

股票代碼：2542

興富發建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年度及一〇七年度

公 司 地 址：台北市中山區樂群二路267號10樓
電 話：(02)2755-5899

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～11
(四)重大會計政策之彙總說明	11～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24～25
(六)重要會計項目之說明	25～50
(七)關係人交易	51～55
(八)質押之資產	55
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	56
(十二)其 他	56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56～59
2.轉投資事業相關資訊	59～60
3.大陸投資資訊	60
(十四)部門資訊	60
九、重要會計項目明細表	61～70



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達興富發建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與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。

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一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(廿二)客戶合約之收入。

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。民國一〇八年度房地銷售收入為20,299,461千元，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。

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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，興富發建設股份有限公司存貨金額為75,215,692千元，占總資產69%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、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測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。

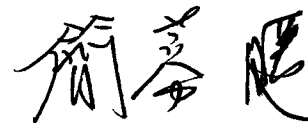
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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一〇八年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或於極罕見情況下，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

會計師：



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號

核准簽證文號：金管證六字第0940129108號

民國一〇九年三月二十日

興富發建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		108.12.31		107.12.31		負債及權益		108.12.31		107.12.31			
		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))	\$	7,581,341	7	9,394,347	10	2100	短期借款(附註六(十二))	\$	43,277,303	39	29,912,189	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)		287,726	-	304,728	-	2110	應付短期票券(附註六(十三))		2,963,851	3	3,748,664	4
1150	應收票據淨額(附註六(四))		1,271,200	1	1,239,151	1	2130	合約負債－流動(附註六(廿二)、七及九(一))		4,424,056	4	2,899,579	3
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及七)		103,176	-	183,745	-	2150	應付票據		7,535	-	19,813	-
130X	存貨(附註六(五)、七及八)		75,215,692	69	66,297,202	68	2170	應付帳款		601,524	1	645,259	1
1410	預付款項		332,607	-	245,988	-	2180	應付帳款－關係人(附註七)		1,303,836	1	643,798	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)、(廿五)、七、八及九(二))		4,177,236	4	3,174,073	3	2200	其他應付款(附註七)		2,887,678	3	1,603,992	2
1479	其他流動資產－其他		20,988	-	28,656	-	2230	本期所得稅負債		37,435	-	16,629	-
1480	取得合約之增額成本(附註六(十一))		1,307,988	1	700,286	1	2280	租賃負債－流動(附註六(十六))		10,200	-	-	-
			90,297,954	82	81,568,176	83	2305	其他金融負債－流動(附註七)		231,712	-	116,648	-
非流動資產：						2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十四))		107,373	-	94,398	-	
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))		550,364	1	528,381	1	2399	其他流動負債－其他		73,623	-	200,054	-
										55,926,126	51	39,901,023	41
非流動負債：						2530	應付公司債(附註六(十五))		19,738,699	18	19,615,093	20	
1550	採用權益法之投資(附註六(六)、(七)及八)		5,923,202	5	3,497,665	4	2540	長期借款(附註六(十四))		3,478,065	3	3,270,112	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		899,210	1	859,716	1	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))		340	-	340	-
1755	使用權資產(附註六(九))		10,093	-	-	-	2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(十八))		35,352	-	35,084	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)		4,017,978	4	3,798,692	4				23,252,456	21	22,920,629	23
1780	無形資產		3,190	-	4,816	-		負債總計		79,178,582	72	62,821,652	64
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))		14,544	-	14,544	-	權益：						
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十一)及八)		7,858,341	7	6,729,809	7	3100	股本(附註六(二十))		11,666,288	11	11,666,266	12
			19,276,922	18	15,433,623	17	3200	資本公積(附註六(二十))		424,474	-	304,459	-
							保留盈餘(附註六(二十))：						
						3310	法定盈餘公積		7,227,303	7	6,307,154	7	
						3350	未分配盈餘		10,629,412	10	15,458,602	16	
						3400	其他權益(附註六(二十))		532,627	-	510,427	1	
						3500	庫藏股票(附註六(二十))		(83,810)	-	(66,761)	-	
							權益總計		30,396,294	28	34,180,147	36	
資產總計							負債及權益總計		\$ 109,574,876	100	97,001,799	100	

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二))	\$ 20,373,762	100	30,717,971	100
5000 營業成本(附註六(五))	14,683,003	72	21,848,707	71
營業毛利	5,690,759	28	8,869,264	29
5910 減：未實現銷貨損益	184	-	20,483	-
	5,690,575	28	8,848,781	29
營業費用：				
6100 推銷費用	1,175,942	6	1,646,635	5
6200 管理費用	886,483	4	667,708	2
	2,062,425	10	2,314,343	7
營業淨利	3,628,150	18	6,534,438	22
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿四)及七)	136,343	1	419,768	1
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	14,199	-	216,664	1
7050 財務成本(附註六(廿四))	(682,798)	(3)	(588,498)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(六))	224,993	1	586,465	2
營業外收入及支出合計	(307,263)	(1)	634,399	2
繼續營業部門稅前淨利	3,320,887	17	7,168,837	24
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	291,098	1	312,693	1
本期淨利	3,029,789	16	6,856,144	23
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(十八))	167	-	2,401	-
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	22,474	-	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	(489)	-	(260)	-
8349 減：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	22,152	-	47,619	-
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	(149)	-	(92)	-
8399 減：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	(149)	-	(92)	-
8300 本期其他綜合損益	22,003	-	47,527	-
本期綜合損益總額	\$ 3,051,792	16	6,903,671	23
每股盈餘(元)(附註六(廿一))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.66		6.01	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.27		5.28	

(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

興發建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本					其他權益項目					
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 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
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 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)
因受贈贈與產生者	-	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
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(14,959)	(14,959)	-	-	-	-	-	(14,959)
民國一〇八年一月一日重編後餘額	11,666,266	304,459	6,307,154	15,443,643	21,750,797	344	510,083	-	510,427	(66,761)	34,165,188
本期淨利	-	-	-	3,029,789	3,029,789	-	-	-	-	-	3,029,789
本期其他綜合損益	-	-	-	(322)	(322)	(149)	22,474	-	22,325	-	22,003
本期綜合損益總額	-	-	-	3,029,467	3,029,467	(149)	22,474	-	22,325	-	3,051,792
107年度盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	685,614	(685,614)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(4,083,194)	(4,083,194)	-	-	-	-	-	(4,083,194)
108年1月1日至9月30日盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	234,535	(234,535)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(2,333,257)	(2,333,257)	-	-	-	-	-	(2,333,257)
可轉換公司債轉換	22	81	-	-	-	-	-	-	-	-	103
發放予子公司股利調整資本公積	-	119,934	-	-	-	-	-	-	-	-	119,934
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(507,223)	(507,223)	-	-	-	-	-	(507,223)
對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,049)	(17,049)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	125	125	-	(125)	-	(125)	-	-
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 11,666,288	424,474	7,227,303	10,629,412	17,856,715	195	532,432	-	532,627	(83,810)	30,396,294

