

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
民國一〇七年度及一〇六年度

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	8～15
(四)重大會計政策之彙總說明	15～29
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30
(六)重要會計項目之說明	31～56
(七)關係人交易	56～59
(八)質押之資產	60
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	60
(十)重大之災害損失	60
(十一)重大之期後事項	60
(十二)其 他	61
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	61～64
2.轉投資事業相關資訊	64～65
3.大陸投資資訊	65
(十四)部門資訊	65
九、重要會計項目明細表	66～75



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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達興富發建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，興富發建設股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此而修正查核意見。

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對興富發建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(廿四)收入。

關鍵查核事項之說明：

興富發建設股份有限公司屬不動產建設開發業，房地產銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇七年度房地產銷售收入為30,663,635千元，故營業收入認列之允當對財務報表之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行興富發建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解興富發建設股份有限公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等；對預收房地款透過資料分析技術執行測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性；另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳個體財務報告附註六(七)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，興富發建設股份有限公司存貨金額為66,297,202千元，占總資產68%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行興富發建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估興富發建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算興富發建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

興富發建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對興富發建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或於極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡安建
黃明清



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一〇八年三月十九日

興富發建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31				107.12.31		106.12.31	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
資 產						負債及權益					
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 9,394,347	10	6,290,490	7	2100	短期借款(附註六(十四))	\$ 29,912,189	30	26,024,973	30
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及八)	304,728	-	348,275	-	2110	應付短期票券(附註六(十五))	3,748,664	4	2,689,400	3
1150	應收票據淨額(附註六(六))	1,239,151	1	479,306	1	2130	合約負債－流動(附註六(廿四)、七及九(一))	2,899,579	3	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(六)及七)	183,745	-	57,369	-	2150	應付票據	19,813	-	12,232	-
130X	存貨(附註六(七)、七及八)	66,297,202	68	66,757,648	77	2170	應付帳款	645,259	1	608,742	1
1410	預付款項	245,988	-	1,175,409	1	2180	應付帳款－關係人(附註七)	643,798	1	842,832	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十三)、(廿四)、七、八及九(二))	3,174,073	3	3,278,704	4	2200	其他應付款(附註七)	1,603,992	2	1,156,880	2
1479	其他流動資產－其他	28,656	-	81,098	-	2230	本期所得稅負債	16,629	-	1,850	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十三))	700,286	1	-	-	2305	其他金融負債－流動(附註七)	116,648	-	58,943	-
		<u>81,568,176</u>	<u>83</u>	<u>78,468,299</u>	<u>90</u>	2310	預收款項(附註六(十九)、七及九(一))	-	-	6,248,440	7
非流動資產：						2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十六))	94,398	-	4,374	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	528,381	1	-	-	2399	其他流動負債－其他	<u>200,054</u>	-	<u>195,839</u>	-
1523	備供出售金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	57,043	-			<u>39,901,023</u>	<u>41</u>	<u>37,844,505</u>	<u>44</u>
1543	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(五))	-	-	18,298	-	非流動負債：					
1550	採用權益法之投資(附註六(八)、(九)、(十)及八)	3,497,665	4	3,618,739	4	2530	應付公司債(附註六(十七))	19,615,093	20	17,021,269	20
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十一)及八)	859,716	1	521,707	1	2540	長期借款(附註六(十六))	3,270,112	3	939,431	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)	3,798,692	4	1,315,722	2	2570	遞延所得稅負債(附註六(廿一))	340	-	340	-
1780	無形資產	4,816	-	5,407	-	2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(二十))	<u>35,084</u>	-	<u>37,097</u>	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(廿一))	14,544	-	14,544	-			<u>22,920,629</u>	<u>23</u>	<u>17,998,137</u>	<u>21</u>
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十三)及八)	<u>6,729,809</u>	<u>7</u>	<u>2,515,655</u>	<u>3</u>		負債總計	<u>62,821,652</u>	<u>64</u>	<u>55,842,642</u>	<u>65</u>
		15,433,623	17	8,067,115	10	權益：					
資產總計		<u>\$ 97,001,799</u>	<u>100</u>	<u>86,535,414</u>	<u>100</u>	3100	股本(附註六(廿二))	11,666,266	12	11,666,266	13
						3200	資本公積(附註六(廿二))	304,459	-	2,572,169	3
							保留盈餘(附註六(廿二))：				
						3310	法定盈餘公積	6,307,154	7	6,114,228	7
						3350	未分配盈餘	15,458,602	16	10,404,144	12
						3400	其他權益(附註六(廿二))	510,427	1	5,394	-
						3500	庫藏股票(附註六(廿二))	<u>(66,761)</u>	-	<u>(69,429)</u>	-
							權益總計	<u>34,180,147</u>	<u>36</u>	<u>30,692,772</u>	<u>35</u>
							負債及權益總計	<u>\$ 97,001,799</u>	<u>100</u>	<u>86,535,414</u>	<u>100</u>

