,396

## 興富發建設

	107.12.31	107.1.1
合約負債－營建工程	\$ 312	5,172
合約負債－銷售房地	3,354,352	8,238,344
合約負債－預收款項	2,274	2,312
合 計	<u>\$ 3,356,938</u>	<u>8,245,828</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(六)。

民國一〇六年十二月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(七)。

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6,345,954千元。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

合併公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，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：

	107.12.31
南港三	\$ 64,506
惠禮段	76,576
龍富二	9,929
新庄段	247,647
光武段	485,997
莊敬671	11,634
惠信段	140,440
白崙段	288,668
福德段	159,136
六合段	11,415
果貿段	97,248
東勢二	11,258
台科段	50,875
龍中六	1,026
永翠段	121,034
其他	186,738
	<u>\$ 1,964,127</u>

(廿八)收入

合併公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	<u>106年度</u>
房地銷售收入	\$ 17,639,948
勞務提供收入	236,572
租金收入	42,751
工程合約收入	730,068
其他	<u>20,709</u>
	<u>\$ 18,670,048</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿七)。

(廿九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應依稅前利益提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。惟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及董監酬勞估列金額分別為60,000千元及35,400千元，係以本公司各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訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業成本及營業費用，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、監察人酬勞與本公司民國一〇七年度及一〇六年度合併財務報告估列金額並無差異。

(三十)營業外收入及支出

1.其他收入

合併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	\$ 28,774	21,698
解約收入	160,314	286,142
股利收入	95,739	39,947
什項收入	<u>411,377</u>	<u>167,942</u>
	<u>\$ 696,204</u>	<u>515,729</u>

2.其他利益及損失

合併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>
外幣兌換損失	\$ (74)	(2,180)
處分投資利益	-	2
處分不動產、廠房及設備損失	(10,840)	(3,087)

(接次頁)

(承前頁)

	107年度	106年度
處分投資性不動產利益(損失)	288,513	(3,826)
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債 (損失)利益	(149,629)	314,256
什項支出	<u>(2,208)</u>	<u>(11,316)</u>
	<u>\$ 125,762</u>	<u>293,849</u>

### 3.財務成本

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 1,226,100	1,144,152
公司債折價攤銷數	128,035	83,637
公司債利息	159,087	134,023
工程存出保證金折現	-	1,124
工程結算利息	-	9,741
減：利息資本化	<u>(640,576)</u>	<u>(664,938)</u>
	<u>\$ 872,646</u>	<u>707,739</u>

### (卅一)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

合併公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

##### (2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

##### (3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(六)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款(帳列其他金融資產－流動)，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
期初餘額(依IAS39)	\$ 8,235
初次適用IFRS 9之調整	<u>-</u>
期初餘額(依IFRS 9)(即期末餘額)	<u>\$ 8,235</u>

## 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。

	合 約			
	現金流量	1年以內	1-5年	超過5年
107年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 45,330,367	4,268,864	35,372,946	5,688,557
無擔保銀行借款	6,928,501	2,308,460	4,620,041	-
應付短期票券	4,364,200	4,364,200	-	-
可轉換公司債(含一年內)	10,640,820	-	10,640,820	-
普通公司債	15,419,527	2,149,958	13,269,569	-
應付票據、帳款及其他應	7,943,610	7,870,235	72,037	1,338
付款	<u>\$ 90,627,025</u>	<u>20,961,717</u>	<u>63,975,413</u>	<u>5,689,895</u>
106年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 42,371,798	9,389,658	29,712,928	3,269,212
無擔保銀行借款	5,194,466	3,169,799	2,024,667	-
應付短期票券	3,679,400	3,679,400	-	-
可轉換公司債(含一年內)	11,879,528	1,238,708	10,640,820	-
普通公司債	12,965,403	145,000	12,820,403	-
應付票據、帳款及其他應	8,140,207	8,056,692	82,645	870
付款	<u>\$ 84,230,802</u>	<u>25,679,257</u>	<u>55,281,463</u>	<u>3,270,082</u>

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

## 3. 市場風險

(1) 匯率風險：無。

(2) 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用將增加或減少264,739千元及242,796千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加152,670千元125,183千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### (3)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	107年度		106年度	
	其他綜合損益		其他綜合損益	
	稅後金額	稅後損益	稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 52,838	62,917	5,704	72,833
下跌10%	\$ (52,838)	(62,917)	(5,704)	(72,833)

## 4.公允價值資訊

### (1)金融工具之種類及公允價值

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

	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			
		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	\$ 1,000	-	1,000	-	1,000
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	629,174	629,174	-	-	629,174
小計	\$ 630,174	629,174	1,000	-	630,174
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
非上市(櫃)公司股票	\$ 528,381	528,381	-	-	528,381
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 15,052,306	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,768,766	-	-	-	-
其他金融資產－流動	4,410,835	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	7,486,961	-	-	-	-
小計	\$ 28,718,868	-	-	-	-

(接次頁)

(承前頁)

		107.12.31				
		公允價值				
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計	
攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 42,621,570	-	-	-	-	
應付短期票券	4,347,933	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	7,943,610	-	-	-	-	
其他金融負債－流動	21,892	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	25,083,843	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期部分)	5,978,240	-	-	-	-	
小計	\$ 85,997,088	-	-	-	-	
		106.12.31				
		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	\$ 1,000	-	1,000	-	1,000	
持有供交易之非衍生金融資產	728,325	728,325	-	-	728,325	
小計	\$ 729,325	728,325	1,000	-	729,325	
備供出售金融資產						
上市(櫃)公司股票	\$ 57,043	57,043	-	-	57,043	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 10,412,644	-	-	-	-	
應收票據及帳款	2,192,895	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	4,986,975	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	3,323,657	-	-	-	-	
小計	\$ 20,916,171	-	-	-	-	
攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 41,722,634	-	-	-	-	
應付短期票券	3,679,065	-	-	-	-	
應付票據、帳款及其他應付款	8,140,207	-	-	-	-	
其他金融負債－流動	17,640	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期部分)	23,725,197	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期部分)	3,157,535	-	-	-	-	
小計	\$ 80,442,278	-	-	-	-	

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)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。

#### (4)各等級間之移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇七年度及一〇六年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級間移轉之情形。

### (卅二)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

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

#### 3.信用風險

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

##### (1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司營建業事處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。

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

##### (2)投資

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

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司均無對外提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司於一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

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

(卅三)資本管理

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

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

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

民國一〇七年合併公司之資本管理策略與民國一〇六年一致，管理當局使用適當之淨負債/(權益總額加淨負債)或其他財務比率，以決定合併公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。報導日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 90,798,943	89,794,800
減：現金及約當現金	<u>(15,052,306)</u>	<u>(10,412,644)</u>
淨負債	75,746,637	79,382,156
權益總額	<u>40,102,148</u>	<u>34,311,070</u>
調整後資本	<u>\$ 115,848,785</u>	<u>113,693,226</u>
負債資本比率	<u>65.38%</u>	<u>69.82%</u>

(卅四)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度之非現金交易籌資活動如下：  
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)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
蔡聰賓	合併公司之主要管理人員
尤志績	本公司之監察人(已於106.06.13卸任)
達麗投資股份有限公司	本公司之子公司董事長與該公司相同
大韓有限公司	該公司負責人為合併公司之主要管理階層
鄭秀慧	本公司之董事
鄭有盛	子公司之主要管理階層
鄭鈞方	本公司之董事二親等親屬

(二)與關係人間之重大交易事項

1.租賃

(1)合併公司將辦公室分租予關係人之情形如下：

	租金收入	
	107年度	106年度
其他關係人	\$ 41	41

(2)合併公司向關係人承租辦公室之情形如下：

	租金支出	
	107年度	106年度
其他關係人	\$ 694	-

2.其他

(1)於民國九十七年九月間，合併公司因土地開發作業所需，將部分土地出售予關係人一蔡聰賓，合約價金計5,000千元，帳列其他應付款。原約定三年內若未完成該基地整合，合併公司則依原價款無息買回，另於民國一〇〇年十月二十日，雙方補充協議無條件延長該期限。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，其他應付款金額皆為5,000千元。

(2)合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度委任其他關係人代為銷售房地而支付之服務費為30,010千元及59,099千元。

(三)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	\$ 108,297	99,087

## 興富發建設

### 八、質押之資產

合併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
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	銀行借款	\$ 237,796	379,644
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	66,929,806	64,483,209
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、發行商業本票、履約保證金、價金信託及應付公司債等	10,830,796	7,594,585
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	2,829,302	2,253,864
投資性不動產淨額	銀行借款及應付公司債	4,017,685	1,382,795
		<u>\$ 84,845,385</u>	<u>76,094,097</u>

民國一〇七年及一〇六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12,745,011千元及3,143,256千元。

### 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. 合併公司為所推出工程與承購戶簽訂之出售房地及出售容積合約價款如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 29,257,922	41,035,345
已依約收取金額	\$ 3,354,352	8,238,345
預售個案已依約收取之未兌現票據	\$ 1,185,986	872,089

2. 合併公司因購置營建用地、容積及投資性不動產而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	107.12.31	106.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 8,034,679	4,530,403
取得投資性不動產	\$ -	531,548

3. 子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之承攬合約價款	\$ 831,167	737,290
已依約收取金額	\$ 200,156	427,962

(二)其他：

1. 於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為547,749千元及654,971千元。

2. 子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買回該等餘屋，有所爭議，雙方交付仲裁。於民國一〇六年十二月六日接獲仲裁判斷書，依仲裁判斷結果，子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)，地主亦應依共同投資興建比例移轉5戶10車之房地予子公司，截至民國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。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別	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
性 質 別						
員工福利費用						
薪資費用	\$ 238,474	753,912	992,386	215,713	565,671	781,384
勞健保費用	1,720	78,704	80,424	2,088	8,450	10,538
退休金費用	840	38,841	39,681	922	35,596	36,518
其他員工福利費用	9,416	20,767	30,183	8,127	17,410	25,537
折舊費用	35,071	57,384	92,455	29,370	54,797	84,167
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	140	10,167	10,307	165	10,581	10,746

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：

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	齊裕營造	2	\$ 34,180,147	8,158,000	7,626,000	4,193,000	-	22.31%	68,360,294	Y	N	N
0	本公司	博元建設	3	34,180,147	2,734,890	1,695,390	1,443,434	-	4.96%	68,360,294	Y	N	N
0	本公司	元盛國際	3	34,180,147	180,000	180,000	-	-	0.53%	68,360,294	Y	N	N
1	億記	本公司	2	34,180,147	1,922,700	1,922,700	1,922,700	1,922,700	5.62%	68,360,294	N	Y	N

註1：編號之填寫方式如下：

1：0代表本公司。

## 興富發建設

2：被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

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

註3：本公司及子公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

- (1)對外背書保證責任總額以不超過本公司淨值之百分之二百為限。
- (2)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值百分之一百為限。

註4：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票－利碩投資	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	712,500	\$ 523,015	19.00%	523,015	19.00%	
"	股票－超級傳播	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	36,480	366	0.13%	366	0.13%	
"	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	1.67%	5,000	1.67%	
"	股票－達麗建設事業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9,564,963	268,776	3.92%	268,776	4.26%	
"	股票－宏盛建設(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,368,000	34,952	0.18%	34,952	0.18%	
巨豐旅館	股票－興富發建設	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	4,162,135	187,296	0.36%	187,296	0.36%	
興富發置業	股票－興富發建設	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－非流動	8,044,810	362,016	0.69%	362,016	0.69%	
齊裕營造	股票－興富發建設	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－非流動	2,495,092	112,279	0.21%	112,279	0.21%	
"	公司債－中國力霸	-	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	3	-	- %	-	- %	註1
"	股票－達麗建設事業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,719,236	188,810	2.75%	188,810	2.75%	
潤隆建設	股票－達麗建設事業(股)公司	-	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	2.08%	
"	股票－興富發建設	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	1.02%	

註1：已全數提列減損損失。

註2：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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：

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(註1)	股數	金額
本公司	股票-金駿營造股份有限公司	採用權益法之投資	潤隆建設(股)公司	關係人	50,000,000	\$ 508,942	-	-	50,000,000	518,300	498,619	19,681	-	-
潤隆建設	股票-金駿營造股份有限公司	採用權益法之投資	興富發建設(股)公司	關係人	-	-	50,000,000	518,300	-	-	-	-	50,000,000	544,130

註1：未喪失控制，作為與業主間之權益交易處理。

註2：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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：

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
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
本公司	淡海五	107.05.11	\$ 2,488,443	2,488,443	國瑞營造	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	青溪段	107.05.29	898,655	898,655	葉君等五人	"	-	-	-	-	"	"
"	副都心三	107.07.18	992,496	992,496	許君等八人、趙君、遠雄建設	"	-	-	-	-	"	"
"	烏日高鐵	107.08.06	4,001,736	4,001,736	交通部鐵道局	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	善捷段	107.09.19	1,843,400	1,843,400	李君等三人	"	-	-	-	-	鑑價	"
"	博愛二路一店面	107.07.03	336,890	336,890	京成建設、蔡君	"	-	-	-	-	"	營運使用
"	安康段	107.10.08	1,839,000	551,700	三陽工業	"	-	-	-	-	"	規劃興建
"	惠順二	107.11.01	1,698,841	1,698,841	黃君等九人	"	-	-	-	-	"	"
"	豐功段	107.11.13	2,668,250	266,825	遠雄建設	"	-	-	-	-	"	"
潤隆建設	高雄市三民區新都段	107.08.29	1,383,589	1,383,589	中華民國國防部	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	台南漁光	107.08.06	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	105.09.21	348,647	鑑價	"
"	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)、何君等六人	非關係人	-	-	-	-	"	"