註1：108年第二季及第三季因期中盈餘分配：已提列法定盈餘公積金額分別為209,999千元及24,536千元；已決議分配現金股利分別為1,166,628千元及1,166,629千元。

(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

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,320,887	7,168,837
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	69,652	38,826
攤銷費用	3,929	3,819
預期信用減損損失	1,819	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(23,559)	69,826
利息費用	682,798	588,498
利息收入	(14,482)	(14,156)
股利收入	(4,778)	(44,603)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(224,993)	(586,465)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	12
處分投資性不動產利益	-	(288,513)
未實現銷貨利益	184	20,483
逾期未領股利轉列資本公積	-	3,396
收益費損項目合計	490,570	(208,877)
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少(增加)	40,561	(26,278)
應收票據增加	(32,049)	(759,845)
應收帳款減少(增加)	78,750	(126,376)
存貨增加	(8,589,200)	(1,175,012)
預付款項(增加)減少	(76,910)	145,253
其他流動資產減少	7,668	52,441
其他金融資產(增加)減少	(1,003,174)	61,548
取得合約之增額成本(增加)減少	(607,702)	365,621
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(10,182,056)	(1,462,648)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	1,524,477	(3,348,861)
應付票據(減少)增加	(12,278)	7,581
應付帳款(含關係人)增加(減少)	616,303	(162,517)
其他應付款增加	95,918	422,981
其他金融負債增加	115,064	57,705
其他流動負債(減少)增加	(126,431)	4,215
淨確定福利負債增加	435	388
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,213,488	(3,018,508)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(7,968,568)	(4,481,156)
調整項目合計	(7,477,998)	(4,690,033)
營運產生之現金(流出)流入	(4,157,111)	2,478,804
支付之所得稅	(274,035)	(255,716)
營業活動之淨現金(流出)流入	(4,431,146)	2,223,088

興富發建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	491	-
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	(2,752,981)	(269,780)
處分採用權益法之投資	-	518,300
取得不動產、廠房及設備	(36,451)	(355,236)
取得無形資產	(2,303)	(3,228)
取得投資性不動產	-	(531,548)
處分投資性不動產	-	446,454
收取之利息	14,504	14,456
收取之股利	137,357	378,548
投資活動之淨現金(流出)流入	(2,639,383)	257,135
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	22,696,834	18,061,505
短期借款減少	(9,324,413)	(13,386,069)
應付短期票券(減少)增加	(784,813)	1,059,264
發行公司債	-	2,497,500
舉借長期借款	316,400	1,703,511
償還長期借款	(95,472)	(71,026)
租賃本金償還	(9,517)	-
其他金融資產增加	(1,128,532)	(4,214,154)
發放現金股利	(5,249,822)	(4,083,193)
支付之利息	(1,163,142)	(943,704)
籌資活動之淨現金流入	5,257,523	623,634
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,813,006)	3,103,857
期初現金及約當現金餘額	9,394,347	6,290,490
期末現金及約當現金餘額	\$ 7,581,341	9,394,347

(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
民國一〇八年度及一〇七年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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，原名鉉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一〇九年三月二十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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十一)。

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

(2)承租人

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

本公司選擇將承租辦公設備適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

- a.該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。或
- b.租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a.針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b.依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c.針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d.不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e.於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)出租人

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

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為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。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.16%。

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

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ <u>8,161</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額(即108.1.1認列之租賃負債金額)	\$ <u>7,749</u>

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，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之金融資產；
- (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(十五)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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

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新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

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

1.金融資產

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

- 係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。

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

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

(5)金融資產減損

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

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

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即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。

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。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

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

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

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

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

(6)金融資產之除列

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

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

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

(4)複合金融工具

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

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

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

與金融負債相關之利息係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(5)金融負債

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

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

(6)金融負債之除列

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(7)金融資產及負債之互抵

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

(七)存 貨

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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.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，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十一)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

2. 承租人

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

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量之情況下配合調整使用權資產。

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

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

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

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

3. 出租人

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

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

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

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

民國一〇八年一月一日以前適用

1. 出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

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

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

2.後續支出

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

3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體	1~3年
------	------

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

(十三)非金融資產減損

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

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

(十四)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。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.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

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

(十六)所得稅

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

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

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

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

(十七)每股盈餘

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

(十八)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿五)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金及週轉金	\$ 1,866	2,382
支票存款及活期存款	7,579,475	9,391,965
現金及約當現金	<u>\$ 7,581,341</u>	<u>9,394,347</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
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	\$ 287,726	303,728
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	-	1,000
合計	<u>\$ 287,726</u>	<u>304,728</u>

- 1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿四)。
- 2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，上述金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
非上市(櫃)公司股票	\$ <u>550,364</u>	<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。

本公司民國一〇八年度及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，處分時之公允價值分別為491千元及59,169千元，累積處分利益分別計125千元及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(廿五)。

3.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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)應收票據及應收帳款淨額

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據	\$ 1,273,200	1,241,151
應收帳款	104,168	186,748
減：備抵損失	<u>2,992</u>	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,374,376</u>	<u>1,422,896</u>

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

	<u>108.12.31</u>		
	應收票據及 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	\$ 1,374,376	-	-
逾期365天以上	<u>2,992</u>	100%	<u>2,992</u>
	<u>\$ 1,377,368</u>		<u>2,992</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31		
	應收票據及 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>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 5,003	5,003
提列之減損損失	1,819	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	(3,830)	-
期末餘額	<u>\$ 2,992</u>	<u>5,003</u>

(五)存 貨

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 12,496,069	21,486,639
營建用地	14,064,227	17,945,309
在建房地	48,151,146	25,951,582
預付土地款	504,250	913,672
合計	<u>\$ 75,215,692</u>	<u>66,297,202</u>

民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為14,644,621千元及21,825,700千元。民國一〇八年度及一〇七年度因部份待售房地已售，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44,951千元及1,600千元。

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度因部份資產之用途變更，將符合投資性不動產及不動產、廠房及設備公報定義之待售房地分類至投資性不動產及不動產、廠房及設備，請詳附註六(八)及(十)。

民國一〇八年度及一〇七年度，本公司在建房地分別依2.06%及2.16%資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿四)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	\$ <u>5,923,202</u>	<u>3,497,665</u>

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

本公司於民國一〇七年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，投資金額5,000千元，持股比率為100%。