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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿四)、(廿五)及七)	\$30,717,971	100	12,252,697	100
5000	營業成本(附註六(七))	21,848,707	71	8,836,415	72
	營業毛利	8,869,264	29	3,416,282	28
5910	減：未實現銷貨損益	20,483	-	-	-
5920	加：已實現銷貨損益	-	-	2,271	-
		<u>8,848,781</u>	<u>29</u>	<u>3,418,553</u>	<u>28</u>
	營業費用：				
6100	推銷費用(附註七)	1,646,635	5	836,361	7
6200	管理費用(附註七)	667,708	2	719,824	6
		<u>2,314,343</u>	<u>7</u>	<u>1,556,185</u>	<u>13</u>
	營業淨利	<u>6,534,438</u>	<u>22</u>	<u>1,862,368</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿七)及七)	419,768	1	362,736	3
7020	其他利益及損失(附註六(廿七))	216,664	1	127,387	1
7050	財務成本(附註六(廿七)及七)	(588,498)	(2)	(361,824)	(3)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	586,465	2	109,118	1
	營業外收入及支出合計	<u>634,399</u>	<u>2</u>	<u>237,417</u>	<u>2</u>
	繼續營業部門稅前淨利	7,168,837	24	2,099,785	17
7950	減：所得稅費用(附註六(廿一))	312,693	1	170,524	1
	本期淨利	<u>6,856,144</u>	<u>23</u>	<u>1,929,261</u>	<u>16</u>
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數(附註六(二十))	2,401	-	233	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	45,478	-	-	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(260)	-	4,316	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	<u>47,619</u>	<u>-</u>	<u>4,549</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	3,246	-
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(92)	-	(72)	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	<u>(92)</u>	<u>-</u>	<u>3,174</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>47,527</u>	<u>-</u>	<u>7,723</u>	<u>-</u>
	本期綜合損益總額	<u>\$ 6,903,671</u>	<u>23</u>	<u>1,936,984</u>	<u>16</u>
	每股盈餘(元)(附註六(廿三))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	6.01	\$	1.69
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$	5.28	\$	1.69

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 7,168,837	2,099,785
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	38,826	19,124
攤銷費用	3,819	2,685
預期信用減損損失	-	2,503
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	69,826	(143,014)
利息費用	588,498	361,824
利息收入	(14,156)	(9,821)
股利收入	(44,603)	(18,688)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(586,465)	(109,118)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	575
處分投資性不動產(利益)損失	(288,513)	3,826
未實現銷貨利益(損失)	20,483	(2,271)
逾期未領股利轉列資本公積	3,396	-
收益費損項目合計	(208,877)	107,625
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產增加	-	(27,130)
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(26,278)	-
應收票據(增加)減少	(759,845)	5,230
應收帳款(增加)減少	(126,376)	21,933
存貨增加	(1,175,012)	(2,319,383)
預付款項減少	145,253	182,176
其他流動資產減少(增加)	52,441	(16,495)
其他金融資產減少	61,548	541,398
取得合約之增額成本減少	365,621	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,462,648)	(1,612,271)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(3,348,861)	-
應付票據增加(減少)	7,581	(12,481)
應付帳款減少	(162,517)	(28,001)
其他應付款增加(減少)	422,981	(198,442)
預收款項增加	-	385,829
其他金融負債增加	57,705	50,305
其他流動負債增加	4,215	44,276
淨確定福利負債增加	388	1,381
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(3,018,508)	242,867
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,481,156)	(1,369,404)
調整項目合計	(4,690,033)	(1,261,779)
營運產生之現金流入	2,478,804	838,006
支付之所得稅	(255,716)	(191,241)
營業活動之淨現金流入	2,223,088	646,765

興富發建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

興富發建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十九年一月二十三日奉經濟部核准設立，原名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一〇八年三月十九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

1.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

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

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)營建收入

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

(2)重大財務組成部份－預收房地款

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

(3)取得客戶合約之增額成本

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

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

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
預付款項	\$ 689,820	(443,832)	245,988	1,175,409	(764,898)	410,511
採用權益法之投資	3,492,640	5,025	3,497,665	3,618,739	24,570	3,643,309
取得合約之增額成本	-	700,286	700,286	-	1,065,907	1,065,907
資產影響數		\$ 261,479			325,579	
合約負債	\$ -	2,899,579	2,899,579	-	6,248,440	6,248,440
預收款項	2,899,579	(2,899,579)	-	6,248,440	(6,248,440)	-
負債影響數		\$ -			-	
保留盈餘	\$ 21,504,277	261,479	21,765,756	16,518,372	325,579	16,843,951
權益影響數		\$ 261,479			325,579	

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 7,232,937	(64,100)	7,168,837
調整項目：			
採用權益法認列之關聯企業及合資損失 (利益)之份額	(606,010)	19,545	(586,465)
預付款項	466,369	(321,066)	145,303
取得合約之增額成本	-	365,621	365,621
合約負債	-	(3,348,861)	(3,348,861)
預收款項	(3,348,861)	3,348,861	-
營運產生之現金流入影響數		<u>64,100</u>	
營業活動之淨現金影響數		<u>\$ -</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

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

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

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

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融資產之減損

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

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

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

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

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

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	\$ 6,290,490	攤銷後成本	6,290,490
權益工具投資	以成本衡量(註1)	18,298	透過其他綜合損益按公允價值衡量	485,029
	備供出售	57,043	透過其他綜合損益按公允價值衡量	57,043
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	536,675	攤銷後成本	536,675
其他金融資產	放款及應收款	5,794,359	攤銷後成本	5,794,359

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額增加466,731千元及其他權益項目增加466,731千元。

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

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

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

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

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

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

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

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

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

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

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租不動產認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加7,488千元及7,749千元，採用權益法之投資減少14,698千元，保留盈餘減少14,959千元。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

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

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；
- (3)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十六)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)外幣

1.外幣交易

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

2. 國外營運機構

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

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

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

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(五) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

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

(5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

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

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

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

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

(2)備供出售金融資產

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

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

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

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

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

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

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

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

3.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

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

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

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

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

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

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

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

①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

②金融負債係以公允價值基礎評估績效。

③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

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

(3)其他金融負債

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

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

(八)投資子公司

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

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

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

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

3.折 舊

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)租 賃

1.出租人

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

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

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

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產自達可供使用狀態起，依1~3年採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

