

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
民國一〇九年度及一〇八年度

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	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
(六)重要會計項目之說明	24～49
(七)關係人交易	50～54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54～55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	55～56
(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
3.大陸投資資訊	60
4.主要股東資訊	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110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

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

會計師查核報告

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達興富發建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與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一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(廿三)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。民國一〇九年度房地銷售收入為18,074,191千元，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；另以抽樣方式測試財務報導日前後期間之銷貨交易，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：

於民國一〇九年十二月三十一日，興富發建設股份有限公司存貨金額為97,465,526千元，占總資產72%，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一〇九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或於極罕見情況下，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。

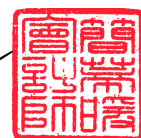
安侯建業聯合會計師事務所

韓沂璉



會計師：

簡萃廷



證券主管機關：金管證審字第1090332798號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一一〇年三月十九日

興富發建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31				109.12.31		108.12.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 6,543,049	5	7,581,341	7	2100	短期借款(附註六(十三))	\$ 58,184,725	43	43,277,303	39
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)	270,366	-	287,726	-	2110	應付短期票券(附註六(十四))	4,976,720	4	2,963,851	3
1150	應收票據淨額(附註六(四))	1,290,121	1	1,271,200	1	2130	合約負債－流動(附註六(廿三)、七及九(一))	7,948,977	6	4,424,056	4
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及七)	107,195	-	103,176	-	2150	應付票據	3,633	-	7,535	-
130X	存貨(附註六(五)、七及八)	97,465,526	72	75,215,692	69	2170	應付帳款	394,350	-	601,524	1
1410	預付款項	217,737	-	332,607	-	2180	應付帳款－關係人(附註七)	1,313,731	1	1,303,836	1
1460	待出售非流動資產(淨額)(附註六(六))	733,106	1	-	-	2200	其他應付款(附註七)	1,717,064	2	2,887,678	3
1476	其他金融資產－流動(附註六(十二)、(廿六)、七、八及九(二))	9,186,064	7	4,177,236	4	2230	本期所得稅負債	187,862	-	37,435	-
1479	其他流動資產－其他	13,178	-	20,988	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十七))	1,442	-	10,200	-
1480	取得合約之增額成本(附註六(十二))	1,954,525	1	1,307,988	1	2305	其他金融負債－流動(附註七)	176,268	-	231,712	-
		117,780,867	87	90,297,954	82	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十六))	6,981,477	5	-	-
非流動資產：						2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十五))	941,422	1	107,373	-
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))	553,139	-	550,364	1	2399	其他流動負債－其他	592,068	-	73,623	-
1550	採用權益法之投資(附註六(七)、(八)及八)	5,295,101	4	5,923,202	5			83,419,739	62	55,926,126	51
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	437,576	-	899,210	1	非流動負債：					
1755	使用權資產(附註六(十))	1,427	-	10,093	-	2530	應付公司債(附註六(十六))	17,548,006	13	19,738,699	18
1760	投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	3,876,811	3	4,017,978	4	2540	長期借款(附註六(十五))	3,049,178	2	3,478,065	3
1780	無形資產	2,757	-	3,190	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(二十))	340	-	340	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(二十))	14,544	-	14,544	-	2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(十九))	37,287	-	35,352	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十二)及八)	8,214,252	6	7,858,341	7			20,634,811	15	23,252,456	21
		18,395,607	13	19,276,922	18		負債總計	104,054,550	77	79,178,582	72
資產總計		\$ 136,176,474	100	109,574,876	100	權益：					
						3100	股本(附註六(廿一))	12,902,969	9	11,666,288	11
						3200	資本公積(附註六(廿一))	680,821	1	424,474	-
							保留盈餘(附註六(廿一))：				
						3310	法定盈餘公積	7,295,747	5	7,227,303	7
						3350	未分配盈餘	10,793,502	8	10,629,412	10
						3400	其他權益(附註六(廿一))	535,453	-	532,627	-
						3500	庫藏股票(附註六(廿一))	(86,568)	-	(83,810)	-
							權益總計	32,121,924	23	30,396,294	28
							負債及權益總計	\$ 136,176,474	100	109,574,876	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)

~4~

會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿三))	\$ 18,157,516	100	20,373,762	100
5000	營業成本(附註六(五))	12,521,372	69	14,683,003	72
	營業毛利	5,636,144	31	5,690,759	28
5910	減：未實現銷貨損益	-	-	184	-
5920	加：已實現銷貨損益	1,236	-	-	-
		5,637,380	31	5,690,575	28
	營業費用：				
6100	推銷費用(附註七)	923,931	5	1,175,942	6
6200	管理費用	724,738	4	886,483	4
		1,648,669	9	2,062,425	10
	營業淨利	3,988,711	22	3,628,150	18
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(廿五))	8,424	-	14,482	-
7010	其他收入(附註六(廿五)及七)	50,385	-	121,861	1
7020	其他利益及損失(附註六(廿五))	136,188	1	14,199	-
7050	財務成本(附註六(廿五))	(713,351)	(4)	(682,798)	(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(附註六(七))	(477,590)	(3)	224,993	1
	營業外收入及支出合計	(995,944)	(6)	(307,263)	(1)
	繼續營業部門稅前淨利	2,992,767	16	3,320,887	17
7950	減：所得稅費用(附註六(二十))	346,966	2	291,098	1
	本期淨利	2,645,801	14	3,029,789	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(十九))	(1,469)	-	167	-
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	2,775	-	22,474	-
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	1,256	-	(489)	-
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	2,562	-	22,152	-
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	51	-	(149)	-
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	51	-	(149)	-
8300	本期其他綜合損益	2,613	-	22,003	-
	本期綜合損益總額	\$ 2,648,414	14	\$ 3,051,792	16
	每股盈餘(元)(附註六(廿二))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 2.11		\$ 2.42	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.80		\$ 2.10	

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本					其他權益項目				
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	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	合計	庫藏股票	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 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
本期淨利	-	-	-	2,645,801	2,645,801	-	-	-	-	2,645,801
本期其他綜合損益	-	-	-	(213)	(213)	51	2,775	2,826	-	2,613
本期綜合損益總額	-	-	-	2,645,588	2,645,588	51	2,775	2,826	-	2,648,414
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	68,444	(68,444)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,166,629)	(1,166,629)	-	-	-	-	(1,166,629)
普通股股票股利	1,166,628	-	-	(1,166,628)	(1,166,628)	-	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	70,053	203,150	-	-	-	-	-	-	-	273,203
發放予子公司股利調整資本公積	-	53,304	-	-	-	-	-	-	-	53,304
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(79,797)	(79,797)	-	-	-	-	(79,797)
對子公司所有權權益變動	-	5	-	-	-	-	-	-	(2,758)	(2,753)
其他資本公積變動數	-	(112)	-	-	-	-	-	-	-	(112)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 12,902,969	680,821	7,295,747	10,793,502	18,089,249	246	535,207	535,453	(86,568)	32,121,924