本公司基於集團組織架構調整，於民國一〇八年六月二十五日經董事會決議以現金930,000千元取得齊裕營造股份有限公司持有之博元建設股份有限公司100%股權，並於民國一〇八年八月八日以現金交割方式取得對該公司之直接控制。

2.擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)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一〇八年度間及一〇七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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
購入非控制權益之帳面金額	\$ 243,542	148,500
支付予非控制權益之對價	<u>(750,765)</u>	<u>(351,457)</u>
保留盈餘	<u>\$ (507,223)</u>	<u>(202,957)</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	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108年1月1日餘額	\$ 476,705	414,423	42,079	-	933,207
自存貨轉入	12,636	15,951	-	-	28,587
增 添	-	5,635	24,129	6,687	36,451
處 分	-	-	(1,191)	-	(1,191)
轉入(出)	-	6,687	-	(6,687)	-
重分類至投資性不動產	(1,878)	(1,742)	-	-	(3,620)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 487,463</u>	<u>440,954</u>	<u>65,017</u>	<u>-</u>	<u>993,434</u>
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)	-	-	6,178	(6,178)	-
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>
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	57,602	15,889	-	73,491
本年度折舊	-	10,094	11,961	-	22,055
重分類至投資性不動產	-	(131)	-	-	(131)
處 分	-	-	(1,191)	-	(1,191)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>67,565</u>	<u>26,659</u>	<u>-</u>	<u>94,224</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>57,602</u>	<u>15,889</u>	<u>-</u>	<u>73,491</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 487,463</u>	<u>373,389</u>	<u>38,358</u>	<u>-</u>	<u>899,210</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 476,705</u>	<u>356,821</u>	<u>26,190</u>	<u>-</u>	<u>859,716</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 257,691</u>	<u>250,889</u>	<u>13,127</u>	<u>-</u>	<u>521,707</u>

擔 保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)使用權資產

本公司承租土地及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	土 地	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用新準則之調整數	9,167	1,886	11,053
民國108年1月1日重編後餘額	9,167	1,886	11,053
增 添	11,968	-	11,968
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 21,135</u>	<u>1,886</u>	<u>23,021</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用新準則之調整數	2,674	891	3,565
民國108年1月1日重編後餘額	2,674	891	3,565
本年度折舊	8,735	628	9,363
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 11,409</u>	<u>1,519</u>	<u>12,928</u>
帳面價值：			
民國108年12月31日	<u>\$ 9,726</u>	<u>367</u>	<u>10,093</u>

(十)投資性不動產

本公司投資性不動產之明細如下：

	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108年1月1日餘額	\$ 2,070,966	1,924,053	-	3,995,019
自存貨轉入	105,627	148,404	-	254,031
自不動產、廠房及設備轉入	1,878	1,742	-	3,620
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,178,471</u>	<u>2,074,199</u>	<u>-</u>	<u>4,252,670</u>
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	<u>\$ 2,070,966</u>	<u>1,924,053</u>	<u>-</u>	<u>3,995,019</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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108年1月1日餘額	\$ 40,818	155,509	-	196,327
本年度折舊	-	38,234	-	38,234
自不動產、廠房及設備轉入	-	131	-	131
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>193,874</u>	<u>-</u>	<u>234,692</u>
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>
帳面金額：				
民國108年12月31日	<u>\$ 2,137,653</u>	<u>1,880,325</u>	<u>-</u>	<u>4,017,978</u>
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107年1月1日	<u>\$ 602,076</u>	<u>580,764</u>	<u>132,882</u>	<u>1,315,722</u>
公允價值：				
民國108年12月31日				<u>\$ 6,717,162</u>
民國107年12月31日				<u>\$ 5,944,851</u>

投資性不動產係本公司所持有之自有資產，以營業租賃出租予第三方之不動產，其他相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十七)及(廿二)。

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

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十一)其他流動資產及其他資產

	108.12.31	107.12.31
其他金融資產－流動	\$ 4,177,236	3,174,073
取得合約之增額成本	1,307,988	700,286
其他金融資產－非流動	7,858,341	6,729,809
	<u>\$ 13,343,565</u>	<u>10,604,168</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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.取得合約之增額成本

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列483,395千元及911,881千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本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。

(十二)短期借款

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$ 7,933,333	4,233,333
擔保銀行借款	35,351,277	25,678,856
減：聯貸主辦費	(7,307)	-
合 計	<u>\$ 43,277,303</u>	<u>29,912,189</u>
利率區間	<u>1.495%~2.30%</u>	<u>1.65%~2.30%</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為22,696,834千元及18,061,505千元；償還之金額分別為9,324,413千元及13,386,069千元，利息費用請詳附註六(廿四)。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付短期票券

	108.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	金融機構	1.65%~1.838%
減：應付短期票券折價		\$ 2,974,200
合 計		<u>(10,349)</u>
		<u>\$ 2,963,851</u>
	107.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	金融機構	1.60%~1.688%
減：應付短期票券折價		\$ 3,764,200
合 計		<u>(15,536)</u>
		<u>\$ 3,748,664</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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	新台幣	1.69%~2.25%	110~127
減：一年內到期部份			
合 計			
			\$ 3,585,438
			(107,373)
			\$ 3,478,065

107.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	新台幣	1.69%~2.25%	110~127
減：一年內到期部份			
合 計			
			\$ 3,364,510
			(94,398)
			\$ 3,270,112

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為316,400千元及1,703,511千元；償還之金額分別為95,472千元及71,026千元，利息費用請詳附註六(廿四)。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十五)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	108.12.31	107.12.31
有擔保轉換公司債－非流動	\$ 10,270,574	10,154,927
有擔保普通公司債－非流動	9,468,125	9,460,166
合 計	\$ 19,738,699	19,615,093

1.本公司分別於民國一〇七年五月、一〇五年四月及十一月間發行有擔保普通公司債，金額分別為2,500,000千元、5,000,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.90%、1.15%及1.00%，發行期間均為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：

	108.12.31	107.12.31
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	(307,246)	(422,893)
期末應付公司債餘額	\$ 10,270,574	10,154,927
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)	\$ -	1,000

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇六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.民國一〇八年度及一〇七年度之利息費用之金額，請詳附註六(廿四)，前述有擔保轉換公司債及普通公司債提供擔保品情形說明請詳附註八。

(十六)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

流動	108.12.31 \$ <u><u>10,200</u></u>
----	--------------------------------------

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u><u>181</u></u>
短期及低價值租賃之費用	\$ <u><u>117,516</u></u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u><u>127,214</u></u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租土地作為接待中心，接待中心之租賃期間通常為二至三年。