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

(十三)非金融資產減損

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

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

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

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

(十四)庫藏股票

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

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

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

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

(2)財務組成部分

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

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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

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

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

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.確定福利計畫

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

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

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

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

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

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十七)所得稅

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

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十八)企業合併

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

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

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

(十九)每股盈餘

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

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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。

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

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(七)。

評價流程

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

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

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

各等級間移轉政策

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

- 1.附註六(十二)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿八)，金融工具。

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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
庫存現金及週轉金	\$ 2,382	1,365
支票存款及活期存款	<u>9,391,965</u>	<u>6,289,125</u>
現金及約當現金	<u><u>\$ 9,394,347</u></u>	<u><u>6,290,490</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(廿八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	\$ 303,728	-
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	1,000	-
持有供交易之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	-	347,275
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	<u>-</u>	<u>1,000</u>
合 計	<u><u>\$ 304,728</u></u>	<u><u>348,275</u></u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(廿七)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十八)。

3.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，上述金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<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><u>\$ 528,381</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。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。

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

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>
上市(櫃)投資：	
上市(櫃)公司股票	\$ <u><u>57,043</u></u>
1.上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。	
2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。	
3.民國一〇六年十二月三十一日，上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。	

(五)以成本衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>
國內非上市(櫃)普通股	\$ <u><u>18,298</u></u>
1.本公司所持有之上述股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量。於民國一〇七年十二月三十一日該等資產係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。	
2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。	
3.民國一〇六年十二月三十一日，本公司之以成本衡量之金融資產投資未有提供作質押擔保之情形。	

(六)應收票據及應收帳款淨額

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據	\$ 1,241,151	481,306
應收帳款	186,748	60,372
減：備抵損失	<u>5,003</u>	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,422,896</u>	<u>536,675</u>

本公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>應收帳款 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 1,422,896	-	-
逾期365天以上	<u>5,003</u>	100%	<u>5,003</u>
	<u>\$ 1,427,899</u>		<u>5,003</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

(七)存 貨

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

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

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

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

(八)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	107.12.31	106.12.31
子公司	<u>\$ 3,497,665</u>	<u>3,618,739</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

2.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)企業合併

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

1.取得億記股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

(1)移轉對價

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

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

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

2.取得碧江企業股份有限公司

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債如下：

(1)移轉對價

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

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)對子公司所有權權益之變動

取得子公司額外股權

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

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

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

(十一)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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>
民國106年1月1日餘額	\$ 257,691	301,259	38,681	-	597,631
增 添	-	-	4,862	-	4,862
處 分	-	-	(4,501)	-	(4,501)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 257,691</u>	<u>301,259</u>	<u>39,042</u>	<u>-</u>	<u>597,992</u>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	50,370	25,915	-	76,285
本年度折舊	-	7,232	9,983	-	17,215
處 分	-	-	(20,009)	-	(20,009)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>57,602</u>	<u>15,889</u>	<u>-</u>	<u>73,491</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	43,877	23,290	-	67,167
本年度折舊	-	6,493	6,170	-	12,663
處 分	-	-	(3,545)	-	(3,545)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>50,370</u>	<u>25,915</u>	<u>-</u>	<u>76,285</u>
帳面價值：					
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106年12月31日	<u>\$ 257,691</u>	<u>250,889</u>	<u>13,127</u>	<u>-</u>	<u>521,707</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 257,691</u>	<u>257,382</u>	<u>15,391</u>	<u>-</u>	<u>530,464</u>

擔 保

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 642,894	715,458	132,882	1,491,234
自存貨轉入	1,123,788	1,007,186	-	2,130,974
自未完工程轉入(出)	386,640	277,790	(664,430)	-
增添購置	-	-	531,548	531,548
處 分	(82,356)	(76,381)	-	(158,737)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 2,070,966</u>	<u>1,924,053</u>	<u>-</u>	<u>3,995,019</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 187,307	268,708	-	456,015
自存貨轉入	475,264	468,978	-	944,242
增添購置	-	-	132,882	132,882
處 分	(19,677)	(22,228)	-	(41,905)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 642,894</u>	<u>715,458</u>	<u>132,882</u>	<u>1,491,234</u>
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 40,818	134,694	-	175,512
本年度折舊	-	21,611	-	21,611
處 分	-	(796)	-	(796)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>155,509</u>	<u>-</u>	<u>196,327</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 40,818	136,002	-	176,820
本年度折舊	-	6,461	-	6,461
處 分	-	(7,769)	-	(7,769)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>134,694</u>	<u>-</u>	<u>175,512</u>
帳面金額：				
民國107年12月31日	<u>\$ 2,030,148</u>	<u>1,768,544</u>	<u>-</u>	<u>3,798,692</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 602,076</u>	<u>580,764</u>	<u>132,882</u>	<u>1,315,722</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 146,489</u>	<u>132,706</u>	<u>-</u>	<u>279,195</u>
公允價值：				
民國107年12月31日				<u>\$ 5,944,851</u>
民國106年12月31日				<u>\$ 2,882,020</u>

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

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)其他流動資產及其他資產

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

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶、借款備償戶、公司債備償戶及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

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

3.擔保情形

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

(十四)短期借款

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

1.銀行借款之發行及償還

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

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十五)應付短期票券

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十六)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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

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

1.銀行借款之發行及償還

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

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十七)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司之有擔保轉換公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
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	<u>(422,893)</u>	<u>(533,864)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ 10,154,927</u>	<u>10,043,956</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融資產)	<u>\$ 1,000</u>	<u>1,000</u>

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於其他利益及損失)	<u>\$ -</u>	<u>1,000</u>