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：

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
本公司	金泰九-店面	107.04.30	不適用	\$ 157,941	446,454	446,454	288,513	百達國際資產管理有限公司	非關係人	獲利	鑑價	無
"	金泰九-存貨	107.04.30	不適用	係出售存貨故不適用	266,326	266,326	係出售存貨故不適用	百達國際資產管理有限公司	"	"	"	"
"	金泰九-存貨	107.06.08	不適用	係出售存貨故不適用	929,100	929,100	係出售存貨故不適用	財團法人看見台灣基金會	"	"	"	"
"	台南漁光	107.08.06	105.09.22	385,291	400,491	400,491	15,200	潤隆建設(股)公司	關係人	開發業務規劃考量	"	"

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## 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：

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	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	\$ 4,019,402	17.95%	依合約逐期付款	-	-	(462,525)	(35.34)%	註2
本公司	金駿營造	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	1,229,559	5.49%	依合約逐期付款	-	-	(173,018)	(13.22)%	註2
本公司	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	銷貨	(990,596)	-%	依合約逐期收款	-	-	-	-%	
齊裕營造	本公司	最終母公司	承包工程	(4,795,328)	(75.50)%	依合約逐期收款	-	-	462,525	67.70%	註1
齊裕營造	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(837,646)	(13.19)%	依合約逐期收款	-	-	136,839	20.03%	註1
齊裕營造	博元建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(666,229)	(10.49)%	依合約逐期收款	-	-	64,633	9.46%	註1
博元建設	齊裕營造	對本公司採權益法之投資公司	發包工程	622,183	80.70%	依合約逐期付款	-	-	(64,633)	(49.89)%	註2
潤隆建設	齊裕營造	對本公司採權益法之投資公司	發包工程	569,849	10.72%	依合約逐期付款	-	-	(136,839)	(22.84)%	註2
潤隆建設	金駿營造	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	562,428	10.57%	依合約逐期付款	-	-	(32,441)	(5.41)%	註2
潤隆建設	本公司	最終母公司	營建用地及管理費	879,575	16.54%	依合約逐期付款	-	-	-	-%	
金駿營造	本公司	最終母公司	承包工程	(1,220,554)	(67.64)%	依合約逐期收款	-	-	173,018	64.26%	
金駿營造	潤隆建設	對本公司採權益法之投資公司	承包工程	(535,600)	(29.68)%	依合約逐期收款	-	-	32,441	12.05%	註1

註1：承包公司係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：發包公司係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

註3：係以本期收取款項，計列銷貨之金額。

註4：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## 8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象	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		
齊裕營造	本公司	最終母公司	462,525	7.46	-	-	-	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	136,839	2.61	-	-	-	-
金駿營造	本公司	最終母公司	173,018	13.11	-	-	-	-

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## 9. 從事衍生工具交易：無。

## 10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	齊裕營造	1	應付帳款	\$ 462,525	與同業相當	0.35%
			1	營業成本	4,813,756	與同業相當	10.89%
0	本公司	金駿營造	1	應付帳款	\$ 173,018	與同業相當	0.13%
			1	營業成本	1,178,845	與同業相當	2.67%
		潤隆建設	1	營業收入	990,596	與同業相當	2.24%
			1	營業成本	968,747	與同業相當	2.19%
1	齊裕營造	本公司	2	應收帳款	462,525	與同業相當	0.35%
			2	營業收入	4,813,756	與同業相當	10.89%
		潤隆建設	3	應收帳款	462,777	與同業相當	0.35%
			3	營業收入	839,987	與同業相當	1.90%
		博元建設	3	應收帳款	64,633	與同業相當	0.05%
			3	營業收入	666,229	與同業相當	1.51%
2	潤隆建設	本公司	2	存貨	21,850	與同業相當	0.02%
		齊裕營造	3	應付帳款	462,777	與同業相當	0.35%
			3	營業成本	839,987	與同業相當	1.90%
		金駿營造	3	應付帳款	32,441	與同業相當	0.02%
			3	營業成本	535,600	與同業相當	1.21%
3	博元建設	齊裕營造	3	應付帳款	64,633	與同業相當	0.05%
			3	營業成本	666,229	與同業相當	1.51%
4	金駿營造	本公司	2	應收帳款	173,018	與同業相當	0.13%
			2	營業收入	1,178,845	與同業相當	2.67%
		潤隆建設	3	應收帳款	32,441	與同業相當	0.02%
			3	營業收入	535,600	與同業相當	1.21%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

## 3.子公司對子公司。

## (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	巨豐旅館	台灣	住宅及大樓開 發租售業等	\$ 12,000	12,000	1,200,000	100.00%	36,525	100.00%	14,545	(22)	
"	興富發置業 (原宏亮娛 樂)	台灣	不動產仲介經 紀及不動產買 賣業	25,000	25,000	2,500,000	100.00%	56,642	100.00%	20,942	(7,215)	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅 及大樓開發租 售業等	30,041	30,041	55,000,000	100.00%	248,654	100.00%	440,641	554,340	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不 動產開發及租 售業等	456,443	191,663	11,098,000	3.60%	(599,564)	3.62%	2,186,147	30,497	註
"	金駿營造	台灣	營造業、住宅 及大樓開發租 售業等	-	500,000	-	- %	-	100.00%	12,964	(10,323)	
本公司	億記	台灣	住宅及大樓開 發租售等	2,423,152	2,423,152	2,200,000	100.00%	2,445,654	100.00%	22,183	22,183	
"	碧江企業	台灣	住宅及大樓開 發租售等	1,302,900	1,302,900	7,200	100.00%	1,300,497	100.00%	(2,385)	(2,385)	
"	興富發營造	台灣	營造業、住宅 及大樓開發租 售業等	5,000	-	500,000	100.00%	4,826	100.00%	(174)	(174)	
齊裕營造	博元建設	台灣	住宅及大樓開 發租售	737,000	737,000	73,700,000	100.00%	925,525	100.00%	(2,423)	得免揭露	
"	廣陽投資	台灣	一般投資事業	284,050	284,050	29,900,000	100.00%	578,622	100.00%	139,266	"	
"	元盛國際	台灣	建材批發業	78,484	78,484	8,100,000	100.00%	143,414	100.00%	24,505	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不 動產開發及租 售業等	375,443	288,766	9,036,000	2.93%	213,795	3.08%	2,186,147	"	註
"	國宇建材	台灣	建材批發	98,000	-	9,800,000	35.00%	96,190	35.00%	(5,171)	"	註1
廣陽投資	潤隆建設	台灣	環保科技、不 動產開發及租 售業等	398,063	398,063	16,810,013	5.45%	398,410	6.91%	2,186,147	"	註
潤隆建設	金駿營造	台灣	營造業、住宅 及大樓開發租 售業等	518,300	-	50,000,000	100.00%	544,130	100.00%	32,432	"	

註：因有擔保公司債轉換新股，致持股比例變動。

註1：請詳附註六(九)。

註2：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## (三)大陸投資資訊：

## 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式 (註一)	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額		本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資 公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	期中最高 持股或 出資情形	本期認列 投資損益 (註二)	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
				匯出	收回	匯出	收回							
詮享商貿	建材、家具、 五金及機械批 發業等	26,555 USD900,000	(一)	26,555 USD900,000	-	-	26,555 USD900,000	(380)	100.00%	100.00%	(380)	2,634	-	
興富裕商貿	建材批發業	27,104 USD900,000	(一)	27,104 USD900,000	-	-	27,104 USD900,000	(56)	100.00%	100.00%	(56)	1,797	-	

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

## 2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
\$ 53,659 (USD1,800,000)	53,659 (USD1,800,000)	20,508,088

註一：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸(請註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註二：本期認列投資損益欄中：

- (一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明
- (二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明：
  - A.經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
  - B.經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
  - C.其他。

## 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

## 十四、部門資訊

## (一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司之策略經營單位。每個策略經營單位提供不同之產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位之內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

- 1.建設：包括住宅及大樓開發租售業務等。
- 2.營造：包括住宅及大樓興建工程等。
- 3.環保科技：包括廢棄物處理服務等。

## 興富發建設

### (二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

	107年度					合 計
	建設	營造	環保 科技	所有其他 部門	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 43,934,427	127,932	140,291	2,321	-	44,204,971
部門間收入	998,593	7,521,350	-	89,512	(8,609,455)	-
利息收入	26,636	1,292	35	838	(27)	28,774
收入總計	<u>\$ 44,959,656</u>	<u>7,650,574</u>	<u>140,326</u>	<u>92,671</u>	<u>(8,609,482)</u>	<u>44,233,745</u>
利息費用	\$ 849,990	34,680	-	3	(12,027)	872,646
折舊與攤銷	49,946	31,715	17,779	451	2,871	102,762
採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	586,465	229,755	-	141,489	(959,519)	(1,810)
應報導部門損益	<u>\$ 9,767,853</u>	<u>474,904</u>	<u>(17,315)</u>	<u>162,316</u>	<u>(936,886)</u>	<u>9,450,872</u>
採權益法之投資	\$ 3,497,665	1,957,246	-	435,696	(5,794,417)	96,190
非流動資產資本支出	756,497	2,847	346	-	(40,605)	719,085
應報導部門資產	<u>\$125,979,572</u>	<u>7,621,470</u>	<u>901,881</u>	<u>1,253,399</u>	<u>(4,855,231)</u>	<u>130,901,091</u>
應報導部門負債	<u>\$ 82,334,485</u>	<u>8,022,660</u>	<u>1,539</u>	<u>19,390</u>	<u>420,869</u>	<u>90,798,943</u>

	106年度					合 計
	建設	營造	環保 科技	所有其他 部門	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 17,682,700	730,591	256,757	-	-	18,670,048
部門間收入	3,106	8,797,914	10	72,504	(8,873,534)	-
利息收入	18,079	2,500	411	728	(20)	21,698
收入總計	<u>\$ 17,703,885</u>	<u>9,531,005</u>	<u>257,178</u>	<u>73,232</u>	<u>(8,873,554)</u>	<u>18,691,746</u>
利息費用	\$ 655,192	33,817	-	7	18,723	707,739
折舊與攤銷	24,027	39,378	21,888	492	9,128	94,913
採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	109,118	79,144	-	39,733	(227,995)	-
應報導部門損益	<u>\$ 2,468,470</u>	<u>386,049</u>	<u>91,372</u>	<u>102,998</u>	<u>(315,876)</u>	<u>2,733,013</u>
採權益法之投資	\$ 3,618,739	1,549,169	-	351,251	(5,519,159)	-
非流動資產資本支出	14,846	348	7,945	-	8,512	31,651
應報導部門資產	<u>\$119,773,858</u>	<u>7,829,184</u>	<u>1,185,199</u>	<u>1,140,544</u>	<u>(5,822,915)</u>	<u>124,105,870</u>
應報導部門負債	<u>\$ 82,643,635</u>	<u>8,436,254</u>	<u>13,708</u>	<u>10,877</u>	<u>(1,309,674)</u>	<u>89,794,800</u>

### (三)地區資訊

合併公司無外銷交易之情形，爰不予以揭露地區別資訊。

### (四)主要客戶資訊

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度並未有占合併綜合損益表上收入金額10%以上之客戶，爰不予以揭露主要客戶資訊。

## 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

### 會計師查核報告

興富發建設股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

興富發建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及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，足以允當表達興富發建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及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，與興富發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三(一)所述，興富發建設股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此而修正查核意見。

如個體財務報告附註三(一)所述，興富發建設股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此而修正查核意見。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對興富發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(十五)收入認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(廿四)收入。

##### 關鍵查核事項之說明：

興富發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。民國一〇七年度房地銷售收入為30,663,635千元，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興富發建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

## 興富發建設

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：瞭解興富發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；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，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(七)。關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，興富發建設股份有限公司存貨金額為66,297,202千元，占總資產68%，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、經濟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興富發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：瞭解興富發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興富發建設股份有限公司近期銷售之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興富發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興富發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。

興富發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在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，惟其目的非對興富發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，以及使興富發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興富發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，以及個體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，並負責形成興富發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，決定對興富發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，或於極罕見情況下，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