2.其他租賃

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年。另，本公司承租辦公設備、短期接待中心及戶外定點廣告，該等租賃為短期及低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

本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>
一年內	\$ 5,329
一年至五年	<u>2,832</u>
	<u>\$ 8,161</u>

2.出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 64,132
一至二年	50,788
二至三年	42,062
三至四年	33,610
四至五年	<u>13,388</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 203,980</u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	<u>107.12.31</u>
一年內	\$ 75,663
一年至五年	<u>188,302</u>
	<u>\$ 263,965</u>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為61,450千元及49,579千元。

(十八)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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 61,735	59,792
計畫資產之公允價值	<u>(27,607)</u>	<u>(25,799)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 34,128</u>	<u>33,993</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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27,607千元。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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	108年度	107年度
1月1日確定福利義務	\$ 59,792	60,097
當期服務成本及利息	1,243	1,463
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)	700	(1,768)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 61,735</u>	<u>59,792</u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	108年度	107年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 25,799	24,177
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)	867	633
已提撥至計畫之金額	647	653
計劃資產預計報酬	294	336
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 27,607</u>	<u>25,799</u>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	108年度	107年度
當期服務成本	\$ 570	638
淨確定福利負債之淨利息	379	489
	<u>\$ 949</u>	<u>1,127</u>
管理費用	<u>\$ 949</u>	<u>1,127</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (11,857)	(14,258)
本期認列	<u>167</u>	<u>2,401</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (11,690)</u>	<u>(11,857)</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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
折現率	1.000 %	1.125 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇八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647千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為11.94年。

(7)敏感度分析

民國一〇八年及一〇七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：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (1,621)	1,675
未來薪資增加(變動0.25%)	1,622	(1,579)
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)

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為9,224千元及8,994千元，已提撥至勞工保險局。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	17,741
土地增值稅	198,057	294,924
未分配盈餘加徵	62,775	28
調整前期之當期所得稅	30,266	-
所得稅費用	<u>\$ 291,098</u>	<u>312,693</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利	<u>\$ 3,320,887</u>	<u>7,168,837</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	664,177	1,433,768
土地免稅所得	(757,497)	(1,270,924)
財稅認列時點差異	111,057	148,869
財稅認列資本化差異	(57,390)	(114,260)
採權益法認列之投資損益	(44,999)	(117,293)
財稅認列遞延銷售佣金差異	57,688	(29,055)
土地增值稅	198,057	294,924
金融資產評價損益	(4,712)	13,965
聯屬公司(已)未實現損益	37	4,097
虧損扣抵	-	(38,946)
未分配盈餘加徵	62,775	28
調整前期之當期所得稅	30,266	-
其他	31,639	(12,480)
合 計	<u>\$ 291,098</u>	<u>312,693</u>

2.已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七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108年1月1日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>3,302</u>	<u>14,544</u>
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>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅負債：

	其他
民國108年1月1日	\$ <u>340</u>
民國108年12月31日	\$ <u>340</u>
民國107年1月1日	\$ <u>340</u>
民國107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。

(二十)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為20,000,000千元及15,000,000千元，每股面額10元。一〇八年及一〇七年實收資本額分別為11,666,288千元及11,666,266千元。

1.普通股之發行

本公司民國一〇八年度可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股2千股，以面額發行，總金額為22千元，業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
庫藏股票交易	\$ 379,053	259,119
認列對子公司所有權權益變動數	33,525	33,525
轉換公司債轉換溢價	81	-
合併溢額	62	62
受領贈與之所得	3,396	3,396
其 他	8,357	8,357
	<u>\$ 424,474</u>	<u>304,459</u>

本公司於民國一〇七年六月十一日經股東常會決議以資本公積配發每股現金股利2.008元，合計為2,342,586千元。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.保留盈餘

本公司每年決算後所得純益，應先預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，預估保留員工酬勞，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，若尚有盈餘，其餘額加計前季累計未分配盈餘為股東紅利，並由董事會擬具分派議案。以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。分派盈餘時，股東股利之現金部分不低於股東分配數之百分之十。

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

另本公司經民國一〇八年六月十日股東常會決議通過修正公司章程為盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，每季決算如有盈餘應依上述所定程序分派之。

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

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

	107年度		106年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	\$ 3.500	<u>4,083,194</u>	1.492	<u>1,740,607</u>

本公司分別於民國一〇八年八月十三日及十一月十三日經董事會決議通過民國一〇八年第二季及第三季之期中盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	108年第二季		108年第三季	
	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	<u>1,166,628</u>	1	<u>1,166,629</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。本公司截至民國一〇八年十二月三十一日止尚無買回本公司股份之情事。
- (2)於民國九十年底公司法修正前本公司之子公司巨豐旅館、興富發置業(原宏亮娛樂)及齊裕營造因投資目的持有本公司部份股數。另，本公司對其具有實質控制力之子公司潤隆建設於民國一〇四年度間，為投資目的陸續於公開市場購入本公司股票計11,950千股。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日本公司每股市價分別為46.3元及45.0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	108.12.31		107.12.31	
	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	11,950	71,227	11,950	54,178
	<u>26,652</u>	<u>\$ 83,810</u>	<u>26,652</u>	<u>66,761</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108年1月1日餘額	\$ 344	510,083	-	510,427
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換 差額	(149)	-	-	(149)
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	-	22,474	-	22,474
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具	-	(125)	-	(125)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 195</u>	<u>532,432</u>	<u>-</u>	<u>532,627</u>
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
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>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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3,029,789千元及6,856,144千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為1,139,976千股及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

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>3,029,789</u>	<u>6,856,144</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107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)
可轉換公司債轉換之影響	<u>1</u>	<u>-</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>1,139,976</u>	<u>1,139,975</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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3,122,453千元及6,947,766千元，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1,372,978千股及1,316,199千股為基礎計算之，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)

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>3,122,453</u>	<u>6,947,766</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	1,139,976	1,139,975
可轉換公司債轉換之影響	232,016	175,131
員工股票酬勞之影響	<u>986</u>	<u>1,093</u>
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>1,372,978</u>	<u>1,316,199</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺 灣	\$ <u>20,373,762</u>	<u>30,717,971</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 20,299,461	30,663,635
其他收入	<u>74,301</u>	<u>54,336</u>
	\$ <u>20,373,762</u>	<u>30,717,971</u>
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之收入	\$ 74,301	54,336
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>20,299,461</u>	<u>30,663,635</u>
	\$ <u>20,373,762</u>	<u>30,717,971</u>