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

- (1)本公司轉換價格於發行時訂為每股57.1元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定調整之。本債券無重設條款。
 - (2)本債券發行滿3個月之次日起至發行期間屆滿前40日止，若本公司普通股於台灣證券交易所連續三十個營業日收盤價格超過當時轉換價格之30%(含)以上或本債券流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之債券。
 - (3)本債券於發行滿三年時，債權人得要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之103.7971%(實質收益率為1.25%)。
 - (4)除本公司債已贖回、賣回、轉換或由本公司於證券商營業處所買回註銷者外，到期時按債券面額之106.4082%(實質收益率為1.25%)以現金一次償還。
- 3.民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用之金額，請詳附註六(廿七)，前述有擔保轉換公司債及普通公司債提供擔保品情形說明請詳附註八。

(十八)營業租賃

出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(十二)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(十九)預收款項

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

上述預收款項於民國一〇七年十二月三十一日係列報於合約負債，請詳附註六(廿四)，另預收房地款之已簽訂房地合約總價，請詳附註九(一)。

(二十)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

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

(1)計畫資產組成

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

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

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 24,177	23,286
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	633	(96)
已提撥至計畫之金額	653	662
計劃資產預計報酬	336	325
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 25,799</u>	<u>24,177</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

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

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

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

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

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

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

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

確定福利計畫之加權平均存續期間為12.96年。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)敏感度分析

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

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

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為8,994千元及9,041千元，已提撥至勞工保險局。

(廿一)所得稅

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

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 7,168,837	2,099,785
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	1,433,768	356,963
土地免稅所得	(1,270,924)	(385,555)
財稅認列時點差異	148,869	41,742
財稅認列資本化差異	(114,260)	(32,113)
採權益法認列之投資損益	(117,293)	(18,550)
財稅認列遞延銷售佣金差異	(29,055)	38,208
土地增值稅	294,924	167,863
金融資產評價損益	13,965	(24,312)
聯屬公司(已)未實現損益	4,097	(386)
虧損扣抵	(38,946)	-
未分配盈餘加徵	28	2,596
前期所得稅低估調整	-	65
其他	(12,480)	24,003
合 計	<u>\$ 312,693</u>	<u>170,524</u>

2. 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

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

遞延所得稅負債：

	其他
民國107年1月1日	\$ 340
民國107年12月31日	\$ 340
民國106年1月1日	\$ 340
民國106年12月31日	\$ 340

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿二)資本及其他權益

1.股本

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

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ -	24,154
庫藏股票交易	259,119	404,381
認列對子公司所有權權益變動數	33,525	55,327
轉換公司債轉換溢價	-	2,079,888
合併溢額	62	62
受領贈與之所得	3,396	-
其他	8,357	8,357
	<u>\$ 304,459</u>	<u>2,572,169</u>

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

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

3.保留盈餘

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

配數之百分之十。本公司掌握營業所處的經濟環境變動特性，以求永續經營及長遠發展。董事會於擬定盈餘分配案時，應注重股利之穩定性與成長性、並得視當年度營運情況及考量次一年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十三日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金股利	\$ 1.492	<u>1,740,607</u>	4.873	<u>5,684,971</u>

4.庫藏股

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

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

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

5.其他權益

	國外營運 機構財務 報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	備供出售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ 436	-	4,958	5,394
追溯適用新準則之調整數	-	471,689	(4,958)	466,731
民國107年1月1日重編後餘額	436	471,689	-	472,125
換算國外營運機構淨資產所產生 之兌換差額	(92)	-	-	(92)
透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產未實現(損)益	-	45,478	-	45,478
處分透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具	-	(7,084)	-	(7,084)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 344</u>	<u>510,083</u>	<u>-</u>	<u>510,427</u>
民國106年1月1日	\$ 508	-	1,712	2,220
換算國外營運機構淨資產所產生 之兌換差額	(72)	-	-	(72)
備供出售金融資產未實現損益	-	-	3,246	3,246
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 436</u>	<u>-</u>	<u>4,958</u>	<u>5,394</u>

(廿三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

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

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數

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

2.稀釋每股盈餘

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

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

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

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

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

(廿四)客戶合約之收入

1.收入之細分

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿五)。

2. 合約餘額

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

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(六)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為4,401,888千元。

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

本公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。截至民國一〇七年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

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

(廿五) 收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

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

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿四)。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿六)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應依稅前利益提撥不低於0.1%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。惟公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為60,000千元及35,400千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度個體財務報告估列金額並無差異。

(廿七)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收入明細如下：

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

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

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

(廿八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

本公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項之信用風險

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

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

	<u>合 約</u> <u>現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-5年</u>	<u>超過5年</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	<u>2,810,894</u>	<u>2,737,519</u>	<u>72,037</u>	<u>1,338</u>
	<u><u>\$ 62,714,500</u></u>	<u><u>9,454,950</u></u>	<u><u>49,676,327</u></u>	<u><u>3,583,223</u></u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	合 約 現金流量	1年以內	1-5年	超過5年
106年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 26,394,220	4,875,483	20,421,907	1,096,830
無擔保銀行借款	2,095,370	70,703	2,024,667	-
應付短期票券	2,689,400	2,689,400	-	-
可轉換公司債	10,640,820	-	10,640,820	-
普通公司債	7,266,878	77,500	7,189,378	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,547,911	2,464,396	82,645	870
	<u>\$ 51,634,599</u>	<u>10,177,482</u>	<u>40,359,417</u>	<u>1,097,700</u>

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

3.市場風險

(1)匯率風險：無。

(2)利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用將增加或減少185,127千元及148,291千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加100,503千元及59,875千元，主因係本公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