簡萃暉



會計師：

曹興博



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  
 民國一〇八年三月十九日

興富發建設股份有限公司

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31		106.12.31		負債及權益	107.12.31		106.12.31	
	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))	\$ 9,394,347	10	6,290,490	7	2100 短期借款(附註六(十四))	\$ 29,912,189	30	26,024,973	30
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及八)	304,728	-	348,275	-	2110 應付短期票券(附註六(十五))	3,748,664	4	2,689,400	3
1150 應收票據淨額(附註六(六))	1,239,151	1	479,306	1	2130 合約負債－流動(附註六(廿四)、七及九(一))	2,899,579	3	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(六)及七)	183,745	-	57,369	-	2150 應付票據	19,813	-	12,232	-
130X 存貨(附註六(七)、七及八)	66,297,202	68	66,757,648	77	2170 應付帳款	645,259	1	608,742	1
1410 預付款項	245,988	-	1,175,409	1	2180 應付帳款－關係人(附註七)	643,798	1	842,832	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(十三)、(廿四)、七、八及九(二))	3,174,073	3	3,278,704	4	2200 其他應付款(附註七)	1,603,992	2	1,156,880	2
1479 其他流動資產－其他	28,656	-	81,098	-	2230 本期所得稅負債	16,629	-	1,850	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十三))	700,28	-	-	-	2305 其他金融負債－流動(附註七)	116,648	-	58,943	-
	<u>81,568.17</u>	<u>8</u>	<u>78,468.29</u>	<u>9</u>	2310 預收款項(附註六(十九)、七及九(一))	-	-	6,248,440	7
非流動資產：					2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十六))	94,398	-	4,374	-
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	528,381	1	-	-	2399 其他流動負債－其他	200,054	-	195,839	-
1523 備供出售金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	57,043	-		<u>39,901,023</u>	<u>41</u>	<u>37,844,505</u>	<u>44</u>
1543 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(五))	-	-	18,298	-	非流動負債：				
1550 採用權益法之投資(附註六(八)、(九)、(十)及八)	3,497,665	4	3,618,739	4	2530 應付公司債(附註六(十七))	19,615,093	20	17,021,269	20
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十一)及八)	859,716	1	521,707	1	2540 長期借款(附註六(十六))	3,270,112	3	939,431	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)	3,798,692	4	1,315,722	2	2570 遞延所得稅負債(附註六(廿一))	340	-	340	-
1780 無形資產	4,816	-	5,407	-	2640 淨確定福利負債－非流動(附註六(二十))	35,084	-	37,097	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(廿一))	14,544	-	14,544	-		<u>22,920,629</u>	<u>23</u>	<u>17,998,137</u>	<u>21</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十三)及八)	6,729,80	-	2,515,65	-	負債總計	<u>62,821,652</u>	<u>64</u>	<u>55,842,642</u>	<u>65</u>
	<u>15,433,62</u>	<u>1</u>	<u>8,067,11</u>	<u>1</u>	權益：				
資產總計	<u>\$ 97,001,79</u>	<u>10</u>	<u>86,535,41</u>	<u>10</u>	3100 股本(附註六(廿二))	11,666,266	12	11,666,266	13
					3200 資本公積(附註六(廿二))	304,459	-	2,572,169	3
					保留盈餘(附註六(廿二))：				
					3310 法定盈餘公積	6,307,154	7	6,114,228	7
					3350 未分配盈餘	15,458,602	16	10,404,144	12
					3400 其他權益(附註六(廿二))	510,427	1	5,394	-
					3500 庫藏股票(附註六(廿二))	(66,761)	-	(69,429)	-
					權益總計	<u>34,180,147</u>	<u>36</u>	<u>30,692,772</u>	<u>35</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 97,001,799</u>	<u>100</u>	<u>86,535,414</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

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	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿四)、(廿五)及七)	\$ 30,717,971	100	12,252,697	100
5000 營業成本(附註六(七))	21,848,707	71	8,836,415	72
營業毛利	8,869,264	29	3,416,282	28
5910 減:未實現銷貨損益	20,483	-	-	-
5920 加:已實現銷貨損益	-	-	2,271	-
	8,848,781	29	3,418,553	28
營業費用:				
6100 推銷費用(附註七)	1,646,635	5	836,361	7
6200 管理費用(附註七)	667,708	2	719,824	6
	2,314,343	7	1,556,185	13
營業淨利	6,534,438	22	1,862,368	15
營業外收入及支出:				
7010 其他收入(附註六(廿七)及七)	419,768	1	362,736	3
7020 其他利益及損失(附註六(廿七))	216,664	1	127,387	1
7050 財務成本(附註六(廿七)及七)	(588,498)	(2)	(361,824)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額營業外收入及支出合計	586,465	2	109,118	1
	634,399	2	237,417	2
繼續營業部門稅前淨利	7,168,837	24	2,099,785	17
7950 減:所得稅費用(附註六(廿一))	312,693	1	170,524	1
本期淨利	6,856,144	23	1,929,261	16
8300 其他綜合損益:				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(二十))	2,401	-	233	-
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	45,478	-	-	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(260)	-	4,316	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	47,619	-	4,549	-
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	-	-	3,246	-
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(92)	-	(72)	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(92)	-	3,174	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	47,527	-	7,723	-
本期綜合損益總額	\$ 6,903,671	23	1,936,984	16
每股盈餘(元)(附註六(廿三))				
9750 基本每股盈餘(單位:新台幣元)	\$ 6.01		1.69	
9850 稀釋每股盈餘(單位:新台幣元)	\$ 5.28		1.69	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長:鄭志隆



經理人:范華軍



會計主管:李琇台





興富發建設股份有限公司  
權益變動表  
民國一〇七年及一〇六年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘			其他權益項目						
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘	合計	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	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	備供出售金 融商品未實 現(損)益	合計	庫藏股票	權益總計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 11,666,266	2,583,914	5,479,307	1,529	14,907,090	20,387,926	508	-	1,712	2,220	(62,057)	34,578,269
本期淨利	-	-	-	-	1,929,261	1,929,261	-	-	-	-	-	1,929,261
本期其他綜合損益	-	-	-	-	4,549	4,549	(72)	-	3,246	3,174	-	7,723
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,933,810	1,933,810	(72)	-	3,246	3,174	-	1,936,984
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	634,921	-	(634,921)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(5,684,971)	(5,684,971)	-	-	-	-	-	(5,684,971)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(1,529)	1,529	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	(148,162)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148,162)
發放予子公司股利調整資本公積	-	133,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,261
實際取得或處分子公司股權價格與 帳面價值差額	-	-	-	-	(118,393)	(118,393)	-	-	-	-	-	(118,393)
對子公司所有權權益變動	-	3,156	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,372)	(4,216)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	11,666,266	2,572,169	6,114,228	-	10,404,144	16,518,372	436	-	4,958	5,394	(69,429)	30,692,772
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	325,579	325,579	-	471,689	(4,958)	466,731	-	792,310
民國一〇七年一月一日重編後餘額	11,666,266	2,572,169	6,114,228	-	10,729,723	16,843,951	436	471,689	-	472,125	(69,429)	31,485,082
本期淨利	-	-	-	-	6,856,144	6,856,144	-	-	-	-	-	6,856,144
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,141	2,141	(92)	45,478	-	45,386	-	47,527
本期綜合損益總額	-	-	-	-	6,858,285	6,858,285	(92)	45,478	-	45,386	-	6,903,671
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	192,926	-	(192,926)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,740,607)	(1,740,607)	-	-	-	-	-	(1,740,607)
資本公積配發現金股利	-	(2,342,586)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,342,586)
因受領贈與產生者	-	3,396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,396
發放予子公司股利調整資本公積	-	93,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,282
實際取得或處分子公司股權價格與 帳面價值差額	-	-	-	-	(202,957)	(202,957)	-	-	-	-	-	(202,957)
對子公司所有權權益變動	-	(21,802)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,668	(19,134)
處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	-	-	-	7,084	7,084	-	(7,084)	-	(7,084)	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 11,666,266	304,459	6,307,154	-	15,458,602	21,765,756	344	510,083	-	510,427	(66,761)	34,180,147

(請參閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

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
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 7,168,837	2,099,785
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	38,826	19,124
攤銷費用	3,819	2,685
預期信用減損損失	-	2,503
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	69,826	(143,014)
利息費用	588,498	361,824
利息收入	(14,156)	(9,821)
股利收入	(44,603)	(18,688)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(586,465)	(109,118)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	575
處分投資性不動產(利益)損失	(288,513)	3,826
未實現銷貨利益(損失)	20,483	(2,271)
逾期末領股利轉列資本公積	3,396	-
收益費損項目合計	(208,877)	107,625
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產增加	-	(27,130)
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(26,278)	-
應收票據(增加)減少	(759,845)	5,230
應收帳款(增加)減少	(126,376)	21,933
存貨增加	(1,175,012)	(2,319,383)
預付款項減少	145,253	182,176
其他流動資產減少(增加)	52,441	(16,495)
其他金融資產減少	61,548	541,398
取得合約之增額成本減少	365,621	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,462,648)	(1,612,271)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(3,348,861)	-
應付票據增加(減少)	7,581	(12,481)
應付帳款減少	(162,517)	(28,001)
其他應付款增加(減少)	422,981	(198,442)
預收款項增加	-	385,829
其他金融負債增加	57,705	50,305
其他流動負債增加	4,215	44,276
淨確定福利負債增加	388	1,381
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(3,018,508)	242,867
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,481,156)	(1,369,404)
調整項目合計	(4,690,033)	(1,261,779)
營運產生之現金流入	2,478,804	838,006
支付之所得稅	(255,716)	(191,241)
營業活動之淨現金流入	2,223,088	646,765

# 興富發建設

興富發建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年七月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	59,169	-
取得採用權益法之投資	(269,780)	(4,205,086)
處分採用權益法之投資	518,300	-
取得不動產、廠房及設備	(355,236)	(4,862)
處分不動產、廠房及設備	-	381
取得無形資產	(3,228)	(6,178)
取得投資性不動產	(531,548)	(132,882)
處分投資性不動產	446,454	30,310
收取之利息	14,456	10,433
收取之股利	378,548	2,106,222
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>257,135</u>	<u>(2,201,662)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	18,061,505	18,837,460
短期借款減少	(13,386,069)	(17,815,056)
應付短期票券增加(減少)	1,059,264	(645)
發行公司債	2,497,500	9,993,705
舉借長期借款	1,703,511	-
償還長期借款	(71,026)	(4,320)
其他金融資產增加	(4,214,154)	(1,822,281)
發放現金股利	(4,083,193)	(5,833,133)
支付之利息	(943,704)	(828,935)
籌資活動之淨現金流入	<u>623,634</u>	<u>2,526,795</u>
本期現金及約當現金增加數	3,103,857	971,898
期初現金及約當現金餘額	<u>6,290,490</u>	<u>5,318,592</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 9,394,347</u>	<u>6,290,490</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司  
個體財務報告附註  
民國一〇七年度及一〇六年度  
(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

興富發建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十九年一月二十三日奉經濟部核准設立，原名鈺福建設股份有限公司，經歷次更名，民國七十八年五月合併宏巨建設股份有限公司，並變更名稱為宏巨建設股份有限公司。另，於民國八十九年間合併興富發建設股份有限公司，復於民國九十二年五月，再次變更名稱為興富發建設股份有限公司，註冊地址為台北市中山區樂群二路267號10樓。本公司主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等。

### 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十九日經董事會通過發佈。

### 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：

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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「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」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1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」及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

過去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。合併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，故並未產生重大影響。

#### (2) 重大財務組成部份－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，惟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。

#### (3) 取得客戶合約之增額成本

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		適 用	若未適用		適 用
	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額
預付款項	\$ 689,820	(443,832)	245,988	1,175,409	(764,898)	410,511
採用權益法之投資	3,492,640	5,025	3,497,665	3,618,739	24,570	3,643,309
取得合約之增額成本	-	<u>700,286</u>	700,286	-	<u>1,065,907</u>	1,065,907
資產影響數		<u>\$ 261,479</u>			<u>325,579</u>	
合約負債	\$ -	2,899,579	2,899,579	-	6,248,440	6,248,440
預收款項	2,899,579	<u>(2,899,579)</u>	-	6,248,440	<u>(6,248,440)</u>	-
負債影響數		<u>\$ -</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ 21,504,277	<u>261,479</u>	21,765,756	16,518,372	<u>325,579</u>	16,843,951
權益影響數		<u>\$ 261,479</u>			<u>325,579</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用		適 用
	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 30,717,971	-	30,717,971
營業成本	(21,869,190)	-	(21,869,190)
推銷費用	(1,602,080)	(44,555)	(1,646,635)
管理費用	(667,708)	-	(667,708)
營業外收入及支出	653,944	<u>(19,545)</u>	634,399
稅前淨利影響數		(64,100)	
所得稅	(312,693)	<u>-</u>	(312,693)
本期淨利影響數		<u>\$ (64,100)</u>	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 6.07</u>	<u>(0.06)</u>	<u>6.01</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 5.33</u>	<u>(0.05)</u>	<u>5.28</u>

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	\$ 7,232,937	(64,100)	7,168,837
調整項目：			
採用權益法認列之關聯企業 及合資損失(利益)之份額	(606,010)	19,545	(586,465)
預付款項	466,369	(321,066)	145,303
取得合約之增額成本	-	365,621	365,621
合約負債	-	(3,348,861)	(3,348,861)
預收款項	(3,348,861)	<u>3,348,861</u>	-
營運產生之現金流入影響數		<u>64,100</u>	
營業活動之淨現金影響數		<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」，該準則規定於合併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。

## (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，惟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	\$ 6,290,490	攤銷後成本	6,290,490
權益工具投資	以成本衡量(註1)	18,298	透過其他綜合損益按公允價值衡量	485,029
	備供出售	57,043	透過其他綜合損益按公允價值衡量	57,043
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	536,675	攤銷後成本	536,675
其他金融資產	放款及應收款	5,794,359	攤銷後成本	5,794,359

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增加466,731千元及其他權益項目增加466,731

千元。

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，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31			107.1.1	107.1.1	107.1.1
	IAS 39			IFRS 9	保留盈餘	其他權益
	帳面金額	重分類	再衡量	帳面金額	調整數	調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39	\$ 75,341	-	-	-	-	-
期初金額						
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-	466,731	-	-	466,731
合計	\$ 75,341	-	466,731	542,072	-	466,731