2.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
合約負債－銷售房地	\$ 4,415,748	2,891,226	6,242,964
合約負債－預收款項	<u>8,308</u>	<u>8,353</u>	<u>5,476</u>
合 計	\$ <u>4,424,056</u>	<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(四)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為1,762,512千元及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，民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(廿三)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為36,000千元及48,000千元，董事酬勞估列金額分別為8,400千元及12,000千元，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，並列報為民國一〇八年度及一〇七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國一〇八年度及一〇七年度個體財務報告估列金額並無差異。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度其他收入明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入	\$ 14,482	14,156
解約收入	14,377	158,491
股利收入	4,778	44,603
其他	<u>102,706</u>	<u>202,518</u>
	<u><u>\$ 136,343</u></u>	<u><u>419,768</u></u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
外幣兌換損失	\$ (5)	-
處分不動產、廠房及設備損失	-	(12)
處分投資性不動產利益	-	288,513
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債淨(損失)利益	23,559	(69,826)
什項支出	<u>(9,355)</u>	<u>(2,011)</u>
	<u><u>\$ 14,199</u></u>	<u><u>216,664</u></u>

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用		
銀行借款(含保證手續費及押金息)	\$ 1,076,833	876,958
公司債折價攤銷數	117,730	116,179
公司債利息	99,962	90,877
其他財務費用	181	-
減：利息資本化	<u>(611,908)</u>	<u>(495,516)</u>
	<u><u>\$ 682,798</u></u>	<u><u>588,498</u></u>

(廿五)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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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(四)。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。民國一〇八年度及一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
民國一〇八年十二月三十一日餘額(即期初餘額)	\$ <u>8,235</u>
民國一〇七年十二月三十一日餘額(即期初餘額)	\$ <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
108年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 41,607,416	8,690,022	30,046,658	2,870,736
無擔保銀行借款	8,102,799	4,048,716	4,054,083	-
應付短期票券	2,974,200	2,974,200	-	-
可轉換公司債	10,640,714	-	10,640,714	-
普通公司債	9,688,502	100,000	9,588,502	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,691,499	4,632,935	57,694	870
租賃負債	10,308	10,308	-	-
	<u>\$ 77,715,438</u>	<u>20,456,181</u>	<u>54,387,651</u>	<u>2,871,606</u>
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	2,810,894	2,737,519	72,037	1,338
	<u>\$ 62,714,500</u>	<u>9,454,950</u>	<u>49,676,327</u>	<u>3,583,223</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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之利息費用將增加或減少249,133千元及185,127千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加131,387千元及100,503千元，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	108年度		107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%	\$ 55,036	28,773	52,838	30,373
下跌10%	\$ (55,036)	(28,773)	(52,838)	(30,373)

4. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

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

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 287,726	287,726	-	-	287,726
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	\$ 550,364	550,364	-	-	550,364

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

108.12.31					
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 7,581,341	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,374,376	-	-	-	-
其他金融資產－流動	4,177,236	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	7,858,341	-	-	-	-
小 計	\$ 20,991,294	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 43,277,303	-	-	-	-
應付短期票券	2,963,851	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	4,691,499	-	-	-	-
租賃負債	10,200	-	-	-	-
其他金融負債－流動	231,712	-	-	-	-
應付公司債	19,738,699	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	3,585,438	-	-	-	-
小 計	\$ 74,498,702	-	-	-	-
107.12.31					
		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
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
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
非上市(櫃)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	\$ 9,394,347	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,422,896	-	-	-	-
其他金融資產－流動	3,174,073	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	6,729,809	-	-	-	-
小 計	\$ 20,721,125	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 29,912,189	-	-	-	-
應付短期票券	3,748,664	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,810,894	-	-	-	-
其他金融負債－流動	116,648	-	-	-	-
應付公司債	19,615,093	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	3,364,510	-	-	-	-
小 計	\$ 59,567,998	-	-	-	-

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

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

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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，於民國一〇八年度及一〇七年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇八年度及一〇七年度並無各等級間移轉之情形。

(廿六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司提供予完全擁有之子公司背書保證之情形，請詳附註七(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露程度於可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(廿七)資本管理

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

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、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。

民國一〇八年本公司之資本管理策略與民國一〇七年一致，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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 79,178,582	62,821,652
減：現金及約當現金	<u>(7,581,341)</u>	<u>(9,394,347)</u>
淨負債	71,597,241	53,427,305
權益總額	<u>30,396,294</u>	<u>34,180,147</u>
調整後資本	<u>\$ 101,993,535</u>	<u>87,607,452</u>
負債資本比率	<u>70.20 %</u>	<u>60.98 %</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
財團法人台中市興富發文化藝術基金會	其負責人與本公司相同
蔡○○	子公司之主要管理人員
鄭○○	本公司之董事
陳○○	本公司之主要管理人員
黃○○	本公司之主要管理人員之配偶

(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	
	108年度	107年度
子公司-潤隆建設(股)公司	\$ -	990,596

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	
	108年度	107年度	108年度	107年度
子公司：				
齊裕營造(股)公司	\$ 3,741,838	4,019,402	6,615,464	11,957,459
金駿營造(股)公司	2,280,250	1,229,559	3,412,821	1,460,135
子公司	810	14,140	810	90,377
	<u>\$ 6,022,898</u>	<u>5,263,101</u>	<u>10,029,095</u>	<u>13,507,971</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	108.12.31	107.12.31
應收帳款	子公司	\$ 1,185	1,315
其他應收款	子公司	1,273	1,476
(帳列其他金融資產－流動)			
		<u>\$ 2,458</u>	<u>2,791</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	108.12.31	107.12.31
應付帳款	子公司：		
	齊裕營造(股)公司	\$ 888,851	462,525
	金駿營造(股)公司	409,573	173,018
"	子公司	5,412	8,255
其他應付款	子公司	8,924	17,912
		<u>\$ 1,312,760</u>	<u>661,710</u>

5.合約負債

本公司預收關係人款項明細如下：

關係人類別	說明	108.12.31	107.12.31
子公司	預收租金及代管費	<u>\$ 1,706</u>	<u>5,980</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日背書保證餘額分別為9,740,442千元及9,501,390千元，已動支金額分別為4,507,442千元及5,636,434千元。

子公司提供其土地供本公司作為銀行融資之擔保，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日背書保證餘額分別為1,907,700千元及1,922,700千元，已動支金額分別為1,907,700千元及1,922,700千元，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：

	<u>存出保證金</u>		<u>租金支出</u>	
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
子公司	\$ 1,614	1,614	9,238	8,148
其他關係人	-	-	-	274
	<u>\$ 1,614</u>	<u>1,614</u>	<u>9,238</u>	<u>8,422</u>

(2) 本公司出租予關係人辦公室而認列租金收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
子公司	\$ <u>9,221</u>	<u>2,162</u>