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

	107年度		106年度	
報導日證券價格	其他綜合損益 稅後金額	稅後損益	其他綜合損益 稅後金額	稅後損益
上漲10%	\$ 52,838	30,373	5,704	34,728
下跌10%	\$ (52,838)	(30,373)	(5,704)	(34,728)

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（備供出售金融資產）係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

107.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產	\$ 1,000	-	1,000	-	1,000
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	303,728	303,728	-	-	303,728
小 計	\$ 304,728	303,728	1,000	-	304,728
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	-	-	-	-
106.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產	\$ 1,000	-	1,000	-	1,000
持有供交易之非衍生金融資產	347,275	347,275	-	-	347,275
小 計	348,275	347,275	1,000	-	348,275
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 57,043	57,043	-	-	57,043

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		106.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 6,290,490	-	-	-	-
應收票據及帳款	536,675	-	-	-	-
其他金融資產－流動	3,278,704	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	2,515,655	-	-	-	-
小計	\$ 12,621,524	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 26,024,973	-	-	-	-
應付短期票券	2,689,400	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,547,911	-	-	-	-
其他金融負債－流動	58,943	-	-	-	-
應付公司債	17,021,269	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	943,805	-	-	-	-
小計	\$ 49,286,301	-	-	-	-

(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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(3.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法。

係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係以各種情境下可能之稅前息前折舊攤銷前盈餘考量發生機率以估計所須支付價款，並以風險調整折現率予以折現後之現值估計。

(4)各等級間的移轉

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

(廿九)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司營建業事處從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

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

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司提供予完全擁有之子公司背書保證之情形，請詳附註七(二)。

4.流動性風險

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

5.市場風險

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

(三十)資本管理

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

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

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

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

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額如下：

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

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

2.進貨

本公司向關係人進貨金額及其未結清餘額如下：

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

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

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應收帳款	子公司	\$ 1,315	1,150
其他應收款	子公司	1,476	4,138
(帳列其他金融資產－流動)			
		<u>\$ 2,791</u>	<u>5,288</u>

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付帳款	子公司：		
	齊裕營造(股)公司	\$ 462,525	822,552
	金駿營造(股)公司	173,018	13,118
"	子公司	8,255	7,162
其他應付款	子公司	17,912	5,364
		<u>\$ 661,710</u>	<u>848,196</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.合約負債(預收款項)

本公司預收關係人款項明細如下：

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

6.背書保證

本公司提供銀行融資所需之背書保證予子公司，於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日背書保證餘額分別為9,501,390千元及10,992,890千元，已動支金額分別為5,636,434千元及5,750,690千元。

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

7.其他

(1)本公司向關係人承租辦公室之情形如下：

	存出保證金		租金支出	
	107年度	106年度	107年度	106年度
子公司	\$ 1,614	614	8,148	1,755
其他關係人	-	-	274	-
	<u>\$ 1,614</u>	<u>614</u>	<u>8,422</u>	<u>1,755</u>

(2)本公司出租予關係人辦公室而認列租金收入

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

(3)與關係人簽立委託管理契約而認列其他收入

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

(4)本公司委任關係人代為銷售房地而支付之管理諮詢顧問費用及服務費明細如下：

	本期支付費用	
	107年度	106年度
子公司一巨豐旅館管理顧問(股)公司	\$ 60,048	54,939
其他關係人	-	45,148
	<u>\$ 60,048</u>	<u>100,087</u>

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)委託關係人管理建案工地事務而支付之管理費用

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

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

工程名稱	關係人類別	性質	合建保證金
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
106.12.31			
東勢一	地主-子公司-潤隆建設(股)公司	合建分屋	存入保證票\$ 61,800
果貿段	建方-子公司-潤隆建設(股)公司	"	存入保證金 50,000

(7)因發包工程予關係人而收取之履約保證票據

	107.12.31	106.12.31
子公司	\$ 166,701	127,734

(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——蔡聰賓，合約價金計5,000千元。原約定三年內若未完成該基地整合，本公司則依原價款無息買回，另於民國一〇〇年十月二十日，雙方補充協議無條件延長該期限。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，其他應付款金額皆為5,000千元。

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

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 60,338	67,463

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	銀行借款	\$ 168,600	209,700
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	45,611,872	41,636,416
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、發行商業本票、應付公司債、履約保證金及價金信託等	9,087,489	5,008,301
採用權益法之投資	銀行借款	1,300,497	-
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	833,526	508,580
投資性不動產淨額	銀行借款及應付公司債	3,478,657	1,174,619
		<u>\$ 60,480,641</u>	<u>48,537,616</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日上述質押資產屬提供予未動用額度擔保之資產帳面金額分別為10,535,553千元及3,104,637千元。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為所推出工程與承購戶簽訂之出售房地及出售容積合約價款如下：

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

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

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

(二)其他：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	360,828	360,828	-	285,827	285,827
勞健保費用	-	21,893	21,893	-	17,446	17,446
退休金費用	-	10,121	10,121	-	10,245	10,245
董事酬金	-	21,685	21,685	-	9,550	9,550
其他員工福利費用	-	-	-	-	-	-
折舊費用	21,611	17,215	38,826	6,461	12,663	19,124
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	3,819	3,819	-	2,685	2,685