(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」。

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不動產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7,488千元及7,749千元，採用權益法之投資減少14,698千元，保留盈餘減少14,959千元。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更。

### (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。除另有說明者外，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；
- (3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十六)所述之上限影響數衡量。

#### 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)外幣

#### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

## 2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

### (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：

- 係於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，將累積之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。

(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：

- 係於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。

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。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。

### (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(即超過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。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

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。

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、放款及應收款及備供出售金融資產。

##### (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。

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利益及損失。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」。

#### (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及損失。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。

債券投資之利息收入係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、其他應收款及無活絡市場之債券投資。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，於每個報導日評估減損。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。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。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、該組合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。

本公司發行不可贖回或本公司具有選擇贖回之權利或可自行決定是否支付

股利之特別股認列為權益。特別股之股利認列為權益之分配。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利或不可自行決定是否支付股利之特別股認列為金融負債。

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。

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財務成本。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

## (2) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，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。

金融負債係以公允價值基礎評估績效。

混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債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(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

透過損益按公允價值衡量之金融負債若屬出售借入公允價值無法可靠衡量之無報價權益投資且須交付該權益投資之義務者，以成本衡量，並列報於「以成本衡量之金融負債」。

## (3) 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，並列報於營業外收益及費損項下之財務成本。

### (七)存 貨

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成本後餘額。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)減去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(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

### (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，以變更新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。

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.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。

## 3.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。

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 及 建 築	6~50年
(2)運 輸 設 備	5年
(3)辦 公 設 備	3~5年
(4)其 他 設 備	3~5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。

## (十二)無形資產

### 1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產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。

無形資產自達可供使用狀態起，依1~3年採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

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、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束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出售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。

本公司於每一報導期間結束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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

### (十四)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為資本公積—庫藏股票交易；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記資本公積—股票發行溢價與股本，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

#### (十五)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。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，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，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，若包含重大財務組成部分，則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專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

##### (2) 財務組成部分

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

##### 2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

##### 3. 客戶合約之成本—取得合約之增額成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司於確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能於計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

#### 3.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。

### (十七)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，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

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
- 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，在很有可能有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。

#### (十八)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給與員工之股票選擇權。

### (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(七)。

### 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相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(十二)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿八)，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
庫存現金及週轉金	\$ 2,382	1,365
支票存款及活期存款	9,391,965	6,289,125
現金及約當現金	<u>\$ 9,394,347</u>	<u>6,290,490</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(廿八)。

## (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31
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	\$ 303,728	-
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	1,000	-
持有供交易之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	-	347,275
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	-	1,000
合 計	<u>\$ 304,728</u>	<u>348,275</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿七)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十八)。

3.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 528,381</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係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。

本公司民國一〇七年度出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，處分時之公允價值為59,169千元，累積處分利益計7,084千元，並將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

## 興富發建設

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。

3.民國一〇七年度十二月三十一日，本公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

### (四)備供出售金融資產

106.12.31

上市(櫃)投資：

上市(櫃)公司股票 \$ 57,043

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(廿八)。

3.民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

### (五)以成本衡量之金融資產

106.12.31

國內非上市(櫃)普通股 \$ 18,298

1.本公司所持有之上述股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量。於民國一〇七年十二月三十一日該等資產係分類為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(廿八)。

3.民國一〇六年十二月三十一日，本公司之以成本衡量之金融資產投資未有提供作質押擔保之情形。

### (六)應收票據及應收帳款淨額

	107.12.31	106.12.31
應收票據	\$ 1,241,151	481,306
應收帳款	186,748	60,372
減：備抵損失	<u>5,003</u>	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,422,896</u>	<u>536,675</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	\$ 1,422,896	-	-
逾期365天以上	5,003	100%	5,003
	<u>\$ 1,427,899</u>		<u>5,003</u>

民國一〇六年十二月三十一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應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	\$ 536,675
逾期365天以上	5,003
	<u>\$ 541,678</u>

本公司民國一〇六年度認列應收帳款減損損失2,503千元，民國一〇七年度並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

#### (七)存 貨

	107.12.31	106.12.31
待售房地	\$ 21,486,639	15,431,282
營建用地	17,945,309	13,475,885
在建房地	25,951,582	37,635,281
預付土地款	913,672	215,200
合計	<u>\$ 66,297,202</u>	<u>66,757,648</u>

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為21,848,707千元及8,836,414千元。民國一〇七年度及一〇六年度因部份待售房地已出售，致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而減少認列銷貨成本分別為1,600千元及4,800千元。

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度因部份資產之用途變更，將符合投資性不動產公報定義之待售房地分類至投資性不動產，請詳附註六(十二)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)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：

	107.12.31	106.12.31
子公司	\$ 3,497,665	3,618,739

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

本公司於民國一〇六年十一月十三日經董事會決議通過對金駿營造股份有限公司現金增資400,000千元，增資基準日為民國一〇六年十一月十六日，截至民國一〇六年十二月三十一日止，相關法定登記程序已辦理完竣。

本公司於民國一〇七年九月七日經董事會決議處分金駿營造股份有限公司100%股權予子公司潤隆建設股份有限公司，請詳附註七。

本公司於民國一〇七年十一月十三日經董事會決議新設立子公司興富發營造股份有限公司，並投入100%股權，投資金額5,000千元，截至一〇七年十二月三十一日止，相關法定登記程序已辦理完竣。

2.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

(九)企業合併

本公司分別於民國一〇六年十月二十六日及十二月八日經董事會決議通過以現金分別取得「億記股份有限公司」及「碧江企業股份有限公司」100%股權。

1.取得億記股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

(1)移轉對價

本公司於民國一〇六年十一月二十二日以現金2,423,152千元取得億記股份有限公司全部股權。

(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之公允價值明細如下：

不動產、廠房及設備	\$ 729
存貨	2,457,065
現金及約當現金	95,313
其他流動資產	727
遞延所得稅負債	(130,634)
其他流動負債	(38)
其他非流動負債	(10)
可辨認淨資產之公允價值	\$ 2,423,152

## 2.取得碧江企業股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

## (1)移轉對價

本公司於民國一〇六年十二月十八日以現金1,302,900千元取得碧江企業股份有限公司全部股權。

## (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之公允價值明細如下：

存 貨	\$	1,360,590
其他流動資產		45
遞延所得稅負債		<u>(57,735)</u>
可辨認淨資產之公允價值	\$	<u>1,302,900</u>

## (十)對子公司所有權權益之變動

## 取得子公司額外股權

本公司及子公司於民國一〇七年度間及一〇六年度間分別以現金增加取得潤隆建設(股)公司之股權。

本公司及子公司取得潤隆建設(股)公司額外股權對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

	107年度	106年度
購入非控制權益之帳面金額	\$ 148,500	85,497
支付予非控制權益之對價	<u>(351,457)</u>	<u>(203,890)</u>
保留盈餘	<u>\$ (202,957)</u>	<u>(118,393)</u>

## (十一)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：

	運輸、辦公、其他				
	土 地	房屋及建築	設備及租賃改良	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 257,691	301,259	39,042	-	597,992
增 添	219,014	113,164	16,880	6,178	355,236
處 分	-	-	(20,021)	-	(20,021)
轉入(出)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,178</u>	<u>(6,178)</u>	<u>-</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 476,705</u>	<u>414,423</u>	<u>42,079</u>	<u>-</u>	<u>933,207</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 257,691	301,259	38,681	-	597,631
增 添	-	-	4,862	-	4,862

(接次頁)

## 興富發建設

(承前頁)

處分	運輸、辦公、其他				總計
	土地	房屋及建築	設備及租賃改良	未完工程	
處分	-	-	(4,501)	-	(4,501)
民國106年12月31日餘額	\$ 257,691	301,259	39,042	-	597,992
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	50,370	25,915	-	76,285
本年度折舊	-	7,232	9,983	-	17,215
處分	-	-	(20,009)	-	(20,009)
民國107年12月31日餘額	\$ -	57,602	15,889	-	73,491
民國106年1月1日餘額	\$ -	43,877	23,290	-	67,167
本年度折舊	-	6,493	6,170	-	12,663
處分	-	-	(3,545)	-	(3,545)
民國106年12月31日餘額	\$ -	50,370	25,915	-	76,285
帳面價值：					
民國107年12月31日	\$ 476,705	356,821	26,190	-	859,716
民國106年12月31日	\$ 257,691	250,889	13,127	-	521,707
民國106年1月1日	\$ 257,691	257,382	15,391	-	530,464

### 擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

### (十二)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 642,894	715,458	132,882	1,491,234
自存貨轉入	1,123,788	1,007,186	-	2,130,974
自未完工程轉入(出)	386,640	277,790	(664,430)	-
增添購置	-	-	531,548	531,548
處分	(82,356)	(76,381)	-	(158,737)
民國107年12月31日餘額	\$ 2,070,966	1,924,053	-	3,995,019
民國106年1月1日餘額	\$ 187,307	268,708	-	456,015
自存貨轉入	475,264	468,978	-	944,242
增添購置	-	-	132,882	132,882
處分	(19,677)	(22,228)	-	(41,905)
民國106年12月31日餘額	\$ 642,894	715,458	132,882	1,491,234

(接次頁)

(承前頁)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 40,818	134,694	-	175,512
本年度折舊	-	21,611	-	21,611
處分	-	(796)	-	(796)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>155,509</u>	<u>-</u>	<u>196,327</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 40,818	136,002	-	176,820
本年度折舊	-	6,461	-	6,461
處分	-	(7,769)	-	(7,769)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>134,694</u>	<u>-</u>	<u>175,512</u>
帳面金額：				
民國107年12月31日	<u>\$ 2,030,148</u>	<u>1,768,544</u>	<u>-</u>	<u>3,798,692</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 602,076</u>	<u>580,764</u>	<u>132,882</u>	<u>1,315,722</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 146,489</u>	<u>132,706</u>	<u>-</u>	<u>279,195</u>
公允價值：				
民國107年12月31日				<u>\$ 5,944,851</u>
民國106年12月31日				<u>\$ 2,882,020</u>

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十八)、(廿四)及(廿五)。

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。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

### (十三)其他流動資產及其他資產

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	\$ 3,174,073	3,278,704
取得合約之增額成本－流動	700,286	-
其他金融資產－非流動	<u>6,729,809</u>	<u>2,515,655</u>
	<u>\$ 10,604,168</u>	<u>5,794,359</u>

#### 1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶、借款備償戶、公司債備償戶及工程合建保證金等。

#### 2.取得合約之增額成本-流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，

## 興富發建設

民國一〇七年度認列911,881千元之推銷費用。

### 3.擔保情形

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之其他金融資產—流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

#### (十四)短期借款

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	\$ 4,233,333	2,033,333
擔保銀行借款	25,678,856	23,991,640
合 計	<u>\$ 29,912,189</u>	<u>26,024,973</u>
利率區間	<u>1.65%~2.30%</u>	<u>1.65%~2.48%</u>

#### 1.銀行借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為18,061,505千元及18,837,460千元；償還之金額分別為13,386,069千元及17,815,056千元，利息費用請詳附註六(廿七)。

#### 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)應付短期票券

	107.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融機構	1.60%~1.688%	\$ 3,764,200
減：應付短期票券折價			(15,536)
合 計			<u>\$ 3,748,664</u>

	106.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融機構	1.638%~1.688%	\$ 2,689,400
減：應付短期票券折價			-
合 計			<u>\$ 2,689,400</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

#### (十六)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	新台幣	1.69%~2.25%	110~127	\$ 3,364,510
減：一年內到期部份				(94,398)
合 計				<u>\$ 3,270,112</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106.12.31			金額
	幣別	利率區間	到期年度	
擔保銀行借款	新台幣	2.09%~2.16%	111~119	\$ 943,805
減：一年內到期部份				(4,374)
合計				<u>\$ 939,431</u>

## 1. 銀行借款之發行及償還

民國一〇七年度及一〇六年度新增金額分別為1,703,511千元及零元；償還之金額分別為71,026千元及4,320千元，利息費用請詳附註六(廿七)。

## 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。

## (十七) 應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
有擔保轉換公司債－非流動	\$ 10,154,927	10,043,956
有擔保普通公司債－非流動	9,460,166	6,977,313
合計	<u>\$ 19,615,093</u>	<u>17,021,269</u>

1. 本公司於民國一〇七年五月間發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債2,500,000千元，票面利率為0.9%，發行期間為5年，每年付息一次，到期一次還本。

2. 本公司之有擔保轉換公司債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 10,577,820	10,577,820
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(422,893)	(533,864)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 10,154,927</u>	<u>10,043,956</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>\$ 1,000</u>	<u>1,000</u>

	107年度	106年度
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>\$ -</u>	<u>1,000</u>

本公司於民國一〇六年六月(債五)於台灣發行之票面利率零%之五年期有擔保轉換公司債，主要發行條件如下：

(1) 本公司轉換價格於發行時訂為每股57.1元，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調整之。本債券無重設條款。

(2)本債券發行滿3個月之次日起至發行期間屆滿前40日止，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當時轉換價格之30%(含)以上或本債券流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之債券。

(3)本債券於發行滿三年時，債權人得要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之103.7971%(實質收益率為1.25%)。

(4)除本公司債已贖回、賣回、轉換或由本公司於證券商營業處所買回註銷者外，到期時按債券面額之106.4082%(實質收益率為1.25%)以現金一次償還。

3.民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用之金額，請詳附註六(廿七)，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。