(3) 與關係人簽立委託管理契約而認列其他收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
子公司	\$ <u>9,513</u>	<u>504</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：

	<u>本期支付費用</u>	
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
子公司－巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 80,795	60,048
子公司	1,122	-
	<u>\$ 81,917</u>	<u>60,048</u>

(5) 委託關係人管理建案工地事務而支付之管理費用

	<u>本期支付費用</u>	
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
子公司	\$ <u>6,175</u>	<u>30,308</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)於民國一〇八年及一〇七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：

<u>工程名稱</u>	<u>關係人類別</u>	<u>性質</u>	<u>合建保證金</u>
108.12.31			
博孝段	地主-子公司-億記(股)公司	合建分售	存出保證金\$160,000
博孝段	地主-子公司-碧江企業(股)公司	合建分售	存出保證金 125,000
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
惠安四	建方-子公司-潤隆建設(股)公司	合建分屋	存入保證金 100,000
107.12.31			
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

(7)因發包工程予關係人而收取之履約保證票據

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	<u>\$ 114,199</u>	<u>166,701</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—蔡○○，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。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，其他應付款金額皆為5,000千元。

(9)本公司於民國一〇八年度出售房地予其他關係人之金額為19,667千元。

(10)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，價款業已收迄並完成股權移轉登記。

(11)本公司於民國一〇八年八月向子公司齊裕營造(股)公司購入博元建設(股)公司73,700千股普通股股份，交易價格為930,000千元。截至民國一〇八年十二月三十一日止，價款業已收迄並完成股權移轉登記。

(12)本公司於民國一〇八年度向子公司博元建設(股)公司購買百貨禮券之金額為3,345千元。

(13)本公司於民國一〇八年度捐贈予財團法人台中市興富發文化藝術基金會5,000千元，以作為基金會推展會務之用。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ <u>67,660</u>	<u>60,338</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	108.12.31	107.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	銀行借款	\$ 171,900	168,600
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	57,501,802	45,611,872
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	11,348,263	9,087,489
採用權益法之投資	銀行借款	1,298,617	1,300,497
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	832,318	833,526
投資性不動產淨額	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	<u>3,974,571</u>	<u>3,478,657</u>
		<u>\$ 75,127,471</u>	<u>60,480,641</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為6,417,486千元及10,535,553千元。

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：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>49,108,132</u>	<u>25,236,536</u>
已依約收取金額	\$ <u>4,415,748</u>	<u>2,891,226</u>
已依約收取之票據	\$ <u>2,551,904</u>	<u>1,031,575</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：

	108.12.31	107.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u>4,543,329</u>	<u>3,686,539</u>

(二)其他：

於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為424,642千元及445,249千元。

十、重大之災害損失：無。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	330,028	330,028	-	360,828	360,828
勞健保費用	-	21,994	21,994	-	21,893	21,893
退休金費用	-	10,173	10,173	-	10,121	10,121
董事酬金	-	16,783	16,783	-	21,685	21,685
其他員工福利費用	-	-	-	-	-	-
折舊費用	38,234	31,418	69,652	21,611	17,215	38,826
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,929	3,929	-	3,819	3,819

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	322	291
未兼任員工之董事人數	4	4
平均員工福利費用	\$ 1,139	1,369
平均員工薪資費用	\$ 1,038	1,257
平均員工薪資費用調整情形	(17.42)%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

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	\$ 30,396,294	8,846,000	8,846,000	3,993,000	-	29.10 %	60,792,588	Y	N	N
0	本公司	博元建設	3	30,396,294	2,827,490	714,442	514,442	-	2.35 %	60,792,588	Y	N	N
0	本公司	元盛國際	3	30,396,294	180,000	180,000	-	-	0.59 %	60,792,588	Y	N	N
1	億記	本公司	2	30,396,294	1,922,700	1,907,700	1,907,700	1,907,700	6.28 %	60,792,588	N	Y	N
2	潤隆建設	金駿營造	2	1,102,986	200,000	200,000	-	-	3.63 %	2,757,464	Y	N	N

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：本公司及億記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：潤隆建設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)對外背書保證之總額不得超過潤隆公司當期淨值之百分之五十為限。

(2)對單一企業背書保證總額以不超過潤隆公司當期淨值之百分之二十為限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	\$ 545,364	19.00 %	545,364	
"	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	10,042,789	287,726	3.91 %	287,726	
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－非流動	4,162,135	192,707	0.36 %	192,707	
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	372,475	0.69 %	372,475	
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	115,523	0.21 %	115,523	
"	公司債－中國力霸	－	按攤銷後成本衡量之金融資產 －流動	3	-	- %	-	註
"	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	6,821,901	195,448	2.65 %	195,448	
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	5,105,386	146,269	1.99 %	146,269	
"	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	553,285	1.02 %	553,285	

註：已全數提列減損損失。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	齊裕營造	採用權益法之投資	現金增資	本公司之子公司	55,000,000	\$ 248,654	150,000,000	1,500,000	-	-	-	-	205,000,000	1,694,299
"	博元建設	"	齊裕營造	"	-	-	73,700,000	930,000	-	-	-	-	73,700,000	975,454
"	潤隆建設	"	-	-	11,098,000	(599,564)	5,174,000	322,981	-	-	-	-	16,272,000	(587,920)
齊裕營造	博元建設	"	本公司	最終母公司	73,700,000	925,525	-	-	73,700,000	930,000	839,999	90,001	-	-
"	潤隆建設	"	-	-	9,036,000	213,795	6,441,000	427,784	-	-	-	-	15,477,000	276,169

註：未喪失控制，作為與業主間之權益交易處理。

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	惠安三	108.01.29	\$ 1,460,666	1,460,666	張君	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	復興北	108.03.07	5,111,580	5,111,580	尚志資產	"	-	-	-	-	"	"
"	西屯段	108.04.29	1,416,882	1,416,882	尤君等八人	"	-	-	-	-	"	"
"	台中市西屯區土庫段115-3地號等14筆道路地	108.05.29	539,764	539,764	台灣土地銀行股份有限公司	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	惠安四	108.06.05	1,925,200	1,925,200	魏君	"	-	-	-	-	鑑價	"
"	青昇二	108.12.02	4,166,709	416,670	韓君等5人	"	-	-	-	-	"	"
"	中正案	108.12.27	340,000	34,000	玉山商業銀行股份有限公司	"	-	-	-	-	"	"
潤隆建設	台中市西屯區惠安段	108.02.26	1,926,436	1,926,436	王君等5人	"	-	-	-	-	"	"
"	青昇段	108.12.02	3,558,261	355,826	沈君等2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	待售房地	108.02.12	不適用	係出售存貨故不適用	\$ 688,712	688,712	係出售存貨故不適用	財團法人溫世仁文教基金會	非關係人	獲利	鑑價	無
本公司	副都心三	108.08.01	107.07.18	1,008,451	1,029,690	1,029,690	20,633	新世茂資產開發股份有限公司	"	因個案合作架構變異而處分	議價	無
潤隆建設	不動產及廠房	108.09.25	67/2~108/9	399,806	1,299,331	1,299,331	約8.8億元	賴君1人	"	活化資產及充實營運資金	鑑價	無
博元建設	投資性不動產	108.10.07	不適用	531,917	760,588	760,588	203,457	臺銀人壽保險(股)公司	"	獲利	鑑價	無