(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



~6~

會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,992,767	3,320,887
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	76,193	69,652
攤銷費用	4,859	3,929
預期信用減損損失	4,680	1,819
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(44,151)	(23,559)
利息費用	713,351	682,798
利息收入	(8,424)	(14,482)
股利收入	(15,166)	(4,778)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	477,590	(224,993)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	133	-
處分投資性不動產利益	(112,057)	-
未實現銷貨利益	-	184
已實現銷貨利益	(1,236)	-
收益費損項目合計	1,095,772	490,570
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	61,327	40,561
應收票據增加	(21,901)	(32,049)
應收帳款(增加)減少	(5,719)	78,750
存貨增加	(21,678,220)	(8,589,200)
預付款項減少(增加)	63,748	(76,910)
其他流動資產減少	7,810	7,668
其他金融資產增加	(5,008,875)	(1,003,174)
取得合約之增額成本增加	(646,537)	(607,702)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(27,228,367)	(10,182,056)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	3,216,148	1,524,477
應付票據減少	(3,902)	(12,278)
應付帳款(含關係人)(減少)增加	(197,279)	616,303
其他應付款(減少)增加	(23,979)	95,918
其他金融負債(減少)增加	(55,444)	115,064
其他流動負債增加(減少)	518,445	(126,431)
淨確定福利負債增加	466	435
與營業活動相關之負債之淨變動合計	3,454,455	2,213,488
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(23,773,912)	(7,968,568)
調整項目合計	(22,678,140)	(7,477,998)
營運產生之現金流出	(19,685,373)	(4,157,111)
支付之所得稅	(195,344)	(274,035)
營業活動之淨現金流出	(19,880,717)	(4,431,146)

興富發建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	491
取得採用權益法之投資	(82,485)	(2,752,981)
處分待出售非流動資產價款	308,773	-
取得不動產、廠房及設備	(3,938)	(36,451)
取得無形資產	(4,426)	(2,303)
處分投資性不動產	154,093	-
收取之利息	8,460	14,504
收取之股利	221,459	137,357
投資活動之淨現金流入(流出)	601,936	(2,639,383)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	35,411,358	22,696,834
短期借款減少	(20,504,355)	(9,324,413)
應付短期票券增加(減少)	2,012,869	(784,813)
發行公司債	5,000,000	-
舉借長期借款	550,000	316,400
償還長期借款	(144,838)	(95,472)
租賃本金償還	(11,746)	(9,517)
其他金融資產增加	(355,911)	(1,128,532)
發放現金股利	(2,333,257)	(5,249,822)
支付之利息	(1,383,631)	(1,163,142)
籌資活動之淨現金流入	18,240,489	5,257,523
本期現金及約當現金減少數	(1,038,292)	(1,813,006)
期初現金及約當現金餘額	7,581,341	9,394,347
期末現金及約當現金餘額	\$ 6,543,049	7,581,341

(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
民國一〇九年度及一〇八年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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一一〇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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

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

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布 之生效日
國際會計準則第1號之修正 「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正 「虧損性合約－履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： - 履行該合約之增額成本－例如直接人工及原料；及 - 與履行合約直接相關之其他成本之分攤－例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。	2022.1.1

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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；

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

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

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

(6)金融資產之除列

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

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

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

(3)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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照本公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十二)租 賃

1.租賃之判斷

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十三)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體 1~3年

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

(十四)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十六)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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)所得稅

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

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

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 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。

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，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或於變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十八)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。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

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

評價流程

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

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

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

各等級間移轉政策

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

- 1.附註六(十一)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿六)，金融工具。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及週轉金	\$ 3,862	1,866
支票存款及活期存款	<u>6,539,187</u>	<u>7,579,475</u>
現金及約當現金	<u><u>\$ 6,543,049</u></u>	<u><u>7,581,341</u></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(廿六)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	\$ 263,550	287,726
嵌入式衍生工具－贖回權及轉換權	<u>6,816</u>	<u>-</u>
合 計	<u><u>\$ 270,366</u></u>	<u><u>287,726</u></u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿五)。

2.民國一〇九年度及一〇八年度因新增及處分上述透過損益按公允價值衡量之金融資產之價款分別為11,009千元、72,336千元及零元、40,561千元。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿六)。

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

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
非上市(櫃)公司股票	<u><u>\$ 553,139</u></u>	<u><u>550,364</u></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491千元，累積處分利益計125千元，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(廿六)。

3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款淨額

	109.12.31	108.12.31
應收票據	\$ 1,295,101	1,273,200
應收帳款	109,887	104,168
減：備抵損失	7,672	2,992
	<u>\$ 1,397,316</u>	<u>1,374,376</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：

	109.12.31		
	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	\$ 1,397,316	-	-
逾期365天以上	7,672	100%	7,672
	<u>\$ 1,404,988</u>		<u>7,672</u>
	108.12.31		
	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	\$ 1,374,376	-	-
逾期365天以上	2,992	100%	2,992
	<u>\$ 1,377,368</u>		<u>2,992</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額	\$ 2,992	5,003
提列之減損損失	4,680	1,819
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(3,830)
期末餘額	<u>\$ 7,672</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)

(五)存 貨

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 10,271,781	12,496,069
營建用地	24,570,145	14,064,227
在建房地	62,623,600	48,151,146
預付土地款	-	504,250
合計	<u>\$ 97,465,526</u>	<u>75,215,692</u>

民國一〇九年度及一〇八年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為12,480,646千元及14,644,621千元。民國一〇九年度及一〇八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7,886千元及44,951千元。

本公司於民國一〇九年度及一〇八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(九)及(十一)。

民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地分別依1.91%及2.06%資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿五)。

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

(六)待出售非流動資產

本公司分別於民國一〇九年十一月二十六日及十二月二十四日經董事會決議通過預計處分台北市中山區金泰段土地及建築物，且已辦理相關出售事宜，據此擬將前述不動產予以列報於待出售非流動資產，截至民國一〇九年十二月三十一日該等待出售非流動資產帳面金額為733,106千元，其中預計以售後租回方式出售之已簽約合約總價為1,246,370千元(含稅)。

本公司之待出售非流動資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	109.12.31	108.12.31
子公司	<u>\$ 5,295,101</u>	<u>5,923,202</u>
1.子公司		

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.擔 保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)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一〇九年度間及一〇八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：

	109年度	108年度
購入非控制權益之帳面金額	\$ 33,031	243,542
支付予非控制權益之對價	(112,828)	(750,765)
保留盈餘	<u>\$ (79,797)</u>	<u>(507,223)</u>