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

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

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

註1：編號之填寫方式如下：

1：0代表本公司

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。

興富發建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

(1)對外背書保證責任總額以不超過本公司淨值的百分之二百為限。

(2)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值百分之一百為限。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票－利碩投資	－	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	712,500	\$ 523,015	19.00 %	523,015	
"	股票－超級傳播	－	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	36,480	366	0.13 %	366	
"	股票－台灣新光建築 經理(股)公司	－	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	1.67 %	5,000	
"	股票－達麗建設事業 (股)公司	－	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－流動	9,564,963	268,776	3.92 %	268,776	
"	股票－宏盛建設(股) 公司	－	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－流動	1,368,000	34,952	0.18 %	34,952	
巨豐旅館	股票－興富發建設	最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	4,162,135	187,296	0.36 %	187,296	
興富發置業	股票－興富發建設	最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	8,044,810	362,016	0.69 %	362,016	
齊裕營造	股票－興富發建設	最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	2,495,092	112,279	0.21 %	112,279	
"	公司債－中國力霸	－	按攤銷後成本衡量之金融資產 －流動	3	-	- %	-	註1
"	股票－達麗建設事業 (股)公司	－	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－流動	6,719,236	188,810	2.75 %	188,810	
潤隆建設	股票－達麗建設事業 (股)公司	－	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－流動	4,862,477	136,636	1.99 %	136,636	
"	股票－興富發建設	最終母公司	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	11,950,000	537,750	1.02 %	537,750	

註1：已全數提列減損損失。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分損益 (註)	股數	金額
本公司	股票－金駿 營造股份有 限公司	採用權益 法之投資	潤隆建 設(股) 公司	關係人	50,000,000	\$ 508,942	-	-	50,000,000	518,300	498,619	19,681	-	-
潤隆建 設	股票－金駿 營造股份有 限公司	採用權益 法之投資	興富發 建設 (股)公 司	關係人	-	-	50,000,000	518,300	-	-	-	-	50,000,000	544,130

註：未喪失控制，作為與業主間之權益交易處理。

興富發建設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	淡海五	107.05.11	\$ 2,488,443	2,488,443	國瑞營造	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	青溪段	107.05.29	898,655	898,655	葉君等五人	"	-	-	-	-	"	"
"	副都心三	107.07.18	992,496	992,496	許君等八人、趙君、遠雄建設	"	-	-	-	-	"	"
"	烏日高鐵	107.08.06	4,001,736	4,001,736	交通部鐵道局	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	善捷段	107.09.19	1,843,400	1,843,400	李君等三人	"	-	-	-	-	鑑價	"
"	博愛二路一店面	107.07.03	336,890	336,890	京成建設、蔡君	"				-	"	營運使用
"	安康段	107.10.08	1,839,000	551,700	三陽工業	"	-	-	-	-	"	規劃興建
"	惠順二	107.11.01	1,698,841	1,698,841	黃君等九人	"			-	-	"	"
"	豐功段	107.11.13	2,668,250	266,825	遠雄建設	"	-	-	-	-	"	"
潤隆建設	高雄市三民區新都段	107.08.29	1,383,589	1,383,589	中華民國國防部	"	-	-	-	-	公開招標	"
"	台南漁光	107.08.06	400,491	400,491	興富發建設(股)公司	關係人	台南地方法院	非關係人	105.09.21	348,647	鑑價	"
"	台北市文山區萬芳段	107.12.20	2,464,000	238,410	帝國建設(股)、華和資產管理(股)、何君等六人	非關係人	-	-	-	-	"	"

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

處分不動產 之公司	財產名稱	事 實 發生日	原取得 日 期	帳面 價值	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定事項
本公司	金泰九-店面	107.04.30	不適用	\$ 157,941	446,454	446,454	288,513	百達國際資產管理有限公司	非關係人	獲利	鑑價	無
"	金泰九-存貨	107.04.30	不適用	係出售存貨故不適用	266,326	266,326	係出售存貨故不適用	百達國際資產管理有限公司	"	"	"	"
"	金泰九-存貨	107.06.08	不適用	係出售存貨故不適用	929,100	929,100	係出售存貨故不適用	財團法人看見台灣基金會	"	"	"	"
"	台南漁光	107.08.06	105.09.22	385,291	400,491	400,491	15,200	潤隆建設(股)公司	關係人	開發業務規劃考量	"	"

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象 名 稱	關 係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、 帳款之比率	
本公司	齊裕營造	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	\$ 4,019,402	17.95 %	依合約逐期付款	-	-	(462,525)	(35.34) %	註2
本公司	金駿營造	為本公司採權益法評價之被投資公司	發包工程	1,229,559	5.49 %	依合約逐期付款	-	-	(173,018)	(13.22) %	註2
本公司	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	銷貨	(990,596)	- %	依合約逐期收款	-	-	-	- %	
齊裕營造	本公司	最終母公司	承包工程	(4,795,328)	(75.50) %	依合約逐期收款	-	-	462,525	67.70 %	註1
齊裕營造	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(837,646)	(13.19) %	依合約逐期收款	-	-	136,839	20.03 %	註1
齊裕營造	博元建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	承包工程	(666,229)	(10.49) %	依合約逐期收款	-	-	64,633	9.46 %	註1