(十八)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(十二)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 75,663	40,623
一年至五年	<u>188,302</u>	<u>136,254</u>
	<u>\$ 263,965</u>	<u>176,877</u>

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為49,579千元及17,555千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用列報於「營業成本」及「管理費用」如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
產生租金收入者	<u>\$ 52</u>	<u>141</u>

(十九)預收款項

	<u>106.12.31</u>
預收房地款	\$ 6,242,964
預收租金	2,197
其他	<u>3,279</u>
	<u>\$ 6,248,440</u>

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(廿四)，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

## (二十)員工福利

## 1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務之現值	\$ 59,792	60,097
計畫資產之公允價值	<u>(25,799)</u>	<u>(24,177)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 33,993</u>	<u>35,920</u>

## (1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計25,799千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

## (2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	107年度	106年度
1月1日確定福利義務	\$ 60,097	58,897
當期服務成本及利息	1,463	1,529
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	<u>(1,768)</u>	<u>(329)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 59,792</u>	<u>60,097</u>

## (3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 24,177	23,286
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	633	(96)
已提撥至計畫之金額	653	662
計劃資產預計報酬	<u>336</u>	<u>325</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 25,799</u>	<u>24,177</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$ 638	719
淨確定福利負債之淨利息	489	485
	<u>\$ 1,127</u>	<u>1,204</u>
管理費用	<u>\$ 1,127</u>	<u>1,204</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司截至民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	107年度	106年度
1月1日累積餘額	\$ (14,258)	(14,491)
本期認列	2,401	233
12月31日累積餘額	<u>\$ (11,857)</u>	<u>(14,258)</u>

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	107.12.31	106.12.31
折現率	1.125%	1.375%
未來薪資增加	2.00%	2.00%

本公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為653千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為12.96年。

(7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (1,705)	1,765
未來薪資增加(變動0.25%)	1,714	(1,665)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(1,843)	1,911
未來薪資增加(變動0.25%)	1,863	(1,806)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變之情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設之變動則可能係為連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

## 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。於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8,994千元及9,041千元，已提撥至勞工保險局。

## (廿一) 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. 所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 17,741	-
土地增值稅	294,924	167,863
未分配盈餘加徵	28	2,596
調整前期之當期所得稅	-	65
所得稅費用	<u>\$ 312,693</u>	<u>170,524</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 7,168,837	2,099,785
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	1,433,768	356,963
土地免稅所得	(1,270,924)	(385,555)
財稅認列時點差異	148,869	41,742
財稅認列資本化差異	(114,260)	(32,113)
採權益法認列之投資損益	(117,293)	(18,550)
財稅認列遞延銷售佣金差異	(29,055)	38,208
土地增值稅	294,924	167,863
金融資產評價損益	13,965	(24,312)
聯屬公司(已)未實現損益	4,097	(386)

(接次頁)

## 興富發建設

(承前頁)

	107年度	106年度
虧損扣抵	(38,946)	-
未分配盈餘加徵	28	2,596
前期所得稅低估調整	-	65
其他	(12,480)	24,003
合 計	<u>\$ 312,693</u>	<u>170,524</u>

### 2.已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	投資性不動產 減損損失	其他	合計
民國107年1月1日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>

遞延所得稅負債：

	其他
民國107年1月1日	<u>\$ 340</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 340</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 340</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 340</u>

### 3.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。

#### (廿二)資本及其他權益

##### 1.股 本

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為15,000,000千元，每股面額10元，實收資本額均為11,666,266千元。

##### 2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ -	24,154
庫藏股票交易	259,119	404,381
認列對子公司所有權權益變動數	33,525	55,327

(接次頁)

(承前頁)

	107.12.31	106.12.31
轉換公司債轉換溢價	-	2,079,888
合併溢額	62	62
受領贈與之所得	3,396	-
其 他	8,357	8,357
	<u>\$ 304,459</u>	<u>2,572,169</u>

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及一〇六年六月十三日經股東常會決議以資本公積配發每股現金股利2.008元及0.127元，合計分別為2,342,586千元及148,162千元。

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。

### 3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年決算後所得純益，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，再就其餘額，加計期初未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，股東股利之現金部份不低於股東分配數之百分之十。本公司掌握營業所處的經濟環境變動特性，以求永續經營及長遠發展。董事會於擬定盈餘分配案時，應注重股利之穩定性與成長性、並得視當年度營運情況及考量次一年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式。

#### (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

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。

## 興富發建設

### (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十三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，有關分派予業主股利之金額如下：

	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：				
現金股利	\$ 1.492	<u>1,740,607</u>	4.873	<u>5,684,971</u>

### 4. 庫藏股

(1) 依證券交易法第28條之2規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。本公司截至民國一〇七年十二月三十一日止尚無買回本公司股份之情事。

(2) 本公司之子公司巨豐旅館、興富發置業(原宏亮娛樂)、齊裕營造及潤隆建設持有本公司部份股數視為庫藏股。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日本公司每股市價分別為45.0元及42.3元。上述子公司持有本公司股票之相關資訊如下：

子公司名稱	107.12.31		106.12.31	
	持有股數 (千股)	帳面金額	持有股數 (千股)	帳面金額
巨豐旅館	4,162	\$ 1,733	4,162	1,733
興富發置業	8,045	10,850	8,045	10,850
齊裕營造	2,495	-	2,495	-
潤隆建設	<u>11,950</u>	<u>54,178</u>	<u>11,950</u>	<u>56,846</u>
	<u>26,652</u>	<u>\$ 66,761</u>	<u>26,652</u>	<u>69,429</u>

### 5. 其他權益

	國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額	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	\$ 436	-	4,958	5,394
追溯適用新準則之調整數	-	471,689	(4,958)	466,731
民國107年1月1日重編後餘額	436	471,689	-	472,125
換算國外營運機構淨資產 所產生之兌換差額	(92)	-	-	(92)
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	-	45,478	-	45,478

(接次頁)

(承前頁)

	國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額	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
處分透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權益工 具	-	(7,084)	-	(7,084)
民國107年12月31日餘額	\$ 344	510,083	-	510,427
民國106年1月1日	\$ 508	-	1,712	2,220
換算國外營運機構淨資產 所產生之兌換差額	(72)	-	-	(72)
備供出售金融資產未實現 損益	-	-	3,246	3,246
民國106年12月31日餘額	\$ 436	-	4,958	5,394

## (廿三)每股盈餘

## 1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度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淨利分別為6,856,144千元及1,929,261千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為1,139,975千股為基礎計算之，相關計算如下：

## (1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 6,856,144	1,929,261

## (2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	1,166,627	1,166,627
庫藏股之影響	(26,652)	(26,652)
12月31日普通股加權平均流通在外股數	1,139,975	1,139,975

## 2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)分別為6,947,766千元及1,980,219千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為1,316,199千股及1,199,178千股為基礎計算之，相關計算如下：

## (1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 6,947,766	1,980,219

## 興富發建設

### (2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	1,139,975	1,139,975
可轉換公司債轉換之影響	175,131	58,377
員工股票酬勞之影響	1,093	826
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)	<u>1,316,199</u>	<u>1,199,178</u>

### (廿四)客戶合約之收入

#### 1.收入之細分

	107年度
	房地銷售 部 門
主要地區市場：	
臺 灣	\$ <u>30,717,971</u>
主要產品/服務線：	
房地銷售	\$ 30,663,635
其他收入	<u>54,336</u>
	<u>\$ 30,717,971</u>
收入認列時點：	
隨時間逐步移轉之收入	\$ 54,336
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>30,663,635</u>
	<u>\$ 30,717,971</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿五)。

#### 2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
合約負債—銷售房地	\$ 2,891,226	6,242,964
合約負債—預收款項	<u>8,353</u>	<u>5,476</u>
合 計	<u>\$ 2,899,579</u>	<u>6,248,440</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(六)。

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4,401,888千元。

合約資產及合約負債之變動主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，民國一〇七年度並無其他重大變動之情形。

本公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，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：

	107.12.31
南港三	\$ 64,506
惠禮段	76,576
龍富二	9,929
新庄段	247,647
光武段	485,997
莊敬671	11,634
惠信段	140,440
白崙段	288,668
福德段	159,136
六合段	11,415
果貿段	97,248
東勢二	11,258
台科段	50,875
龍中六	1,026
永翠段	121,034
	<u>\$ 1,777,389</u>

(廿五)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
房地銷售收入	\$ 12,214,023
租金收入	38,674
	<u>\$ 12,252,697</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿四)。

(廿六)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應依稅前利益提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。惟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及董事及監察人酬勞估列金額分別為60,000千元及35,400千元，係以本公司各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訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業成本或營業費用，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

## 興富發建設

國一〇七年度及一〇六年度個體財務報告估列金額並無差異。

### (廿七)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其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 14,156	9,821
解約收入	158,491	258,942
股利收入	44,603	18,688
其他	<u>202,518</u>	<u>75,285</u>
	<u>\$ 419,768</u>	<u>362,736</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：

	107年度	106年度
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (12)	(575)
處分投資性不動產利益(損失)	288,513	(3,826)
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債淨 (損失)利益	(69,826)	143,014
什項支出	<u>(2,011)</u>	<u>(11,226)</u>
	<u>\$ 216,664</u>	<u>127,387</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：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款(含保證手續費及押金息)	\$ 876,958	751,951
公司債折價攤銷數	116,179	65,075
公司債利息	90,877	79,089
減：利息資本化	<u>(495,516)</u>	<u>(534,291)</u>
	<u>\$ 588,498</u>	<u>361,824</u>

### (廿八)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險之暴險

本公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

##### (2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

## (3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(六)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款(帳列其他金融資產－流動)，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
期初餘額(依IAS39)	\$ 8,235
初次適用IFRS 9之調整	-
期初餘額(依IFRS 9)(即期末餘額)	<u>\$ 8,235</u>

## 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。

	合 約			
	現金流量	1年以內	1-5年	超過5年
107年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 31,350,689	2,549,253	25,219,551	3,581,885
無擔保銀行借款	4,359,395	303,978	4,055,417	-
應付短期票券	3,764,200	3,764,200	-	-
可轉換公司債	10,640,820	-	10,640,820	-
普通公司債	9,788,502	100,000	9,688,502	-
應付票據、帳款及其他應付款	<u>2,810,894</u>	<u>2,737,519</u>	<u>72,037</u>	<u>1,338</u>
	<u>\$ 62,714,500</u>	<u>9,454,950</u>	<u>49,676,327</u>	<u>3,583,223</u>
106年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 26,394,220	4,875,483	20,421,907	1,096,830
無擔保銀行借款	2,095,370	70,703	2,024,667	-
應付短期票券	2,689,400	2,689,400	-	-
可轉換公司債	10,640,820	-	10,640,820	-
普通公司債	7,266,878	77,500	7,189,378	-
應付票據、帳款及其他應付款	<u>2,547,911</u>	<u>2,464,396</u>	<u>82,645</u>	<u>870</u>
	<u>\$ 51,634,599</u>	<u>10,177,482</u>	<u>40,359,417</u>	<u>1,097,700</u>

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

## 3.市場風險

(1)匯率風險：無。

(2)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階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

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或減少185,127千元及148,291千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加100,503千元及59,875千元，主因係本公司之變動利率借款。

(3)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	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%	\$ 52,838	30,373	5,704	34,728
下跌10%	\$ (52,838)	(30,373)	(5,704)	(34,728)

#### 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：

	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					
衍生金融資產	\$ 1,000	-	1,000	-	1,000
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	303,728	303,728	-	-	303,728
小計	\$ 304,728	303,728	1,000	-	304,728

(接次頁)



(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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：

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。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

(3.2)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。

#### (4)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其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇七年度及一〇六年度並無各等級間移轉之情形。

### (廿九)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。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

#### 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。

##### (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。本公司營建業事處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。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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(二)。

#### 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於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於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

### (三十)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、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

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、其他權益及非控制權益）加上淨負債。

民國一〇七年本公司之資本管理策略與民國一〇六年一致，管理當局使用適當之淨負債/(權益總額加淨負債)或其他財務比率，以決定本公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。報導日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 62,821,652	55,842,642
減：現金及約當現金	<u>(9,394,347)</u>	<u>(6,290,490)</u>
淨負債	53,427,305	49,552,152
權益總額	<u>34,180,147</u>	<u>30,692,772</u>
調整後資本	<u>\$ 87,607,452</u>	<u>80,244,924</u>
負債資本比率	<u>60.98%</u>	<u>61.75%</u>

## 七、關係人交易

## (一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
齊裕營造股份有限公司	本公司之子公司
巨豐旅館理顧問股份有限公司	本公司之子公司
興富發置業股份有限公司(原宏亮娛樂)	本公司之子公司
金駿營造股份有限公司	本公司之子公司
博元建設股份有限公司	本公司之子公司
廣陽投資股份有限公司	本公司之子公司
元盛國際興業股份有限公司	本公司之子公司
詮享商貿有限公司	本公司之子公司
興富裕商貿有限公司	本公司之子公司
潤隆建設股份有限公司	本公司之子公司
億記股份有限公司	本公司之子公司
碧江企業股份有限公司	本公司之子公司
興富發營造股份有限公司	本公司之子公司
蔡聰賓	子公司之主要管理人員
鄭秀慧	本公司之董事
尤志續	本公司之監察人(已於106.06.13卸任)
鄭有盛	子公司之主要管理人員