(九)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	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109年1月1日餘額	\$ 487,463	440,954	65,017	-	993,434
增 添	-	-	3,938	-	3,938
處 分	-	-	(15,035)	-	(15,035)
重分類至待出售資產	(240,413)	(222,972)	-	-	(463,385)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 247,050</u>	<u>217,982</u>	<u>53,920</u>	<u>-</u>	<u>518,952</u>
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>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	67,565	26,659	-	94,224
本年度折舊	-	12,174	11,740	-	23,914
重分類至待出售資產	-	(21,860)	-	-	(21,860)
處 分	-	-	(14,902)	-	(14,902)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>57,879</u>	<u>23,497</u>	<u>-</u>	<u>81,376</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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
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>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 247,050</u>	<u>160,103</u>	<u>30,423</u>	<u>-</u>	<u>437,576</u>
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108年1月1日	<u>\$ 476,705</u>	<u>356,821</u>	<u>26,190</u>	<u>-</u>	<u>859,716</u>

1.本公司為活化資產並取得最大效益，於民國一〇九年度及一〇八年度重分類至待出售非流動資產及投資性不動產之情形，請詳附註六(六)及(十一)。

2.擔 保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十)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109年1月1日餘額	\$ 21,135	1,886	23,021
租賃修改	2,988	-	2,988
減 少	(19,270)	-	(19,270)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 4,853</u>	<u>1,886</u>	<u>6,739</u>
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109年1月1日餘額	\$ 11,409	1,519	12,928
本年度折舊	11,287	367	11,654
減 少	(19,270)	-	(19,270)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 3,426</u>	<u>1,886</u>	<u>5,312</u>
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>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	運輸設備	總 計
帳面價值：			
民國109年12月31日	\$ 1,427	-	1,427
民國108年12月31日	\$ 9,726	367	10,093

(十一)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	總 計
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 2,178,471	2,074,199	4,252,670
自存貨轉入	120,736	112,339	233,075
處 分	(22,087)	(20,485)	(42,572)
重分類至待出售資產	(155,284)	(144,019)	(299,303)
民國109年12月31日餘額	\$ 2,121,836	2,022,034	4,143,870
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	\$ 2,178,471	2,074,199	4,252,670
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 40,818	193,874	234,692
本年度折舊	-	40,625	40,625
處 分	-	(536)	(536)
重分類至待出售資產	-	(7,722)	(7,722)
民國109年12月31日餘額	\$ 40,818	226,241	267,059
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	\$ 40,818	193,874	234,692
帳面金額：			
民國109年12月31日	\$ 2,081,018	1,795,793	3,876,811
民國108年12月31日	\$ 2,137,653	1,880,325	4,017,978
民國108年1月1日	\$ 2,030,148	1,768,544	3,798,692
公允價值：			
民國109年12月31日			\$ 6,048,670
民國108年12月31日			\$ 6,717,162

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十八)及(廿三)。

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

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十二)其他金融資產及取得合約之增額成本

	109.12.31	108.12.31
其他金融資產－流動	\$ 9,186,064	4,177,236
取得合約之增額成本－流動	1,954,525	1,307,988
其他金融資產－非流動	<u>8,214,252</u>	<u>7,858,341</u>
	<u>\$ 19,354,841</u>	<u>13,343,565</u>

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶、借款備償戶、履約擔保、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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列317,850千元及483,395千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(十三)短期借款

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	\$ 4,633,333	7,933,333
擔保銀行借款	53,558,280	35,351,277
減：聯貸主辦費	<u>(6,888)</u>	<u>(7,307)</u>
合 計	<u>\$ 58,184,725</u>	<u>43,277,303</u>
利率區間	<u>1.245%~2.00%</u>	<u>1.495%~2.30%</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為35,411,358千元及22,696,834千元；償還之金額分別為20,504,355千元及9,324,413千元，利息費用請詳附註六(廿五)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付短期票券

109.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融機構	0.398%~1.738%	\$ 4,981,300
減：應付短期票券折價			(4,580)
合 計			<u>\$ 4,976,720</u>

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

(十五)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

109.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	新台幣	1.47%~1.94%	110~127	\$ 3,990,600
減：一年內到期部份				(941,422)
合 計				<u>\$ 3,049,178</u>

108.12.31				
	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	\$ 3,585,438
減：一年內到期部份				(107,373)
合 計				<u>\$ 3,478,065</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為550,000千元及316,400千元；償還之金額分別為144,838千元及95,472千元，利息費用請詳附註六(廿五)。

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

本公司應付公司債明細如下：

	109.12.31	108.12.31
有擔保普通公司債－流動	\$ 6,981,477	-
有擔保轉換公司債－非流動	10,114,500	10,270,574
有擔保普通公司債－非流動	<u>7,433,506</u>	<u>9,468,125</u>
合 計	<u>\$ 24,529,483</u>	<u>19,738,699</u>

1.本公司分別於民國一〇九年十二月、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5,000,000千元、2,500,000千元、5,000,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.53%、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：

	109.12.31	108.12.31
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	(185,335)	(307,140)
累積已轉換金額	<u>(277,985)</u>	<u>(106)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ 10,114,500</u>	<u>10,270,574</u>
嵌入式衍生工具－贖回權及轉換權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 6,816</u>	<u>-</u>

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.民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用之金額，請詳附註六(廿五)，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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>1,442</u>	<u>10,200</u>

到期分析請詳附註六(廿六)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>113</u>	<u>181</u>
短期及低價值租賃之費用	\$ <u>101,400</u>	<u>117,516</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>113,259</u>	<u>127,214</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日承租土地作為接待中心，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。

(十八)營業租賃

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(十一)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 72,808	64,132
一至二年	50,306	50,788
二至三年	39,455	42,062
三至四年	37,247	33,610
四至五年	<u>20,319</u>	<u>13,388</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>220,135</u>	<u>203,980</u>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為73,891千元及61,450千元。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)員工福利

1.確定福利計畫

本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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 65,223	61,735
計畫資產之公允價值	<u>(29,347)</u>	<u>(27,607)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 35,876</u>	<u>34,128</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29,347千元。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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 61,735	59,792
當期服務成本及利息	1,193	1,243
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	<u>2,295</u>	<u>700</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 65,223</u>	<u>61,735</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 27,607	25,799
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	826	867
已提撥至計畫之金額	635	647
計畫資產預計報酬	<u>279</u>	<u>294</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 29,347</u>	<u>27,607</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 576	570
淨確定福利負債之淨利息	<u>338</u>	<u>379</u>
	<u>\$ 914</u>	<u>949</u>
管理費用	<u>\$ 914</u>	<u>949</u>

(5)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
折現率	0.625 %	1.000 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

本公司預計於民國一〇九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628千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為11.1年。

(6)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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>
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	\$ (1,575)	1,624
未來薪資增加(變動0.25%)	1,564	(1,525)
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)