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

註1：承包公司係以完工百分比法認列之營建收入，計列銷貨之金額。

註2：發包公司係以逐期估驗計價數，計列進貨之金額。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
齊裕營造	本公司	最終母公司	\$ 462,525	7.46	-	-	-	-
"	潤隆建設	為本公司採權益法評價之被投資公司	136,839	2.61	-	-	-	-
金駿營造	本公司	最終母公司	173,018	13.11	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	巨豐旅館	台灣	住宅及大樓開發租售業等	\$ 12,000	12,000	1,200,000	100.00 %	36,525	14,545	(22)	
"	興富發置業(原宏亮娛樂)	台灣	不動產仲介經紀及不動產買賣業	25,000	25,000	2,500,000	100.00 %	56,642	20,942	(7,215)	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	30,041	30,041	55,000,000	100.00 %	248,654	440,641	554,340	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	456,443	191,663	11,098,000	3.60 %	(599,564)	2,186,147	30,497	註
"	金駿營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	-	500,000	-	- %	-	12,964	(10,323)	
"	億記	台灣	住宅及大樓開發租售等	2,423,152	2,423,152	2,200,000	100.00 %	2,420,257	(3,214)	(3,214)	
"	碧江企業	台灣	住宅及大樓開發租售等	1,302,900	1,302,900	7,200	100.00 %	1,300,497	(2,385)	(2,385)	
"	興富發營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租售業等	5,000	-	500,000	100.00 %	4,826	(174)	(174)	
齊裕營造	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租售	737,000	737,000	73,700,000	100.00 %	925,525	(2,423)	得免揭露	
"	廣陽投資	台灣	一般投資事業	284,050	284,050	29,900,000	100.00 %	578,622	139,266	"	
"	元盛國際	台灣	建材批發業	78,484	78,484	8,100,000	100.00 %	143,414	24,505	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租售業等	375,443	288,766	9,036,000	2.93 %	213,795	2,186,147	"	註

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			
齊裕營造	國宇建材	台灣	建材批發	\$ 98,000	-	9,800,000	35.00 %	96,190	(5,171)	得免揭露	
廣陽投資	潤隆建設	台灣	環保科技、不 動產開發及租 售業等	398,063	398,063	16,810,013	5.45 %	398,410	2,186,147	"	註
潤隆建設	金駿營造	台灣	營造業、住宅 及大樓開發租 售業等	518,300	-	50,000,000	100.00 %	544,130	32,432	"	

註：因有擔保公司債轉換新股，致持股比例變動。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式 (註一)	本期期初自 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
					匯出	收回						
詮享商貿	建材、家具、 五金及機械批 發業等	26,555 USD900,000	(一)	26,555 USD900,000	-	-	26,555 USD900,000	(380)	100.00%	(380)	2,634	-
興富裕商貿	建材批發業	27,104 USD900,000	(一)	27,104 USD900,000	-	-	27,104 USD900,000	(56)	100.00%	(56)	1,797	-

2.赴大陸地區投資限額：

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

註一：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註二：本期認列投資損益欄中：

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

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

興富發建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金及零用金		\$ 2,382
銀行存款		
活期存款		9,385,447
支票存款		874
外幣存款	美金165,063.59元，匯率按31元及 港幣16.29元，匯率4元	5,644
		9,391,965
		\$ 9,394,347

興富發建設股份有限公司
存貨明細表
民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備註
預付土地款	安康段	\$ 551,700	
	惠順二	100,247	
	豐功段	261,725	
		<u>913,672</u>	
營建用地	青溪段	907,796	
	副都心三	998,576	
	善捷段	2,213,835	
	烏日高鐵	4,001,994	
	惠順二	1,766,772	
	五福段	707,584	
	南港五	2,590,662	
	大港段	701,002	
	金城案	210,722	
	新都段	1,080,447	
	新都310	758,399	
	福山案	1,206,775	
	漁光891	673,293	
	其他	150,767	
	減：備抵跌價損失	<u>(23,315)</u>	
		<u>17,945,309</u>	
在建房地	五福二	461,970	
	淡海五	5,271,551	
	光武段	715,336	
	龍鳳段	1,149,413	
	惠信段	1,715,637	
	福德段	2,906,144	
	永翠段	1,723,853	
	永翠二	1,744,948	
	惠禮段	2,271,728	
	新庄段	1,272,347	
	六合案	717,381	
	白崙段	1,807,957	
	三塊厝段	1,763,695	
	果貿段	1,056,744	
	其他	1,426,207	
	減：備抵跌價損失	<u>(53,329)</u>	
		<u>25,951,582</u>	

項 目	摘 要	金 額	備註
待售房地	金泰九	1,711,011	
	河南惠民	595,265	
	惠順段	932,881	
	南港三	268,195	
	新生北	253,849	
	麗林段	216,321	
	光華段	1,199,301	
	康寧三小段	4,271,548	
	淡海三	311,543	
	青昇段	348,240	
	台科段	1,754,614	
	海天三	367,806	
	東勢一	566,330	
	東勢二	1,136,996	
	龍富段	1,519,343	
	龍富二	288,616	
	新富段	995,057	
	龍中五	243,662	
	民族案	410,041	
	龍中六	1,088,727	
	前金段	204,456	
	金華段	1,651,800	
	七賢案	268,027	
	其他	884,010	
	減：備抵跌價損失	(1,000)	
		<u>21,486,639</u>	
合計		<u>\$ 66,297,202</u>	

興富發建設股份有限公司
其他金融資產－流動明細表
民國一〇七年十二月三十一日

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	\$ 2,361,361	
工程存出保證金	合建保證金等	678,703	
其他	應收利息及其他應收款等	134,009	
		<u>\$ 3,174,073</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	\$ 6,726,129	
存出保證金	租賃保證金及辦公室押金等	3,680	
		<u>\$ 6,729,809</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
民國一〇七年十二月三十一日