## (二)與關係人間之重大交易事項

## 1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

	本期認列收入		預收房地款	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
子公司-潤隆建設(股)公司	\$ 990,596	-	-	113,593

上述出售房地予關係人之價格與一般銷售價格無顯著不同，其收款條件與非關係人無重大差異。

## 2. 進貨

本公司向關係人進貨金額及其未結清餘額如下：

	進貨(本期計價)		累計計價金額	
	107年度	106年度	107年度	106年度
子公司：				
齊裕營造(股)公司	\$ 4,019,402	5,034,337	11,957,459	10,508,306
子公司	<u>1,243,699</u>	<u>145,347</u>	<u>1,550,512</u>	<u>322,793</u>
	<u>\$ 5,263,101</u>	<u>5,179,684</u>	<u>13,507,971</u>	<u>10,831,099</u>

上述向關係人進貨係依本公司規定之比議價程序、工程預算等決定工程發包價格，並於合約規定依工程期別逐期計價付款，其交易價格與付款條件與同業間之付款條件無重大差異。

## 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
應收帳款	子公司	\$ 1,315	1,150
其他應收款	子公司	1,476	4,138
(帳列其他金融資產－流動)			
		<u>\$ 2,791</u>	<u>5,288</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
應付帳款	子公司：		
	齊裕營造(股)公司	\$ 462,525	822,552
	金駿營造(股)公司	173,018	13,118
"	子公司	8,255	7,162
其他應付款	子公司	<u>17,912</u>	<u>5,364</u>
		<u>\$ 661,710</u>	<u>848,196</u>

## 5. 合約負債(預收款項)

本公司預收關係人款項明細如下：

關係人類別	說明	107.12.31	106.12.31
子公司	預收租金及代管費	<u>\$ 5,980</u>	<u>3,379</u>

## 6. 背書保證

本公司提供銀行融資所需之背書保證予子公司，於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日背書保證餘額分別為9,501,390千元及10,992,890千元，已動支金額分

別為5,636,434千元及5,750,690千元。

子公司提供其土地供本公司作為銀行融資之擔保，於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日背書保證餘額皆為1,922,700千元，已動支金額分別為1,922,700千元及零元，另於民國一〇七年度因前述保證情形依約定向子公司支付手續費30,942千元。

#### 7.其他

(1)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年度	106年度	107年度	106年度
子公司	\$ 1,614	614	8,148	1,755
其他關係人	-	-	274	-
	<u>\$ 1,614</u>	<u>614</u>	<u>8,422</u>	<u>1,755</u>

(2)本公司出租予關係人辦公室而認列租金收入

	107年度	106年度
子公司	<u>\$ 2,162</u>	<u>1,444</u>

(3)與關係人簽立委託管理契約而認列其他收入

	107年度	106年度
子公司	<u>\$ 504</u>	<u>-</u>

(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服務費明細如下：

	本期支付費用	
	107年度	106年度
子公司－巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 60,048	54,939
其他關係人	-	45,148
	<u>\$ 60,048</u>	<u>100,087</u>

(5)委託關係人管理建案工地事務而支付之管理費用

	本期支付費用	
	107年度	106年度
子公司	<u>\$ 30,308</u>	<u>71,008</u>

## 興富發建設

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

工程名稱	關係人類別	性質	合建保證金
<u>107.12.31</u>			
博孝段	地主-子公司-億記(股)公司	合建分售	存出保證金\$ 80,000
博孝段	地主-子公司-碧江企業(股)公司	合建分售	存出保證金 42,500
果貿段	建方-子公司-潤隆建設(股)公司	合建分屋	存入保證金 100,000
<u>106.12.31</u>			
東勢一	地主-子公司-潤隆建設(股)公司	合建分屋	存入保證票\$ 61,800
果貿段	建方-子公司-潤隆建設(股)公司	"	存入保證金 50,000

(7)因發包工程予關係人而收取之履約保證票據

	107.12.31	106.12.31
子公司	\$ <u>166,701</u>	<u>127,734</u>

(8)於民國九十七年九月間，本公司因土地開發作業所需，將部分土地出售予關係人一蔡聰賓，合約價金計5,000千元。原約定三年內若未完成該基地整合，本公司則依原價款無息買回，另於民國一〇〇年十月二十日，雙方補充協議無條件延長該期限。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，其他應付款金額皆為5,000千元。

(9)本公司於民國一〇七年九月出售金駿營造(股)公司50,000千股普通股股份予潤隆建設(股)公司，交易價格為518,300千元，處分利益19,681千元作為與業主間之權益交易處理。截至民國一〇七年十二月三十一日止，價款業已收訖並完成股權移轉登記。

(三)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>60,338</u>	<u>67,463</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
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	銀行借款	\$ 168,600	209,700
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	45,611,872	41,636,416

(接次頁)

(承前頁)

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、發行商業本票、應付公司債、履約保證金及價金信託等	9,087,489	5,008,301
採用權益法之投資	銀行借款	1,300,497	-
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	833,526	508,580
投資性不動產淨額	銀行借款及應付公司債	3,478,657	1,174,619
		<u>\$ 60,480,641</u>	<u>48,537,616</u>

民國一〇七年及一〇六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10,535,553千元及3,104,637千元。

## 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承購戶簽訂之出售房地及出售容積合約價款如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 25,236,536</u>	<u>30,748,690</u>
已依約收取金額	<u>\$ 2,891,226</u>	<u>6,242,964</u>
已依約收取之票據	<u>\$ 1,031,575</u>	<u>794,279</u>

2.本公司因購置營建用地、容積及投資性不動產而簽訂房地買賣合約而未認列之承諾如下：

	107.12.31	106.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 3,686,539</u>	<u>1,978,476</u>
取得投資性不動產	<u>\$ -</u>	<u>531,548</u>

### (二)其他：

於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為445,249千元及479,971千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

## 興富發建設

### 十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	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	\$ -	360,828	360,828	-	285,827	285,827
勞健保費用	-	21,893	21,893	-	17,446	17,446
退休金費用	-	10,121	10,121	-	10,245	10,245
董事酬金	-	21,685	21,685	-	9,550	9,550
其他員工福利費用	-	-	-	-	-	-
折舊費用	21,611	17,215	38,826	6,461	12,663	19,124
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,819	3,819	-	2,685	2,685

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為291人及301人，其中未兼任員工之董事人數皆為4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：

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	齊裕營造	2	\$ 34,180,147	8,158,000	7,626,000	4,193,000	-	22.31%	68,360,294	Y	N	N
0	本公司	博元建設	3	34,180,147	2,734,890	1,695,390	1,443,434	-	4.96%	68,360,294	Y	N	N
0	本公司	元盛國際	3	34,180,147	180,000	180,000	-	-	0.53%	68,360,294	Y	N	N
1	億記	本公司	2	34,180,147	1,922,700	1,922,700	1,922,700	1,922,700	5.62%	68,360,294	N	Y	N

註1：編號之填寫方式如下：

- 1：0代表本公司
- 2：被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

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

註3：本公司及子公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

- (1)對外背書保證責任總額以不超過本公司淨值的百分之二百為限。
- (2)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值百分之一百為限。

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)：

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－利碩投資	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	712,500	\$ 523,015	19.00%	523,015	
"	股票－超級傳播	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	36,480	366	0.13%	366	
"	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	1.67%	5,000	
"	股票－達麗建設事業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9,564,963	268,776	3.92%	268,776	
"	股票－宏盛建設(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,368,000	34,952	0.18%	34,952	
巨豐旅館	股票－興富發建設	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	4,162,135	187,296	0.36%	187,296	
興富發置業	股票－興富發建設	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－非流動	8,044,810	362,016	0.69%	362,016	
齊裕營造	股票－興富發建設	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－非流動	2,495,092	112,279	0.21%	112,279	
"	公司債－中國力霸	-	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	3	-	- %	-	註1
"	股票－達麗建設事業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,719,236	188,810	2.75%	188,810	
潤隆建設	股票－達麗建設事業(股)公司	-	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	
"	股票－興富發建設	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	

註1：已全數提列減損損失。

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：

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(註)	股數	金額
本公司	股票－金駿營造股份有限公司	採用權益法之投資	潤隆建設(股)公司	關係人	50,000,000	\$ 508,942	-	-	50,000,000	518,300	498,619	19,681	-	-
潤隆建設	股票－金駿營造股份有限公司	採用權益法之投資	興富發建設(股)公司	關係人	-	-	50,000,000	518,300	-	-	-	-	50,000,000	544,130

註：未喪失控制，作為與業主間之權益交易處理。

## 興富發建設

### 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：

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
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日期	金 額		
本公司	淡海五	107.05.11	\$ 2,488,443	2,488,443	國瑞營造	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	青溪段	107.05.29	898,655	898,655	葉君等五人	"	-	-	-	-	"	"
"	副都心三	107.07.18	992,496	992,496	許君等八人、趙君、遠 雄建設	"	-	-	-	-	"	"
"	烏日高鐵	107.08.06	4,001,736	4,001,736	交通部鐵道局	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	善捷段	107.09.19	1,843,400	1,843,400	李君等三人	"	-	-	-	-	鑑價	"
"	博愛二路一 店面	107.07.03	336,890	336,890	京成建設、蔡君	"	-	-	-	-	"	營運使用
"	安康段	107.10.08	1,839,000	551,700	三陽工業	"	-	-	-	-	"	規劃興建
"	惠順二	107.11.01	1,698,841	1,698,841	黃君等九人	"	-	-	-	-	"	"
"	豐功段	107.11.13	2,668,250	266,825	遠雄建設	"	-	-	-	-	"	"
潤隆建設	高雄市三民 區新都段	107.08.29	1,383,589	1,383,589	中華民國國防部	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	台南漁光	107.08.06	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	105.09.21	348,647	鑑價	"
"	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)、何君等六 人	非關係人	-	-	-	-	"	"

### 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：

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
本公司	金泰九-店面	107.04.30	不適用	\$ 157,941	446,454	446,454	288,513	百達國際資產 管理有限公司	非關係 人	獲利	鑑價	無
"	金泰九-存貨	107.04.30	不適用	係出售存貨 故不適用	266,326	266,326	係出售存 貨故不適 用	百達國際資產 管理有限公司	"	"	"	"
"	金泰九-存貨	107.06.08	不適用	係出售存貨 故不適用	929,100	929,100	係出售存 貨故不適 用	財團法人看見 台灣基金會	"	"	"	"
"	台南漁光	107.08.06	105.09.22	385,291	400,491	400,491	15,200	潤隆建設(股) 公司	關係人	開發業務 規劃考量	"	"

### 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：

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	為本公司採權 益法評價之被 投資公司	發包工程	\$ 4,019,402	17.95 %	依合約逐期 付款	-	-	(462,525)	(35.34)%	註2
本公司	金駿營造	為本公司採權 益法評價之被 投資公司	發包工程	1,229,559	5.49 %	依合約逐期 付款	-	-	(173,018)	(13.22)%	註2

(接次頁)

(承前頁)

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	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	銷貨	(990,596)	- %	依合約逐期收款	-	-	-	-%	
齊裕營造	本公司	最終母公司	承包工程	(4,795,328)	(75.50)%	依合約逐期收款	-	-	462,525	67.70%	註1
齊裕營造	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(837,646)	(13.19)%	依合約逐期收款	-	-	136,839	20.03%	註1
齊裕營造	博元建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(666,229)	(10.49)%	依合約逐期收款	-	-	64,633	9.46%	註1
博元建設	齊裕營造	對本公司採權益法之投資公司	發包工程	\$ 622,183	80.70%	依合約逐期付款	-	-	(64,633)	(49.89)%	註2
潤隆建設	齊裕營造	對本公司採權益法之投資公司	發包工程	569,849	10.72%	依合約逐期付款	-	-	(136,839)	(22.84)%	註2
潤隆建設	金駿營造	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	562,428	10.57%	依合約逐期付款	-	-	(32,441)	(5.41)%	註2
潤隆建設	本公司	最終母公司	營建用地及管理費	879,575	16.54%	依合約逐期付款	-	-	-	-%	
金駿營造	本公司	最終母公司	承包工程	(1,220,554)	(67.64)%	依合約逐期收款	-	-	173,018	64.26%	
金駿營造	潤隆建設	對本公司採權益法之投資公司	承包工程	(535,600)	(29.68)%	依合約逐期收款	-	-	32,441	12.05%	註1

註1：承包公司係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：發包公司係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象	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		
齊裕營造	本公司	最終母公司	\$ 462,525	7.46	-	-	-	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	136,839	2.61	-	-	-	-
金駿營造	本公司	最終母公司	173,018	13.11	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