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為9,871千元及9,224千元，已提撥至勞工保險局。

(二十)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 188,576	-
土地增值稅	176,514	198,057
未分配盈餘加徵	-	62,775
調整前期之當期所得稅	<u>(18,124)</u>	<u>30,266</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 346,966</u></u>	<u><u>291,098</u></u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	\$ 2,992,767	3,320,887
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	598,553	664,177
土地免稅所得	(515,938)	(757,497)
財稅認列時點差異	53,602	111,057
財稅認列資本化差異	(56,853)	(57,390)
採權益法認列之投資損益	95,518	(44,999)
財稅認列遞延銷售佣金差異	71,567	57,688
土地增值稅	176,514	198,057
金融資產評價損益	(8,830)	(4,712)
聯屬公司(已)未實現損益	(247)	37
未分配盈餘加徵	-	62,775
調整前期之當期所得稅	(18,124)	30,266
其他	<u>(48,796)</u>	<u>31,639</u>
合 計	<u><u>\$ 346,966</u></u>	<u><u>291,098</u></u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	投資性不動產 減損損失	其他	合計
民國109年1月1日	\$ 11,242	3,302	14,544
民國109年12月31日	\$ 11,242	3,302	14,544
民國108年1月1日	\$ 11,242	3,302	14,544
民國108年12月31日	\$ 11,242	3,302	14,544

遞延所得稅負債：

	其他
民國109年1月1日	\$ 340
民國109年12月31日	\$ 340
民國108年1月1日	\$ 340
民國108年12月31日	\$ 340

3.本公司營利事業所得稅結算申報除民國一〇六年度尚未核定外，已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

(廿一)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為20,000,000千元，每股面額10元。一〇九年及一〇八年實收資本額分別為12,902,969千元及11,666,288千元。

1.普通股之發行

本公司民國一〇九年度及一〇八年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	109年度	108年度
1月1日期初餘額	1,166,629	1,166,627
盈餘轉增資	116,663	-
轉換公司債轉換	7,005	2
12月31日期末餘額	1,290,297	1,166,629

本公司於民國一〇九年六月十日經股東常會決議，以盈餘轉增資每仟股無償配發100股，計1,166,628千元，此項增資案已於民國一〇九年八月三日經行政院金融監督管理委員會核准在案，另經董事會決議以民國一〇九年十月一日為增資基準日，並業已於民國一〇九年十月十六日完成變更登記。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股7,005千股及2千股，以面額發行，總金額分別為70,053千元及22千元，其中7,005千股尚未辦妥法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
庫藏股票交易	\$ 432,357	379,053
認列對子公司所有權權益變動數	33,530	33,525
轉換公司債轉換溢價	203,231	81
合併溢額	62	62
受領贈與之所得	3,284	3,396
其 他	8,357	8,357
	<u>\$ 680,821</u>	<u>424,474</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司民國一〇九年六月十日股東常會決議通過修正之公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計期初未分配盈餘額數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，應提撥不低於百分之二十為股東股利，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。

本公司分派紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，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。

另本公司民國一〇九年六月十日修正前之公司章程為盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，每季決算如有盈餘係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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年及一〇八年六月十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利(註)	\$ 3.0	3,499,886	3.5	4,083,194
股票股利	1.0	1,166,628	-	-
合 計		<u>\$ 4,666,514</u>		<u>4,083,194</u>

註：其中包含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，分別分派予業主股利之金額為1,166,628千元及1,166,629千元。

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會決議民國一〇九年度盈餘分配案之現金股利金額，有關分派予業主股利之金額如下：

	109年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 2.0	<u>2,581,927</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。本公司截至民國一〇九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分別購入本公司股票計11,950千股，並於民國一〇九年度取得盈餘配股1,195千股。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司每股市價分別為45.85元及46.3元。上述子公司持有本公司股票之相關資訊如下：

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

子公司名稱	109.12.31		108.12.31	
	持有股數 (千股)	帳面金額	持有股數 (千股)	帳面金額
巨豐旅館	4,578	\$ 1,733	4,162	1,733
興富發置業	8,849	10,850	8,045	10,850
齊裕營造	2,745	-	2,495	-
潤隆建設	13,145	73,985	11,950	71,227
	<u>29,317</u>	<u>\$ 86,568</u>	<u>26,652</u>	<u>83,810</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	合 計
民國109年1月1日餘額	\$ 195	532,432	532,627
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	51	-	51
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	-	2,775	2,775
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 246</u>	<u>535,207</u>	<u>535,453</u>
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>532,627</u>

(廿二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八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2,645,801千元及3,029,789千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為1,254,564千股及1,253,975千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 2,645,801</u>	<u>3,029,789</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	109年度	108年度
1月1日已發行普通股	1,166,629	1,166,627
庫藏股之影響	(29,317)	(29,317)
可轉換公司債轉換之影響	588	1
股票股利之影響	116,663	116,663
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>1,254,563</u>	<u>1,253,974</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八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2,739,518千元及3,122,453千元，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1,521,648千股及1,486,977千股為基礎計算之，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)

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 2,739,518	3,122,453

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	1,254,563	1,253,974
可轉換公司債轉換之影響	266,076	232,016
員工股票酬勞之影響	1,018	986
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	1,521,657	1,486,976

(廿三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺 灣	\$ 18,157,516	20,373,762
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 18,074,191	20,299,461
其他收入	83,325	74,301
	\$ 18,157,516	20,373,762
收入認列時點：		
隨時間逐步移轉之收入	\$ 83,325	74,301
於某一時點移轉之商品及勞務	18,074,191	20,299,461
	\$ 18,157,516	20,373,762

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約負債－銷售房地	\$ 7,944,933	4,415,748	2,891,226
合約負債－預收款項	4,044	8,308	8,353
合 計	\$ 7,948,977	4,424,056	2,899,579

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額為596,524千元及1,762,512千元。

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，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

(廿四)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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額均為36,000千元，董事酬勞估列金額分別為7,500千元及8,400千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八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一〇九年度及一〇八年度個體財務報告估列金額並無差異。

(廿五)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款及票券息	\$ 8,254	14,388
其他	170	94
	<u>\$ 8,424</u>	<u>14,482</u>

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度其他收入明細如下：

	109年度	108年度
解約收入	\$ 10,237	14,377
股利收入	15,166	4,778
其他	24,982	102,706
	<u>\$ 50,385</u>	<u>121,861</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
外幣兌換損失	\$ -	(5)
處分不動產、廠房及設備損失	(133)	-
處分投資性不動產利益	112,057	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債淨(損失)利益	44,151	23,559
什項支出	(19,887)	(9,355)
	<u>\$ 136,188</u>	<u>14,199</u>

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 1,294,091	1,076,833
公司債折價攤銷數	109,298	117,730
公司債利息	100,183	99,962
其他財務費用	14,468	181
減：利息資本化	(804,689)	(611,908)
	<u>\$ 713,351</u>	<u>682,798</u>