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	\$ 43,399	-	14,567	-	(21,441)	1,200	100.00 %	36,525	186.38	223,657	無	
興富發業股份有限公司 (原宏亮娛樂)	2,500	71,885	-	28,157	-	(43,400)	2,500	100.00 %	56,642	167.44	418,604	"	
齊裕營造股份有限公司	55,000	(21,040)	-	593,638	-	(323,944)	55,000	100.00 %	248,654	34.04	1,871,989	"	
潤隆建設股份有限公司	6,274	(715,759)	4,824	340,084	-	(223,889)	11,098	3.60 %	(599,564)	54.40	603,731	"	
金駿營造股份有限公司	50,000	508,942	-	-	50,000	(508,942)	-	- %	-	-	-	"	
億記股份有限公司	2,200	2,423,471	-	22,183	-	-	2,200	100.00 %	2,445,654	57.88	127,325	"	
碧江企業股份有限公司	7	1,302,882	-	-	-	(2,385)	7	100.00 %	1,300,497	160.00	1,120	銀行借款	
興富裕商貿(廈門)有限公司	-	1,890	-	-	-	(93)	-	100.00 %	1,797	-	1,797	無	
詮享商貿(上海)有限公司	-	3,069	-	-	-	(435)	-	100.00 %	2,634	-	2,634	"	
興富發營造股份有限公司	-	-	500	5,000	-	(174)	500	100.00 %	4,826	9.65	4,826	"	
合計		<u>\$ 3,618,739</u>		<u>1,003,629</u>		<u>(1,124,703)</u>			<u>3,497,665</u>		<u>3,255,683</u>		

註1：本期增加係依權益法認列投資收益607,020千元、遞延貸項1,697千元、國際財務報導準則第十五號影響數24,570千元、新增取得成本269,780千元、發放予子公司現金股利調整資本公積93,282千元、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7,280千元。

註2：本期減少係依權益法認列投資損失20,555千元、獲配現金股利333,945千元、遞延貸項22,180千元、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202,957千元、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4,612千元、處分價款518,300千元、對子公司所有權變動21,802千元及採用權益法認列子公司之綜合損益352千元。

興富發建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
信用借款	\$ 2,000,000	107.09.25~109.09.25	註二	-	
"	2,000,000	107.10.03~109.10.03	"	-	
"	200,000	107.01.16~108.01.16	"	-	
"	33,333	107.07.20~108.07.20	"	-	
抵押借款	772,740	107.04.27~108.04.27	"	投資性不動產及待售房地	
"	266,667	107.07.20~108.07.20	"	股票、待售房地及投資性不動產	
"	116,740	107.10.09~108.10.09	"	待售房地	
"	80,400	107.04.27~108.04.27	"	待售房地	
"	700,000	107.07.30~109.07.30	"	待售房地	
"	140,512	107.07.20~108.07.27	"	待售房地	
"	6,128,560	102.05.10~113.02.21	"	營建用地、在建房地及待售房地	
"	1,104,000	107.03.14~109.03.14	"	待售房地	
"	1,042,000	106.01.16~111.01.16	"	在建房地	
"	9,615,000	104.03.12~112.08.31	"	營建用地、在建房地及子公司營建用地	
"	1,721,000	107.08.09~112.08.09	"	在建房地	
"	2,800,000	107.10.31~112.10.31	"	營建用地	
"	678,000	106.05.10~110.06.19	"	在建房地	
"	114,100	104.12.01~108.09.30	"	營建用地	
"	399,137	107.02.22~108.11.17	"	待售房地	
	<u>\$ 29,912,189</u>				

註一：上述借款皆為向金融機構借款。

註二：利率區間1.65%~2.30%。

興富發建設股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	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	(12,967)	2,987,033	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	(7,182)	1,992,818	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
普通公司債三	土地銀行	105.11.29	年付	1.00 %	2,000,000	-	2,000,000	(7,237)	1,992,763	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	(12,448)	2,487,552	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	-	10,577,820	(422,893)	10,154,927	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>-</u>	<u>20,077,820</u>	<u>(462,727)</u>	<u>19,615,093</u>		

興富發建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	新庄段	\$ 254,248	
	白崙段	277,022	
	康寧三小	182,672	
	台科段	146,721	
	光武段	456,975	
	惠信段	169,243	
	福德段	678,104	
	永翠段	105,654	
	其他	<u>620,587</u>	
小計		<u>2,891,226</u>	
預收租金		2,573	
其他預收款		<u>5,780</u>	
		<u>\$ 2,899,579</u>	

興富發建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入		\$ 20,682,621	
房屋收入		9,981,014	
租賃收入		54,336	
合計		<u>\$ 30,717,971</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 11,598,006	
房屋成本		10,229,294	
存貨跌價回升利益		(1,600)	
租賃成本		23,007	
合計		<u>\$ 21,848,707</u>	

興富發建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 141,850	
佣金支出		780,459	
租金支出		107,001	
廣告費		491,920	
其他費用		<u>125,405</u>	
		<u>\$ 1,646,635</u>	

管理費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 240,663	
退休金		10,121	
租金支出		10,720	
差旅費		11,485	
郵電費		3,633	
修繕費		6,613	
水電費		3,204	
保險費		23,861	
交際費		12,108	
捐贈		6,224	
稅捐		204,947	
規費		26,498	
折舊		17,215	
各項攤提		3,819	
伙食費		5,352	
職工福利		15,359	
勞務費		12,703	
其他費用		<u>53,183</u>	
		<u>\$ 667,708</u>	

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081363

號

會員姓名：
(1) 簡蒂暖
(2) 曾國揚

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

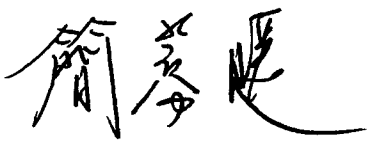
會員證書字號：
(1) 北市會證字第一七二四號
(2) 北市會證字第二七〇一號

委託人統一編號：12305479

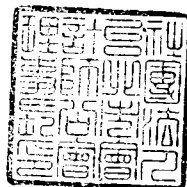
印鑑證明書用途：辦理 興富發建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

108

年

月

18

日

裝

訂

線