## 興富發建設

### (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)：

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	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	巨豐旅館	台灣	住宅及大樓開發租售業等	\$ 12,000	12,000	1,200,000	100.00%	36,525	14,545	(22)	
"	興富發置業(原宏亮娛樂)	台灣	不動產仲介經紀及不動產買賣業	25,000	25,000	2,500,000	100.00%	56,642	20,942	(7,215)	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	30,041	30,041	55,000,000	100.00%	248,654	440,641	554,340	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	456,443	191,663	11,098,000	3.60%	(599,564)	2,186,147	30,497	註
"	金駿營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	-	500,000	-	- %	-	12,964	(10,323)	
"	億記	台灣	住宅及大樓開發租售等	2,423,152	2,423,152	2,200,000	100.00%	2,420,257	(3,214)	(3,214)	
"	碧江企業	台灣	住宅及大樓開發租售等	1,302,900	1,302,900	7,200	100.00%	1,300,497	(2,385)	(2,385)	
"	興富發營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	5,000	-	500,000	100.00%	4,826	(174)	(174)	
齊裕營造	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租售	737,000	737,000	73,700,000	100.00%	925,525	(2,423)	得免揭露	
"	廣陽投資	台灣	一般投資事業	284,050	284,050	29,900,000	100.00%	578,622	139,266	"	
"	元盛國際	台灣	建材批發業	78,484	78,484	8,100,000	100.00%	143,414	24,505	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	375,443	288,766	9,036,000	2.93%	213,795	2,186,147	"	註
齊裕營造	國宇建材	台灣	建材批發	\$ 98,000	-	9,800,000	35.00%	96,190	(5,171)	得免揭露	
廣陽投資	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	398,063	398,063	16,810,013	5.45%	398,410	2,186,147	"	註
潤隆建設	金駿營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	518,300	-	50,000,000	100.00%	544,130	32,432	"	

註：因有擔保公司債轉換新股，致持股比例變動。

### (三)大陸投資資訊：

#### 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回						
詮享商貿	建材、家具、五金及機械批發業等	26,555 USD900,000	(一)	26,555 USD900,000	-	-	26,555 USD900,000	(380)	100.00%	(380)	2,634	-
興富裕商貿	建材批發業	27,104 USD900,000	(一)	27,104 USD900,000	-	-	27,104 USD900,000	(56)	100.00%	(56)	1,797	-

## 2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
53,659 (USD1,800,000)	53,659 (USD1,800,000)	20,508,088

註一：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸(請註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註二：本期認列投資損益欄中：

- (一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明
- (二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明：
  - A.經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表
  - B.經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表
  - C.其他

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

## 十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

## 一、財務狀況

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

財務狀況比較分析表

單位：新臺幣仟元

項目	年度	106年	107年	差異	
				金額	%
流動資產		116,661,850	114,994,540	(1,667,310)	(1.43)
不動產、廠房及設備		2,366,802	3,288,941	922,139	38.96
無形資產		26,558	25,054	(1,504)	(5.66)
其他資產		5,050,660	12,592,556	7,541,896	149.32
資產總額		124,105,870	130,901,091	6,795,221	5.48
流動負債		63,862,328	61,659,364	(2,202,964)	(3.45)
非流動負債		25,932,472	29,139,579	3,207,107	12.37
負債總額		89,794,800	90,798,943	1,004,143	1.12
股本		11,666,266	11,666,266	0	0.00
資本公積		2,572,169	304,459	(2,267,710)	(88.16)
保留盈餘		16,518,372	21,765,756	5,247,384	31.77
其他權益(含庫藏股票)		(64,035)	443,666	507,701	(792.85)
非控制權益		3,618,298	5,922,001	2,303,703	63.67
權益總額		34,311,070	40,102,148	5,791,078	16.88

## 重大變動項目增減比例變動說明：(對於增減變動達 20%且金額達 1 億以上者加以分析)

- 1.不動產、廠房及設備：主要係本期自行興建商場成本及存貨轉自用不動產增加，導致不動產、廠房及設備增加。
- 2.其他資產：主要係本期發行有擔保普通公司債增提質押資產，致其他金融資產-非流動增加。
- 3.資本公積：主要係因本期以資本公積發放現金股利，導致資本公積較上期減少。
- 4.保留盈餘：主要係本期淨利增加，導致保留盈餘增加。
- 5.其他：追溯適用新會計準則，致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增加所致。
- 6.非控制權益：主要係非控制權益之本期淨利增加，導致非控制權益較上期增加。

## 二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

### (一) 財務績效比較分析

單位：新臺幣仟元

項目	年度	106 年度	107 年度	增減變動	
				金額	變動比例%
營業收入		18,670,048	44,204,971	25,534,923	136.77
減：銷貨退回及折讓		-	-	-	-
營業收入淨額		18,670,048	44,204,971	25,534,923	136.77
營業成本		13,696,981	31,032,093	17,335,112	126.56
營業毛利		4,973,067	13,172,878	8,199,811	164.88
營業費用		2,341,893	3,669,516	1,327,623	56.69
營業利益		2,631,174	9,503,362	6,872,188	261.18
營業外收入及支出		101,839	(52,490)	(154,329)	(151.54)
繼續營業部門稅前淨利		2,733,013	9,450,872	6,717,859	245.80
所得稅費用		290,388	712,541	422,153	145.38
繼續營業部門稅後淨利		2,442,625	8,738,331	6,295,706	257.74
會計原則變動之累積影響數		-	-	-	-
本期淨利		2,442,625	8,738,331	6,295,706	257.74

#### 重大變動項目增減比例變動說明：(對於增減變動達 20% 且金額達 1 億以上者加以分析)

- 1.營業收入：主要係由於新成屋和餘屋銷售量增加所致。
- 2.營業成本：由於營業收入增加所致。
- 3.營業毛利：由於營業收入增加所致。
- 4.營業費用：本期增加 1,327,623 仟元，其中推銷費用增加 1,195,463 仟元，主要係營業收入增加致本期佣金及廣告費較上期增加。
- 5.營業利益：主要係營業毛利增加所致。
- 6.繼續營業部門稅前淨利：主係因本期營業淨利增加所致。
- 7.所得稅費用：主要係本期個案土地增值稅費用增加所致。
- 8.繼續營業部門稅後淨利、本期淨利：主係因本期銷貨淨額增加、營業淨利增加所致。

### (二) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

本公司未來主要業務將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

### 三、現金流量

#### (一) 最近年度現金流量變動之分析說明

項 目 \ 年 度	106 年度	107 年度	增(減)比例%
現金流量比率	(4.95)	15.19	407%
現金流量允當比率	39.84	71.79	80%
現金再投資比率	(15.81)	9.26	159%
增減比例變動分析說明：			
1.現金流量比率：主要係 107 年營業活動淨現金流量增加，故現金流量比率增加。			
2.現金流量允當比率：主要係因本期近五年度營業活動現金流量較上期增加，故現金流量允當比率增加。			
3.現金再投資比率：主要係本期營業活動淨現金流量增加，致現金再投資比率增加。			

(二) 流動性不足之改善計畫：將適時辦理籌資或銀行借款支應。

(三) 未來一年現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年現金流出(入)量	預計現金剩餘(不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	籌資計劃
(A)	(B)	(C)	(A)+(B)-(C)		
15,052,306	9,359,548	10579922	2,277,261	-	-

分析：

- 1.營業活動：預計未來一年個案陸續完工交屋，致營業活動產生淨現金流入。
- 2.投資活動：主要係購置零星辦公設備及高雄商場購置固定資產設備致投資活動淨現金流出。
- 3.籌資活動：主要係償還銀行借款致融資活動淨現金流出。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

本公司個別投資之轉投資事業金額均未逾實收資本額百分之五。本公司目前主要轉投資事業包括巨豐旅館管理顧問(股)公司、齊裕營造(股)公司、金駿營造(股)公司、興富發營造(股)公司、億記(股)公司、碧江企業(股)公司、興富發置業(原宏亮娛樂)(股)公司及為取得台北市松山區西松段捷運聯合開發個案進而由子公司齊裕營造(股)公司再轉投資博元建設(股)公司、另因業務需求及多角化經營考量並由子公司齊裕營造(股)公司再轉投資廣陽投資(股)公司進而取潤隆建設(股)公司經營權，成為興富發建設(股)公司之集團企業，投資政策係為配合業務擴展需求、加強營建品質控管及證券投資買賣。轉投資事業最近年度認列投資損益數字對本公司影響不大。未來本公司對投資計畫仍會審慎評估穩健獲利之相關行業為主要標的。

轉投資事業資訊如下：

單位：新臺幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	107 年度		改善計畫
		本期損益	投資損益	
本公司	巨豐旅館	14,545	(22)	-
	興富發置業 (原宏亮娛樂)	20,942	(7,215)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	齊裕營造	440,641	554,340	-
	潤隆建設	2,186,147	30,497	-
	金駿營造	12,964	(10,323)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	億記	(3,214)	(3,214)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	碧江企業	(2,385)	(2,385)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	興富發營造	(174)	(174)	-
齊裕營造	博元建設	(2,423)	得免揭露	不適用
	廣陽投資	139,266	"	不適用
	元盛國際	24,505	"	不適用
	潤隆建設	2,186,147	"	不適用
	國宇建材	(5,171)	"	不適用
廣陽投資	潤隆建設	2,186,147	"	不適用
潤隆建設	金駿營造	32,432	"	不適用

## 六、風險事項應分析評估事項

## (一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

## 1.利率變動對本公司損益之影響

單位：新臺幣仟元

項 目		106 年度	107 年度
利息收入		21,698	28,774
利息費用		707,739	872,646
營業收入		18,670,048	44,204,971
營業淨利		2,631,174	9,503,362
本期淨利		2,442,625	8,738,331
佔營業收入比率	利息收入/營業收入	0.12%	0.07%
	利息費用/營業收入	3.79%	1.97%
佔營業淨利比率	利息收入/營業淨利	0.82%	0.30%
	利息費用/營業淨利	26.90%	9.18%
佔本期淨利比率	利息收入/本期淨利	0.89%	0.33%
	利息費用/本期淨利	28.97%	9.99%

本公司及子公司之短期及長期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，政府為壓抑高漲的房價對營建業將持續緊縮銀根，倘中央銀行微幅調高重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，引導市場實際貸款利率提高，但同時又需兼顧通膨壓力帶動物價上漲，由上表可知利率變動對本公司及子公司營運成本會產生影響。

**未來因應措施：**未來與往來銀行協議，並以逐筆議價利率方式，以反應市場利率。

## 2.匯率變動對本公司損益之影響

本公司及子公司之主要營業收支、長短期負債及資本支出大多以新臺幣計價，目前僅於本國興建與銷售，合作廠商亦大多為本國廠商，故匯率變動對公司及子公司之損益並無重大影響。

**未來因應措施：**無。

## 3.通貨膨脹情形對本公司損益之影響

本公司及子公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶均維持良好合作關係。近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事，短期並無通貨膨脹風險，故對本公司及子公司損益尚無產生重大影響。

**因應措施：**

- (1)與供應商議價：本公司及子公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低，近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事。
- (2)調整產品售價：在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本。

(3)持續爭取優惠利率：本公司及子公司未來仍將持續爭取優惠利率以降低成本，在因應利率變動措施方面，本公司及子公司財務人員與銀行保持密切互動，並將在適當時機運用各項財務工具以降低利率變動，短期尚不致產生嚴重通貨膨脹之風險，故對本公司及子公司損益尚無重大影響。

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

1.高風險、高槓桿投資

本公司及子公司最近年度並無從事高風險、高槓桿之投資情事。

2.資金貸與他人

本公司及子公司最近年度並無資金貸與他人之情事。

3.背書保證

單位：新台幣仟元

年度	被背書保證對象		對單一企業 背書保證之限額	本年最高背書 保證餘額	期末背書保證 餘額
	公司名稱	關係			
105	齊裕營造	子公司	34,578,269	8,060,230	7,250,000
	博元建設	孫公司	34,578,269	7,556,000	3,975,890
	元盛國際	孫公司	34,578,269	180,000	180,000
106	齊裕營造	子公司	30,692,772	8,758,000	8,158,000
	博元建設	孫公司	30,692,772	3,957,890	2,734,890
	元盛國際	孫公司	30,692,772	180,000	100,000
107	齊裕營造	子公司	34,180,147	8,158,000	7,626,000
	博元建設	孫公司	34,180,147	2,734,890	1,695,390
	元盛國際	孫公司	34,180,147	180,000	180,000

本公司支應轉投資公司齊裕營造及博元建設營運資金之所需，而為其向銀行背書保證。本公司訂有「背書保證作業程序」，並業經董事會及股東會決議通過，作為辦理背書保證事項之依據；上述保證悉依本公司「背書保證作業程序」辦理，並經董事會通過後執行。

4.衍生性商品交易

本公司及子公司已訂定「取得或處分資產處理作業程序」作為辦理衍生性商品交易事項之依據，且業經董事會及股東會決議通過。經參閱本公司最近年度及申請年度董事會、股東會會議紀錄，及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，本公司最近年度及申請年度除因本公司及子公司發行轉換公司債產生衍生工具買回權及賣回權外，並未從事其他衍生性商品交易之情事。

**(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用**

本公司及子公司均從事投資興建住宅業務等相關業務範圍，因此並未設置研發部門，亦無提列研發費用。

**(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施**

近來國內銀行持續實施「特定地區實施選擇性信用管制」降低融資政策及奢侈稅課徵，用以緊縮建商與投資客的金援，不斷調高區域性土地公告現值，藉以增加土地交易負擔，各地稅務單位嚴加查稅打擊投資人信心。對整體房地產市場造成一定之影響，針對該問題造成未來房地產交投市場之冷、熱度，將視政府整體房地產政策進而影響其未來走勢，本公司亦將隨時取得相關資訊，而對於國內外重要經產政策及法律變動除營建法令與政府政策如：土地、財稅、金融、交通等政策與計劃涵蓋甚廣外，應依配合相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，即時研擬必要因應措施以符合公司營運需要，本公司及子公司將更密切注意與研究以確保股東之權益，故應尚不致對公司財務業務產生重大影響。