(廿六)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(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款(帳列其他金融資產一流動)，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。民國一〇九年度及一〇八年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
民國一〇九年十二月三十一日餘額(即期初餘額)	\$ <u>8,235</u>
民國一〇八年十二月三十一日餘額(即期初餘額)	\$ <u>8,235</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約 現金流量	1年以內	1-5年	超過5年
109年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 59,030,247	4,576,634	39,463,881	14,989,732
無擔保銀行借款	4,707,850	4,190,738	517,112	-
應付短期票券	4,981,300	4,981,300	-	-
其他金融負債－流動	176,268	-	176,268	-
可轉換公司債	10,362,835	-	10,362,835	-
普通公司債(含一年內)	14,720,874	7,083,280	7,637,594	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,428,778	3,389,643	39,107	28
租賃負債	1,450	1,450	-	-
	<u>\$ 97,409,602</u>	<u>24,223,045</u>	<u>-</u>	<u>14,989,760</u>
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	-	-
其他金融負債－流動	231,712	-	231,712	-
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	4,800,573	4,742,009	57,694	870
租賃負債	10,308	10,308	-	-
	<u>\$ 78,056,224</u>	<u>20,565,255</u>	<u>54,619,363</u>	<u>2,871,606</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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加或減少335,760千元及249,133千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加157,779千元及131,387千元，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	109年度		108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%	\$ 55,314	26,355	55,036	28,773
下跌10%	\$ (55,314)	(26,355)	(55,036)	(28,773)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產	\$ 6,816	-	6,816	-	6,816
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	263,550	263,550	-	-	263,550
小計	\$ 270,366	263,550	6,816	-	270,366
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	\$ 553,139	-	553,139	-	553,139
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 6,543,049	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,397,316	-	-	-	-
其他金融資產－流動	9,186,064	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	8,214,252	-	-	-	-
小計	\$ 25,340,681	-	-	-	-

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

109.12.31					
		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	\$ 58,184,725	-	-	-	-
應付短期票券	4,976,720	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	3,428,778	-	-	-	-
租賃負債	1,442	-	-	-	-
其他金融負債－流動	176,268	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	24,529,483	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	3,990,600	-	-	-	-
小 計	\$ 95,288,016	-	-	-	-
108.12.31					
		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					
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
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	4,800,573	-	-	-	-
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	\$ 74,607,776	-	-	-	-

(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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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，於民國一〇九年度及一〇八年度其公允價值之評價技術並無變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級間移轉之情形。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿七)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直接及間接持有表決權股份超過50%之子公司及有業務往來之公司。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司提供予完全擁有之子公司背書保證之情形，請詳附註七(二)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司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。

(廿八)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。

民國一〇九年本公司之資本管理策略與民國一〇八年一致，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：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 104,054,550	79,178,582
減：現金及約當現金	(6,543,049)	(7,581,341)
淨負債	97,511,501	71,597,241
權益總額	32,121,924	30,396,294
調整後資本	\$ 129,633,425	101,993,535
負債資本比率	75.22%	70.20%

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
范○○	本公司之董事
陳○○	本公司之主要管理人員
林○○	子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		合約負債	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
陳○○	\$ -	-	514	-
范○○	-	-	952	-
林○○	-	-	143	-
合計	\$ -	-	1,609	-

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如下：

	進貨(本期計價)		累計計價金額	
	109年度	108年度	109年度	108年度
子公司：				
齊裕營造(股)公司	\$ 7,266,482	3,741,838	11,390,298	6,615,464
金駿營造(股)公司	2,055,676	2,280,250	5,468,496	3,412,821
子公司	58,884	810	58,884	810
	<u>\$ 9,381,042</u>	<u>6,022,898</u>	<u>16,917,678</u>	<u>10,029,095</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	109.12.31	108.12.31
應收帳款	子公司	\$ 2,637	1,185
其他應收款	子公司	408	1,273
(帳列其他金融資產－流動)			
		<u>\$ 3,045</u>	<u>2,458</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	109.12.31	108.12.31
應付帳款	子公司：		
	齊裕營造(股)公司	\$ 1,055,035	888,851
	金駿營造(股)公司	199,391	409,573
"	子公司	59,305	5,412
其他應付款	子公司	73,283	8,924
		<u>\$ 1,387,014</u>	<u>1,312,760</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	109.12.31	108.12.31
子公司	預收租金及代管費	<u>\$ 1,683</u>	<u>1,706</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，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日背書保證餘額分別為8,711,917千元及9,740,442千元，已動支金額分別為4,678,917千元及4,507,442千元。

子公司提供其土地供本公司作為銀行融資之擔保，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日背書保證餘額皆為1,907,700千元，已動支金額皆為1,907,700千元。

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	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
子公司	\$ <u>1,614</u>	<u>1,614</u>	<u>15,817</u>	<u>9,238</u>

(2) 本公司將辦公室分租予關係人之情形如下：

	存入保證金		租金收入	
	109.12.31	108.12.31	109年度	108年度
子公司	\$ <u>956</u>	<u>776</u>	<u>9,303</u>	<u>9,221</u>

(3) 與關係人簽立委託管理契約而認列其他收入

	109年度	108年度
子公司	\$ <u>3,356</u>	<u>9,513</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	
	109年度	108年度
子公司－巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 84,428	80,795
子公司	-	1,122
	\$ <u>84,428</u>	<u>81,917</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	
	109年度	108年度
子公司	\$ -	6,175

(6) 本公司支付關係人銷售活動等支出明細如下：

	本期支付費用	
	109年度	108年度
子公司	\$ <u>66,564</u>	<u>2,467</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)於民國一〇九年及一〇八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
109.12.31			
博孝段	地主-子公司-億記(股)公司	合建分售	存出保證金\$240,000
博孝段	地主-子公司-碧江企業(股)公司	合建分售	存出保證金 127,500
果貿段	建方-子公司-潤隆建設(股)公司	合建分屋	存入保證金 50,000
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
〃	〃	〃	存入保證票據 200,000
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

果貿段已於民國一〇九年度間完工並與子公司完成房地互易，截至民國一〇九年十二月三十一日止，尚依合建契約之約定辦理相關程序中。

(8)因發包工程予關係人而收取之履約保證票據

	109.12.31	108.12.31
子公司	\$ 79,259	114,199

(9)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—蔡〇〇，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。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，其他應付款金額皆為5,000千元。

(10)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。

(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，價款業已收訖並完成股權移轉登記。

(12)本公司於民國一〇九年度及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分別為4,344千元及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：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ <u>59,726</u>	<u>67,660</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	109.12.31	108.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	銀行借款	\$ 180,000	171,900
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	75,293,967	57,501,802
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	16,645,841	11,348,263
採用權益法之投資	銀行借款	1,006,139	1,298,617
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	378,931	832,318
投資性不動產淨額	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	3,830,506	3,974,571
待出售非流動資產	銀行借款及應付公司債	<u>722,922</u>	<u>-</u>
		\$ <u>98,058,306</u>	<u>75,127,471</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為3,394,004千元及6,417,486千元。