註：交易金額含建物款或申請建照之權益。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	\$ 3,741,838	16.18 %	依合約逐期付款	-	-	(888,851)	(46.47) %	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	2,280,250	9.86 %	依合約逐期付款	-	-	(409,573)	(21.41) %	註2
齊裕營造	本公司	最終母公司	承包工程	(3,929,437)	(68.42) %	依合約逐期收款	-	-	888,851	70.64 %	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	(1,524,635)	(26.55) %	依合約逐期收款	-	-	348,399	27.69 %	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	(169,746)	(2.96) %	依合約逐期收款	-	-	906	0.07 %	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	154,190	50.68 %	依合約逐期付款	-	-	(906)	(0.72) %	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	1,414,519	19.64 %	依合約逐期付款	-	-	(348,399)	(41.69) %	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	464,716	6.45 %	依合約逐期付款	-	-	(137,839)	(16.50) %	註2
金駿營造	本公司	最終母公司	承包工程	(2,252,220)	(75.80) %	依合約逐期收款	-	-	409,573	49.55 %	註1
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	(456,904)	(15.38) %	依合約逐期收款	-	-	137,839	16.76 %	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	\$ 888,851	5.82	-	-	-	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	348,399	6.28	-	-	-	-
金駿營造	本公司	最終母公司	409,573	7.73	-	-	-	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	137,839	5.37	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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 %	36,686	13,252	(5,477)	
"	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 %	61,930	25,124	(12,065)	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	1,530,041	30,041	205,000,000	100.00 %	1,694,299	118,030	212,177	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租賃業等	779,424	456,443	16,272,000	5.28 %	(587,920)	655,920	(23,579)	
"	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 %	2,437,292	(8,361)	(8,361)	

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	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 %	1,298,617	(1,879)	(1,879)	
"	興富發營造	台灣	營造業、住宅及大 樓開發租售業等	5,000	5,000	500,000	100.00 %	3,022	(1,804)	(1,804)	
"	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租 售業等	930,000	-	73,700,000	100.00 %	975,454	3,138	66,443	
齊裕營造	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租 售	-	737,000	-	- %	-	3,138	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 %	421,904	35,535	"	
"	元盛國際	台灣	建材批發業	78,484	78,484	8,100,000	100.00 %	143,223	12,203	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產 開發及租售業等	803,226	375,443	15,477,000	5.02 %	276,169	655,920	"	
"	國宇建材	台灣	建材批發	98,000	98,000	9,800,000	35.00 %	91,585	(13,053)	"	
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 %	337,850	655,920	"	
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	518,300	50,000,000	100.00 %	595,755	60,662	"	

(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	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
詮享商貿	建材、家具、 五金及機械批 發業等	26,555 USD 900,000	(一)	26,555 USD 900,000	-	26,555 USD 900,000	\$ (431)	100.00%	(431)	2,121	-
興富裕商貿	建材批發業	27,104 USD 900,000	(一)	27,104 USD 900,000	-	27,104 USD 900,000	(31)	100.00%	(31)	1,701	-

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)	\$ 18,237,776

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

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

興富發建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金及零用金		\$ 1,866
銀行存款		
活期存款		7,570,214
支票存款		3,594
外幣存款	美金165,803.93元，匯率按30元及港幣 16.29元，匯率4元	5,667
		7,579,475
		\$ 7,581,341

興富發建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
預付土地款	青昇二	\$ 416,670	
	中正案	87,580	
		<u>504,250</u>	
營建用地	復興北	5,072,276	
	惠順二	2,188,494	
	惠安四	2,115,804	
	安康段	1,919,474	
	西屯段	1,423,861	
	其他	1,367,633	
	減：備抵跌價損失	<u>(23,315)</u>	
		<u>14,064,227</u>	
在建房地	淡海五	5,389,191	
	烏日高鐵	4,426,645	
	南港五	3,393,556	
	豐功段	2,703,674	
	惠禮段	2,580,667	
	白崙段	2,509,327	
	善捷段	2,420,885	
	三塊厝段	2,386,983	
	永翠二	2,199,902	
	惠信段	2,125,110	
	永翠段	2,074,980	
	光武段	1,847,004	
	新庄段	1,580,394	
	惠安三	1,539,062	
	青溪段	1,393,610	
	福山案	1,307,492	
	新都段	1,152,167	
	果貿段	1,075,764	
	六合案	903,522	
	新都310	807,346	
	其他	4,342,244	
	減：備抵跌價損失	<u>(8,379)</u>	
		<u>48,151,146</u>	

興富發建設股份有限公司

存貨明細表(續)

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
待售房地	康寧三小段	2,122,951	
	龍富段	1,510,785	
	金華段	1,292,225	
	金泰九	1,291,912	
	龍中六	998,096	
	東勢二	723,931	
	惠順段	707,129	
	東勢一	566,330	
	河南惠民	527,097	
	龍富二	241,886	
	淡海三	233,063	
	光華段	221,527	
	龍中五	221,003	
	民族案	213,896	
	新富段	198,300	
	新生北	188,419	
	其他	1,238,519	
	減：備抵跌價損失	(1,000)	
		12,496,069	
		<u>\$ 75,215,692</u>	
合計			

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

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
銀行存款	價金信託專戶、備償戶及定存單等	\$ 3,492,696	
工程存出保證金	合建保證金等	550,314	
其他	應收利息及其他應收款等	134,226	
		<u>\$ 4,177,236</u>	

其他金融資產—非流動明細表

項 目	摘 要	金 額	備註
銀行存款	公司債備償戶	\$ 7,855,567	
存出保證金	租賃保證金及辦公室押金等	2,774	
		<u>\$ 7,858,341</u>	