**(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施**

本公司已訂定資訊處理相關作業(含資通安全)，以落實內控制度與維護資訊安全政策。透過不定期檢視和評估資訊處理相關作業程序，確保其適當性和有效性。

**(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施**

本公司及子公司秉持者穩健踏實之原則，企業形象良好，藉由進入資本市場，吸引更多優秀人才進入本公司服務，厚植經營團隊實力，再將經營成果回饋股東大眾，盡社會應有之社會責任，因此並無危及企業形象之情事發生，且無產生企業危機之風險。

**(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施**

本公司於民國 107 年 9 月 7 日經董事會決議並已通過審計委員會同意，為將公司資源運用最大化，處分本公司持有 100%之金駿營造股份有限公司股份予關係企業潤隆建設股份有限公司金額 518,300 仟元。

**(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施**

本公司及子公司截至年報刊印日止，並無從事擴充廠房。

**(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施**

- 1.本公司進貨部份主要係以土地取得及發包於國內各知名甲級營造廠商採購金額，屬營建行業之特性，故應無進貨過度集中之情形。
- 2.興建出售房地產業務之銷貨對象主要為一般消費大眾，並無銷貨過度集中現象。本公司及子公司主要進貨來源與銷貨對象有其不同之產業特性與階段性營運，本公司及子公司亦針對進銷貨對象其未來本身以及產業的成長趨勢，進一步適度多元化分析，並分散未來進貨來源與銷貨對象，以期更能維持均衡、穩健的營運結果，為持續努力的目標，故尚無進銷貨集中的風險。

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

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權大量移轉或更換之情事，故無因股權大量移轉或更換對本公司之營運造成重大影響。

**(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施**

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

**(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：**

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

本公司之從屬公司潤隆公司雖有如下述之訴訟案件，但依據從屬公司之營業規模、資本額，上開案件所牽涉之金額，對於從屬公司潤隆公司均非屬重大，尚不致影響從屬公司潤隆公司之財務、業務，故亦不致影響興富發建設之財務、業務，也不會對本公司之股東權益發生重大影響。

**潤隆建設股份有限公司**

潤隆公司於民國 100 年時，因承攬台北市政府環境保護局內湖焚化廠「民國 100 年焚化底渣處理暨再利用年度合約」，惟於履約過程中，雙方對「國道一號增設頭屋交流道工程」再利用案場址發生爭議，以致契約無法結案，後經雙方於民國 104 年 7 月許藉由台北市政府採購爭議調解程序達成協議，由潤隆公司依台北市環保局內湖焚化廠之指示進行現地改善後，台北市政府即依約辦理驗收；然於辦理合約總驗收時，台北市政府環境保護局內湖焚化廠堅持以潤隆公司逾期履約為由，扣除違約金新台幣 588 萬 6,903 元整，潤隆公司不服，經於民國 105 年 3 月 4 日向台北市採購申訴委員會再度提起調解，但雙方協商不成，本公司已起訴請求台北市政府返還扣除之違約金新台幣 588 萬 6,903 元整。

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

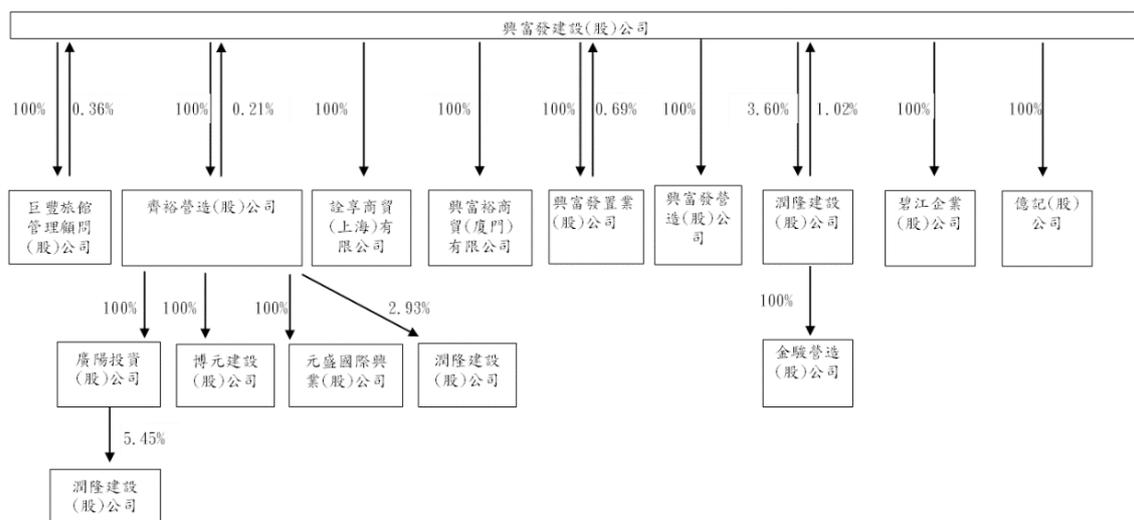
**(十三) 其他重要風險及因應措施：無。****七、其他重要事項：無。**

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一)關係企業合併營業告書

##### 1.關係企業組織圖



註 1：潤隆建設於各期間因有擔保公司債轉換新股等，致合併公司持股比例變動。

註 2：宏亮娛樂已於 107 年 7 月更名為興富發置業股份有限公司。

註 3：合併公司因業務擴展需要及為提升經營效率於民國 107 年 9 月進行組織架構調整，將本公司持有之金駿營造股權 100%出售予潤隆建設。

## 2.關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
控制公司 興富發建設(股)公司	69.01.23	台北市中山區樂群二路 267號10樓	11,666,266	委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等。
從屬公司 巨豐旅館管理顧問(股)公司	86.09.12	台北市中山區樂群二路 267號10樓	12,000	住宅及大樓開發租售業等。
興富發置業(股)公司	88.10.08	台北市中山區樂群二路 267號10樓	25,000	住宅及大樓開發租售業等。
齊裕營造(股)公司	78.10.19	台北市中山區樂群二路 267號9樓	550,000	營造業、住宅及大樓開發租售業務等。
億記(股)公司	37.04.25	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	22,000	住宅及大樓開發租售業。
碧江企業(股)公司	57.03.22	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	7,200	住宅及大樓開發租售業。
詮享商貿(上海)有限公司	101.02.17	中國	26,555	建材、家具、五金及機械批發業等。
興富裕商貿(廈門)有限公司	102.09.29	中國	27,104	建材批發業。
興富發營造(股)公司	107.11.26	高雄市左營區博愛二路 250號2樓	5,000	住宅及大樓開發租售等。
博元建設(股)公司	93.12.07	台北市中山區樂群二路 267號8樓之1	737,000	住宅及大樓開發租售。
廣陽投資(股)公司	86.06.21	台北市中山區樂群二路 267號8樓之1	299,000	一般投資事業。
元盛國際興業(股)公司	101.04.17	台北市中山區樂群二路 267號9樓	81,000	建材批發業。
潤隆建設(股)公司	66.01.10	新北市鶯歌區德昌街 220號	3,083,305	環保科技、不動產開發及租售業等。
金駿營造(股)公司	101.11.01	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	500,000	營造業、住宅及大樓開發租售業等。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1)營建業、一般投資業。

(2)興富發建設(股)公司之建築工程部份委由齊裕營造(股)公司承攬。

## 興富發建設

### 5.各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
<b>控制公司</b>				
興富發建設(股)公司	董事長	利碩投資(股)公司 代表人：鄭志隆	29,244,429	2.51%
	董事	鄭欽天	26,611,304	2.28%
	董事	鄭秀慧	4,151,512	0.36%
	董事	利碩投資(股)公司 代表人：范華軍	29,244,429	2.51%
	獨立董事	洪璽曜	0	0.00%
	獨立董事	李文成	0	0.00%
<b>從屬公司</b>				
巨豐旅館管理顧問(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	1,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	1,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	1,200,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司	1,200,000	100%
興富發置業(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：苗青德	2,500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：徐英倫	2,500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：謝忠潔	2,500,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：林志龍	2,500,000	100%
齊裕營造(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	55,000,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：熊夢麒	55,000,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	55,000,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：陳國彥	55,000,000	100%
億記(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	2,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	2,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	2,200,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	2,200,000	100%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
碧江企業股份有限公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	7,200	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	7,200	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	7,200	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	7,200	100%
詮享商貿(上海)有限公司		興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	-	100%
興富裕商貿(廈門)有限公司		興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	-	100%
興富發營造(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：洪明耀	500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	500,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司代表 人：熊夢麒	500,000	100%
博元建設(股)公司	董事長	齊裕營造(股)公司 代表人：鄭志隆	73,700,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：洪明耀	73,700,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：范華軍	73,700,000	100%
廣陽投資(股)公司	董事長	齊裕營造(股)公司 代表人：鄭志隆	29,900,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：陳國彥	29,900,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：洪明耀	29,900,000	100%
	監察人	齊裕營造(股)公司 代表人：莊鐘山	29,900,000	100%
元盛國際興業(股)公司	董事長	齊裕營造(股)公司 代表人：鄭志隆	8,100,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：洪明耀	8,100,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：范華軍	8,100,000	100%
	監察人	齊裕營造(股)公司 代表人：陳國彥	8,100,000	100%

## 興富發建設

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
潤隆建設(股)公司	董事長	達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	12,071,518	4.96%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：邱秉澤	16,810,013	4.96%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：陳國彥	16,810,013	4.96%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：洪明耀	16,810,013	4.96%
	獨立董事	吳根成	0	0%
	獨立董事	嚴雲棋	0	0%
	獨立董事	李文成	0	0%
金駿營造(股)公司	董事長	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
	董事	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
	董事	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
	監察人	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
		潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%

### 6.各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利(損)	本期損益(稅後)	每股盈餘(稅後/元)
<b>控 制 公 司</b>								
興富發建設(股)公司	11,666,266	97,001,799	62,821,652	34,180,147	30,717,971	6,534,438	6,856,144	6.01
<b>從屬公司</b>								
巨豐旅館管理顧問(股)公司	12,000	235,782	12,125	223,657	91,755	30	14,545	12.12
興富發置業(股)公司	25,000	421,393	2,789	418,604	28,157	20,886	20,942	8.38
齊裕營造(股)公司	550,000	13,104,322	11,232,333	1,871,989	6,351,372	152,048	440,641	8.01
億記(股)公司	22,000	212,892	85,567	127,325	0	(3,247)	22,183	10.08
碧江企業(股)公司	7,200	43,650	42,530	1,120	0	(2,392)	(2,385)	(331.35)
詮享商貿(上海)有限公司	26,555	2,718	84	2,634	0	(380)	(380)	(0.14)
興富裕商貿(廈門)有限公司	27,104	1,807	11	1,796	0	(32)	(56)	(0.02)
興富發營造(股)公司	5,000	5,000	174	4,826	0	(174)	(174)	(0.35)
博元建設(股)公司	737,000	3,460,646	2,473,651	986,995	1,779,346	64,742	(2,423)	(0.03)
廣陽投資(股)公司	299,000	602,498	3,068	599,430	141,489	137,848	139,266	4.66
元盛國際興業(股)公司	81,000	321,462	160,895	160,567	28,973	(14,110)	24,505	3.03
潤隆建設(股)公司	3,083,305	21,713,495	14,403,219	7,310,276	12,576,070	2,610,382	2,186,147	8.11
金駿營造(股)公司	500,000	1,276,120	723,626	552,494	1,804,537	38,192	32,432	0.65

(二)關係企業合併財務報表：(詳年報第 78 頁～第 152 頁)。

### 聲 明 書

本公司民國一〇七年度(自民國一〇七年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：興富發建設股份有限公司

負責人：鄭志隆



民國一〇八年三月十九日

## 興富發建設

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

108年04月12日；單位：新臺幣仟元；股

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額 (註1)	處分股數及金額	投資損益	截至年報刊印日止持有股數及金額(註2)	設定質權情形	本公司為子公司背書保證金額	本公司貸與子公司金額
巨豐旅館管理顧問(股)公司	12,000	自有資金	100%	107.01~107.12	0	0	0	4,162,135 股 187,296 仟元	無	0	0
				107.01~ 年報刊印日止	0	0	0	4,162,135 股 204,361 仟元	無	0	0
興富發置業(股)公司	25,000	自有資金	100%	107.01~107.12	0	0	0	8,044,810 股 362,016 仟元	無	0	0
				107.01~ 年報刊印日止	0	0	0	8,044,810 股 395,000 仟元	無	0	0
齊裕營造(股)公司	550,000	自有資金	100%	107.01~107.12	0	0	0	2,495,092 股 112,279 仟元	無	8,158,000 仟元 (註3)	0
				107.01~ 年報刊印日止	0	0	0	2,495,092 股 122,509 仟元	無	8,626,000 仟元 (註4)	0
潤隆建設(股)公司	2,434,044	自有資金	2.58%	107.01~107.12	0	0	0	11,950,000 股 537,750 仟元	借款擔保	0	0
				107.01~ 年報刊印日止	0	0	0	11,950,000 股 586,745 仟元	借款擔保	0	0

註1：當年度盈餘轉增資配股。

註2：含期末評價調整數。

註3：期末背書保證金額係以額度列示，實際動支金額為4,193,000 仟元。以財產擔保之背書保證金額為0 仟元。

註4：期末背書保證金額係以額度列示，實際動支金額為4,293,000 仟元。以財產擔保之背書保證金額為0 仟元。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。