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及出售不動產、廠房及設備之合約價款如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>74,518,819</u>	<u>49,108,132</u>
已依約收取金額	\$ <u>7,944,933</u>	<u>4,415,748</u>
已依約收取之票據	\$ <u>3,929,998</u>	<u>2,551,904</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：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u>-</u>	<u>4,543,329</u>

- 3.於民國一〇九年十二月三十一日，本公司因尚未認列之售後租回交易未來預計支付之租金總計為163,512千元，預計承租租期為110年1月至115年7月。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)其他：

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因合建分屋所支付之存出保證金分別為454,149千元及424,642千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會決議通過捐贈本公司持有之利碩投資(股)公司之股票予其他關係人—財團法人台中市興富發文化藝術基金會，股數約計712,500千股，帳面金額約548,139千元。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年度			108年度		
	屬於營業 成 本 者	屬於營業 費 用 者	合 計	屬於營業 成 本 者	屬於營業 費 用 者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	327,880	327,880	-	330,028	330,028
勞健保費用	-	21,846	21,846	-	21,994	21,994
退休金費用	-	10,785	10,785	-	10,173	10,173
董事酬金	-	16,513	16,513	-	16,783	16,783
其他員工福利費用	-	-	-	-	-	-
折舊費用	40,625	35,568	76,193	38,234	31,418	69,652
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	4,859	4,859	-	3,929	3,929

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>313</u>	<u>322</u>
未兼任員工之董事人數	<u>4</u>	<u>4</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,167</u>	<u>1,139</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>1,061</u>	<u>1,038</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>2.22 %</u>	
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司董事、獨立董事、經理人及一般員工各項薪資報酬項目如下：

1.獨立董事：

- (1)獨立董事之酬金，不論公司營業盈虧，公司得支給報酬按月(或每季或每半年)給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。
- (2)獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

2.其他董事：

(1)其他董事之酬金依董事對本公司營運參與之程度及其貢獻價值，並參酌同業水準支給議定之。

(2)董事酬勞依本公司章程所定比率提撥。

(3)視實際執行業務之需要，給予車馬費等費用。

3.經理人：

(1)每月固定薪資依各職級之薪資標準核定之。

(2)依經營績效考核結果進行分配業績獎金。

(3)依員工績效考核結果進行發放年終獎金。

(4)員工酬勞依本公司章程所定比率提撥。

(5)依職務及標準給予主管加給及交通津貼。

4.其他員工：

本公司員工薪給均依照「職務等級表」及「職務薪資基準表」規定辦理，員工之薪資概分為經常性及非經常性薪資。

(1)經常性薪資分為本薪、主管加給、職等加給、工地津貼、專業加給、伙食津貼及其他津貼。

(2)非經常性薪資分為加班費、端午、中秋節及年終獎金。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

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	\$ 32,121,924	7,846,000	7,546,000	4,113,000	-	23.49 %	64,243,848	Y	N	N
0	本公司	博元建設	2	32,121,924	1,086,788	965,917	465,917	-	3.01 %	64,243,848	Y	N	N
0	本公司	元盛國際	2	32,121,924	200,000	200,000	100,000	-	0.62 %	64,243,848	Y	N	N
1	億記	本公司	3	32,121,924	1,907,700	1,907,700	1,907,700	1,907,700	5.94 %	64,243,848	N	Y	N
2	潤隆建設	金駿營造	2	1,014,187	200,000	-	-	-	- %	2,535,468	Y	N	N
3	齊裕建設	國宇建材	6	32,121,924	42,000	42,000	3,500	-	0.13 %	64,243,848	N	N	N
3	齊裕建設	元盛國際	2	32,121,924	100,000	100,000	39,992	-	0.31 %	64,243,848	Y	N	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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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、億記公司及齊裕營造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	\$ 548,139	19.00 %	548,139	
"	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	8,785,010	263,550	2.31 %	263,550	
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	4,578,348	209,917	0.36 %	209,917	
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	8,849,291	405,740	0.69 %	405,740	
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	2,744,601	125,840	0.21 %	125,840	
"	公司債－中國力霸	-	按攤銷後成本衡量之金融資產 －流動	3	-	- %	-	註
潤隆建設	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	13,145,000	602,698	1.02 %	602,698	

註：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：無。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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	惠國段	109.02.26	\$ 8,375,890	8,375,890	達○工業(股)公司	非關係人	-	-	-	-	公開招標	規劃興建
"	市政惠民二	109.03.03	4,356,155	4,356,155	楊君等7人及鉅○建設	"	-	-	-	-	鑑價	"
"	惠國段	109.08.05	3,220,262	3,220,262	張君等2人	"	-	-	-	-	"	"
"	中路五	109.09.08	2,490,499	2,490,499	黃君等13人及高○投資	"	-	-	-	-	"	"
潤隆建設	新竹光武段	109.03.03	1,981,707	65,000	高○投資(股)公司及張君等3人	"	-	-	-	-	"	"

註：交易金額含申請建照之權益。

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(含稅)	價款收取情形	處分損益(註1)	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	109.01.10	105.07.19	\$3,412,167	5,235,116	5,235,116	約17.9億元	亞○國際開發、新○興業及海○國際開發	非關係人	活化資產及充實營運資金	鑑價	無
本公司	投資性不動產、不動產、廠房及設備	109.12.24	不適用	445,739	1,246,370	311,593	約6.35億元(註2)	台○人壽保險(股)公司	"	"	"	將以售後租回方式出售
齊裕營造	不動產、廠房及設備	109.12.24	104.12.25	1,186,501	1,220,800	305,200	(164,144)(註3)	台○人壽保險(股)公司	"	"	"	"
潤隆建設	待售房地	109.09.02	不適用	係出售存貨故不適用	736,380	736,380	係出售存貨故不適用	全○人壽保險(股)公司	"	"	"	無
潤隆建設	不動產、廠房及設備	109.12.24	104.12.25	1,187,386	1,221,710	305,428	(165,479)(註3)	台○人壽保險(股)公司	"	"	"	將以售後租回方式出售

註1：已扣除處分必要之成本及費用。

註2：未包含未實現損益約16.36億元。

註3：已於民國一○九年度認列減損損失並帳列其他利益及損失項下。

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	\$ 7,266,482	21.27 %	依合約逐期付款	-	-	(1,055,035)	(61.64) %	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	2,055,676	6.02 %	依合約逐期付款	-	-	(199,391)	(11.65) %	註2
齊裕營造	本公司	最終母公司	承包工程	(6,478,224)	(72.69) %	依合約逐期收款	-	-	1,055,035	75.50 %	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	(2,373,024)	(26.63) %	依合約逐期收款	-	-	531,969	33.32 %	註1
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	2,619,754	30.60 %	依合約逐期付款	-	-	(531,969)	(41.33) %	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	1,117,126	13.05 %	依合約逐期付款	-	-	(284,628)	(22.11) %	註2
金駿營造	本公司	最終母公司	承包工程	(2,173,880)	(42.18) %	依合約逐期收款	-	-	199,391	14.27 %	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	(1,442,394)	(27.99) %	依合約逐期收款	-	-	284,628	50.84 %	註1