興富發建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元
 股數：千股

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加(註1)		本 期 減 少(註2)		期 末 餘 額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單 價	總 價		
巨豐旅館管理顧問股份有限公司	1,200	\$ 36,525	-	18,729	-	(18,568)	1,200	100.00 %	36,686	191.02	229,229	無	
興富發置業股份有限公司 (原宏亮娛樂)	2,500	56,642	-	36,201	-	(30,913)	2,500	100.00 %	61,930	174.36	435,911	"	
齊裕營造股份有限公司	55,000	248,654	150,000	1,723,405	-	(277,760)	205,000	100.00 %	1,694,299	16.06	3,292,150	"	
潤隆建設股份有限公司	11,098	(599,564)	5,174	376,902	-	(365,258)	16,272	5.28 %	(587,920)	62.80	1,021,882	"	
博元建設股份有限公司	-	-	73,700	996,443	-	(20,989)	73,700	100.00 %	975,454	13.24	975,454	"	
億記股份有限公司	2,200	2,445,654	-	-	-	(8,362)	2,200	100.00 %	2,437,292	54.07	118,964	"	
碧江企業股份有限公司	7	1,300,497	-	-	-	(1,880)	7	100.00 %	1,298,617	(108.57)	(760)	銀行借款	
興富裕商貿(廈門)有限公司	-	1,797	-	-	-	(96)	-	100.00 %	1,701	-	1,701	無	
詮享商貿(上海)有限公司	-	2,634	-	-	-	(513)	-	100.00 %	2,121	-	2,121	"	
興富發營造股份有限公司	500	4,826	-	-	-	(1,804)	500	100.00 %	3,022	6.04	3,022	"	
合計		<u>\$ 3,497,665</u>		<u>3,151,680</u>		<u>(726,143)</u>			<u>5,923,202</u>		<u>6,079,674</u>		

註1：本期增加係依權益法認列投資收益278,619千元、遞延貸項146千元、新增取得成本2,752,981千元、發放予子公司現金股利調整資本公積119,934千元。

註2：本期減少係依權益法認列投資損失53,626千元、獲配現金股利132,579千元、遞延貸項330千元、實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額調整保留盈餘507,223千元、持股比例變動致子公司購入母公司股票視為庫藏股票之變動數17,049千元、國際財務報導準則第十六號影響數14,698千元及採用權益法認列子公司之綜合損益638千元。

興富發建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
信用借款	\$ 3,500,000	107.09.25~110.10.28	註二	-	
"	2,000,000	108.10.28~110.10.28	"	-	
"	1,000,000	108.10.24~109.10.24	"	-	
"	850,000	107.10.03~109.10.03	"	-	
"	200,000	108.01.16~109.01.16	"	-	
"	33,333	108.07.12~109.07.12	"	-	
"	100,000	108.12.02~109.12.02	"	-	
"	150,000	108.09.02~109.09.02	"	-	
"	100,000	108.08.23~109.08.23	"	-	
抵押借款	713,740	108.04.26~109.04.26	"	待售房地及投資性不動產	
"	80,400	108.04.27~109.04.27	"	待售房地	
"	1,645,389	107.07.30~113.07.01	"	在建房地及待售房地	
"	1,797,900	108.07.01~113.07.01	"	在建房地	
"	63,245	108.03.27~110.03.27	"	待售房地	
"	1,632,833	108.07.27~110.10.03	"	營建用地及待售房地	
"	1,560,000	107.03.15~115.10.28	"	營建用地及待售房地	
"	1,042,000	106.01.16~111.01.16	"	在建房地	
"	1,721,000	107.08.09~112.08.09	"	在建房地	
"	1,200,000	108.04.29~113.04.29	"	營建用地	
"	14,531,530	104.03.03~113.10.23	"	營建用地、在建房地及股票	
"	7,211,590	102.05.10~115.08.19	"	營建用地、在建房地及待售房地	
"	381,167	108.07.12~109.07.12	"	股票、待售房地及投資性不動產	
"	678,000	106.05.10~110.06.19	"	在建房地	
"	114,100	108.10.25~111.10.25	"	在建房地	
"	971,076	108.02.26~109.11.17	"	待售房地	
	<u>\$ 43,277,303</u>				

註一：上述借款皆為向金融機構借款。

註二：利率區間1.495%~2.30%。

興富發建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額					償還辦法	擔保情形
					發行總額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額		
普通公司債一	合作金庫	105.04.12	年付	1.15 %	\$ 3,000,000	-	3,000,000	(12,365)	2,987,635	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產、投資性不動產及待售房地
普通公司債二	土地銀行	105.04.12	年付	1.15 %	2,000,000	-	2,000,000	(6,779)	1,993,221	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產、不動產、廠房及設備、投資性不動產及待售房地
普通公司債三	土地銀行	105.11.29	年付	1.00 %	2,000,000	-	2,000,000	(777)	1,999,223	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產、待售房地
普通公司債四	土地銀行	107.05.28	年付	0.90 %	2,500,000	-	2,500,000	(11,954)	2,488,046	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產、投資性不動產及待售房地
可轉換公司債五	富邦證券	106.06.08	-	- %	10,577,820	(106)	10,577,714	(307,140)	10,270,574	到期時按面額之106.4082%以現金一次還本	其他金融資產、投資性不動產及待售房地
					<u>\$20,077,820</u>	<u>(106)</u>	<u>20,077,714</u>	<u>(339,015)</u>	<u>19,738,699</u>		

興富發建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	光武段	\$ 688,765	
	烏日高鐵	544,780	
	白崙段	525,315	
	新庄段	442,078	
	善捷段	312,583	
	惠信段	245,814	
	果貿段	243,922	
	豐功段	223,601	
	惠禮段	201,936	
	永翠段	194,459	
	三塊厝	173,951	
	江翠段	106,787	
	博孝二期	86,420	
	其他	<u>425,337</u>	
小計		<u>4,415,748</u>	
預收租金		2,146	
其他預收款		<u>6,162</u>	
		<u><u>\$ 4,424,056</u></u>	

興富發建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入		\$ 14,204,973	
房屋收入		6,094,488	
租賃收入		<u>74,301</u>	
合計		<u>\$ 20,373,762</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 8,582,443	
房屋成本		6,107,129	
存貨跌價回升利益		(44,951)	
租賃成本		<u>38,382</u>	
合計		<u>\$ 14,683,003</u>	

興富發建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 116,734	
佣金支出		298,572	
租金支出		105,845	
廣告費		491,679	
折舊		8,734	
其他費用		<u>154,378</u>	
		<u>\$ 1,175,942</u>	

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 230,077	
退休金		10,173	
租金支出		11,671	
差旅費		4,584	
修繕費		196,700	
水電費		5,153	
保險費		24,510	
交際費		3,963	
捐贈		11,485	
稅捐		232,848	
規費		17,039	
折舊		22,684	
各項攤提		3,929	
伙食費		5,685	
職工福利		10,187	
勞務費		13,963	
其他費用		<u>81,832</u>	
		<u>\$ 886,483</u>	