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	
元盛國際	本公司	最終母公司	承包工程	(159,656)	(72.02) %	依合約逐期收款	-	-	74,566	57.90 %	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	\$ 1,055,035	6.67	-	—	1,054,975	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	531,969	5.39	-	—	326,732	-
金駿營造	本公司	最終母公司	199,391	7.14	-	—	183,014	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	284,628	6.83	-	—	284,628	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

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 %	29,449	4,690	(3,634)	
"	興富發置業	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 %	53,318	15,479	378	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	1,530,041	1,530,041	205,000,000	100.00 %	1,553,351	8,147	5,004	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	861,910	779,424	21,153,600	5.72 %	(588,202)	117,248	(12,296)	
"	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 %	2,436,161	(1,131)	(1,131)	
"	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 %	1,264,737	(33,880)	(33,880)	
"	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 %	1,302	(1,720)	(1,720)	
"	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租售業等	930,000	930,000	73,700,000	100.00 %	541,710	(429,713)	(429,713)	
齊裕營造	廣陽投資	台灣	一般投資事業	284,050	284,050	29,900,000	100.00 %	327,698	6,630	得免揭露	
"	元盛國際	台灣	建材批發業	78,484	78,484	8,100,000	100.00 %	140,110	8,425	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	803,226	803,226	18,572,400	5.02 %	253,598	117,248	"	
齊裕營造	國宇建材	台灣	建材批發	\$ 140,000	98,000	14,000,000	35.00 %	128,595	(13,585)	"	
廣陽投資	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	428,405	398,063	20,792,415	5.62 %	327,634	117,248	"	
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 %	619,822	143,791	"	

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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	(443)	100.00%	(443)	1,704	-
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	(155)	100.00%	(155)	1,571	-

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)	19,273,154 (註)

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。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
興日盛投資股份有限公司		98,837,849	7.76 %
時代贏家投資股份有限公司		78,938,890	6.11 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

興富發建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金及零用金		\$ <u>3,862</u>
銀行存款		
活期存款		6,533,058
支票存款		456
外幣存款	美金166,008.35元及港幣16.29元	<u>5,673</u>
		<u>6,539,187</u>
		\$ <u><u>6,543,049</u></u>

興富發建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
營建用地	惠國段	\$ 11,641,791	
	復興北	5,072,276	
	市政惠民二	4,354,137	
	中路五	2,494,600	
	其他	1,030,656	
	減：備抵跌價損失	(23,315)	
		<u>24,570,145</u>	
在建房地	烏日高鐵	6,006,609	
	淡海五	5,493,159	
	青昇二	4,271,574	
	白崙段	4,224,415	
	三塊厝段	3,127,347	
	善捷段	3,105,822	
	惠禮段	3,066,279	
	光武段	3,002,636	
	豐功段	2,976,222	
	惠順二	2,757,976	
	惠安四	2,561,593	
	永翠段	2,478,439	
	安康段	2,382,616	
	新庄段	1,977,968	
	青溪段	1,885,236	
	惠安三	1,874,981	
	西屯段	1,786,296	
	福山案	1,333,932	
	六合案	1,293,890	
	新都段	1,176,244	
	其他	5,840,859	
	減：備抵跌價損失	(493)	
		<u>62,623,600</u>	

興富發建設股份有限公司

存貨明細表(續)

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
待售房地	永翠段	1,859,833	
	龍富段	1,332,929	
	果貿段	1,117,380	
	龍中六	900,517	
	金泰九	882,281	
	康寧三小	703,064	
	惠順段	463,840	
	河南惠民	425,235	
	惠信段	419,713	
	金華段	332,157	
	東勢一	327,789	
	龍富二	223,692	
	龍中五	221,003	
	其他	1,063,348	
	減：備抵跌價損失	(1,000)	
		10,271,781	
合計		\$ 97,465,526	

興富發建設股份有限公司
其他金融資產—流動明細表
民國一〇九年十二月三十一日

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、履約保證金、備償戶及定存單等	\$ 8,433,612	
工程存出保證金	合建保證金等	619,471	
其他	應收利息及其他應收款等	132,981	
		<u>\$ 9,186,064</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	\$ 8,212,229	
存出保證金	租賃保證金及辦公室押金等	2,023	
		<u>\$ 8,214,252</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
民國一〇九年十二月三十一日

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	\$ 36,686	-	8,324	-	(15,561)	1,200	100.00 %	29,449	199.34	239,203	無	
興富發置業股份有限公司 (原宏亮娛樂)	2,500	61,930	-	16,467	-	(25,079)	2,500	100.00 %	53,318	183.60	459,004	"	
齊裕營造股份有限公司	205,000	1,694,299	-	11,255	-	(152,203)	205,000	100.00 %	1,553,351	15.47	3,171,734	"	
潤隆建設股份有限公司	16,272	(587,920)	4,882	107,952	-	(108,234)	21,154	5.72 %	(588,202)	13.71	290,058	"	
博元建設股份有限公司	73,700	975,454	-	-	-	(433,744)	73,700	100.00 %	541,710	7.35	541,710	"	
億記股份有限公司	2,200	2,437,292	-	-	-	(1,131)	2,200	100.00 %	2,436,161	53.56	117,833	"	
碧江企業股份有限公司	7	1,298,617	-	-	-	(33,880)	7	100.00 %	1,264,737	(4,948.57)	(34,640)	銀行借款	
興富裕商貿(廈門)有限公司	-	1,701	-	25	-	(155)	-	100.00 %	1,571	-	1,571	無	
詮享商貿(上海)有限公司	-	2,121	-	26	-	(443)	-	100.00 %	1,704	-	1,704	"	
興富發營造股份有限公司	500	3,022	-	-	-	(1,720)	500	100.00 %	1,302	2.60	1,302	"	
合計		<u>\$ 5,923,202</u>		<u>144,049</u>		<u>(772,150)</u>			<u>5,295,101</u>		<u>4,789,479</u>		

註1：本期增加係依權益法認列投資收益5,382千元、遞延貸項1,566千元、新增取得成本82,485千元、發放予子公司現金股利調整資本公積53,304千元、子公司權益變動5千元及採用權益法認列子公司之綜合損益1,307千元。

註2：本期減少係依權益法認列投資損失482,972千元、獲配現金股利206,293千元、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79,797千元、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2,758千元。

興富發建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	\$ 1,500,000	108.10.28~110.10.28	註二	-	
"	1,000,000	108.10.28~110.10.28	"	-	
"	1,000,000	109.10.27~110.10.26	"	-	
"	200,000	109.01.16~110.01.16	"	-	
"	100,000	109.12.09~110.12.09	"	-	
"	150,000	109.01.31~110.01.31	"	-	
"	500,000	109.09.11~112.09.10	"	-	
"	150,000	109.08.15~110.08.14	"	-	
"	33,333	109.07.12~110.07.12	"	-	
抵押借款	12,459,000	109.02.25~115.05.26	"	營建用地及在建房地	
"	1,741,000	107.08.31~112.08.31	"	在建房地	
"	642,655	106.06.05~111.06.05	"	待售房地	
"	2,093,000	108.06.12~113.06.12	"	在建房地	
"	600,000	106.11.24~111.11.24	"	在建房地	
"	673,000	108.01.08~113.01.08	"	在建房地	
"	532,000	106.02.20~111.02.20	"	在建房地	
"	1,165,000	108.10.23~113.10.23	"	在建房地	
"	1,471,000	108.07.15~113.07.15	"	在建房地	
"	1,907,700	107.04.09~112.04.09	"	待售房地	
"	1,815,500	105.11.15~112.03.06	"	在建房地	
"	450,000	104.03.03~111.03.03	"	在建房地	
"	484,500	105.07.21~110.07.21	"	在建房地	
"	1,437,200	106.08.10~111.08.10	"	在建房地	
"	114,867	109.07.12~110.07.12	"	股票及待售房地	
"	1,984,000	109.11.27~114.11.27	"	營建用地	
"	1,359,000	108.10.28~116.12.01	"	在建房地	
"	1,290,000	108.03.25~113.03.25	"	在建房地	
"	440,370	106.03.01~111.03.01	"	在建房地	
"	1,354,000	109.12.19~110.10.19	"	在建房地	
"	4,200,000	108.08.19~115.08.19	"	營建用地	
"	588,361	102.05.10~114.05.10	"	在建房地	
"	1,708,084	106.03.01~111.03.01	"	在建房地	
"	500,000	108.08.19~115.08.19	"	營建用地	
"	531,000	108.07.01~113.07.01	"	待售房地	
"	114,100	108.10.25~111.10.25	"	在建房地	
"	700,000	109.03.24~114.12.31	"	營建用地	
"	164,789	109.04.06~111.04.06	"	待售房地	
"	1,721,000	107.08.09~112.08.09	"	在建房地	
"	623,990	109.04.27~110.04.27	"	投資性不動產	
"	4,839,362	109.09.01~114.09.01	"	在建房地及待售房地	
"	1,740,000	109.10.21~114.10.21	"	在建房地	
"	146,735	109.02.26~110.02.26	"	待售房地	
"	160,179	109.09.17~110.09.17	"	待售房地	
"	1,800,000	108.07.01~113.07.01	"	在建房地	
	<u>\$ 58,184,725</u>				

註一：上述借款皆為向金融機構借款。

註二：利率區間1.245%~2.00%。

興富發建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

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	土地銀行	105.04.12	年付	1.15 %	\$ 3,000,000	-	3,000,000	(11,732)	2,988,268	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	(6,419)	1,993,581	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	(372)	1,999,628	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	日盛銀行	107.05.28	年付	0.90 %	2,500,000	-	2,500,000	(11,455)	2,488,545	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	土地銀行	106.06.08	-	- %	10,577,820	(277,985)	10,299,835	(185,335)	10,114,500	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
普通公司債六	土地銀行	109.12.30	年付	0.53 %	3,000,000	-	3,000,000	(32,991)	2,967,009	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產及在建房地
普通公司債七	日盛銀行	109.12.30	年付	0.53 %	2,000,000	-	2,000,000	(22,048)	1,977,952	本公司自發行日起屆滿五年到期一次還本	其他金融資產及待售房地
減：一年內到期之賣回權公司債					(7,000,000)	-	(7,000,000)	18,523	(6,981,477)		
					<u>\$18,077,820</u>	<u>(277,985)</u>	<u>17,799,835</u>	<u>(251,829)</u>	<u>17,548,006</u>		

興富發建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	白崙段	\$ 1,336,431	
	光武段	983,683	
	烏日高鐵	817,182	
	新庄段	615,568	
	三塊厝段	548,657	
	善捷段	547,155	
	惠禮段	334,706	
	果貿段	332,466	
	金泰九	325,138	
	豐功段	302,659	
	永翠段	272,073	
	博孝二期	248,459	
	惠安三	199,727	
	漁光891	182,195	
	惠安四	158,792	
	其他	<u>740,042</u>	
小計		<u>7,944,933</u>	
預收租金		3,091	
其他預收款		<u>953</u>	
		<u>\$ 7,948,977</u>	

興富發建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九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		\$ 12,817,032	
房屋收入		5,257,159	
租賃收入		83,325	
合計		<u>\$ 18,157,516</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 7,164,787	
房屋成本		5,323,745	
存貨跌價回升利益		(7,886)	
租賃成本		40,726	
合計		<u>\$ 12,521,372</u>	

興富發建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇九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		\$ 99,101	
佣金支出		232,891	
租金支出		90,833	
廣告費		337,478	
折舊		11,287	
其他費用		152,341	
		<u>\$ 923,931</u>	

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 245,292	
退休金		10,785	
租金支出		10,568	
差旅費		3,749	
修繕費		47,455	
水電費		4,382	
保險費		25,358	
交際費		5,926	
捐贈		7,841	
稅捐		201,228	
規費		23,120	
折舊		24,281	
各項攤提		4,859	
伙食費		5,960	
職工福利		20,745	
勞務費		11,590	
其他費用		71,599	
		<u>\$ 724,738</u>	

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1101333號

會員姓名：
(1) 韓沂璉
(2) 簡蒂暖

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：
(1) 北市會證字第四二一五號
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：12305479

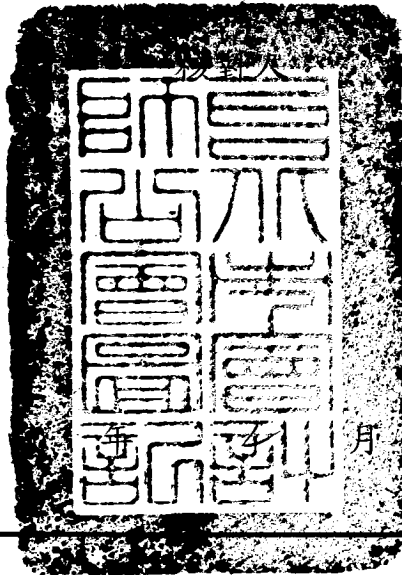
印鑑證明書用途：辦理 興富發建設股份有限公司

一〇九年度（自民國一〇九年一月一日起至

一〇九年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	韓沂璉	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	簡蒂暖	存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

1

月

3

日

裝

訂

線