



興富發建設股份有限公司

一〇九年度
年報

刊印日期：110年4月12日

一、本公司發言人：

姓 名：廖昭雄先生

職 稱：開發部副總經理

電 話：(02)2755-5899

E-mail：liao@highwealth.com.tw

代理發言人：

姓 名：王素月小姐

職 稱：財務部副總經理

電 話：(02)2755-5899

E-mail：wsy@highwealth.com.tw

二、總公司、分公司地址及電話

總公司

地 址：台北市中山區樂群二路267號10樓

電 話：(02) 2755-5899

台中營業處

地 址：台中市西屯區朝富路213號25樓

電 話：(04) 2252-6886

高雄分公司

地 址：高雄市鼓山區裕誠路1507之1號19樓

電 話：(07) 552-6199

三、股票過戶機構

名 稱：群益金鼎證券股份有限公司 股務代理部

地 址：台北市大安區敦化南路二段97號地下二樓

電 話：(02) 2702-3999

網 址：agency.capital.com.tw

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：韓沂璉、簡蒂暖會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地 址：台北市信義區信義路五段7號68樓

電 話：(02)8101-6666

網 址：www.kpmg.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢資訊方式：無。

六、公司網址

<http://www.highwealth.com.tw>

	頁次
壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	6
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	8
一、公司組織	8
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	14
四、公司治理運作情形	18
五、會計師公費資訊	51
六、更換會計師資訊	52
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	52
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之 股東股權移轉及股權質押變動情形	53
九、持股比例占前十大股東，其相互為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係 之資訊	54
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業 之持股數，並合併計算綜合持股比例	55
肆、募資情形	56
一、公司資本及股份	56
二、公司債辦理情形	61
三、特別股辦理情形	64
四、參與發行海外存託憑證辦理情形	64
五、員工認股權憑證辦理情形	64
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	64
七、資金運用計畫執行情形	64
伍、營運概況	65
一、業務內容	65
二、市場及產銷概況	69
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數，平均服務年資，平均年齡及 學歷分佈比率	75

四、環保支出資訊	76
五、勞資關係資訊	76
六、重要契約	80
陸、財務概況	81
一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見	81
二、最近五年度財務分析	85
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	89
四、最近年度財務報告	90
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	160
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情 事，對公司財務狀況之影響	220
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險管理	221
一、財務狀況	221
二、財務績效	222
三、現金流量	223
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	223
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資 計畫	224
六、風險事項應分析評估事項	225
七、其他重要事項	229
捌、特別記載事項	230
一、關係企業相關資料	230
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	236
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	236
四、其他必要補充說明事項	236
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對 股東權益或證券價格有重大影響之事項	236

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

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

2020年在中美衝突、中國經濟放緩、新冠肺炎拉高全球分散風險意識，《商業週刊》以封面故事報導25萬海外菁英返台的現象，人才、資金回流台灣，相信疫情過後，台灣房市將迎來「黃金五到十年」。即便近二年公政策不斷對房市釋放壓制訊息，但營造產業受限於土地供應不足、工資高漲等限制，成本難降反升，加上低利率環境帶動房地產市場「租不如買」的龐大剛性需求，間接也帶動整體產業的經濟發展，我們承諾：興富發未來五到十年的集團投資重心，依舊在台灣。我們希望，每個人都能擁有自己的家。

現在全台20~34歲人口有470萬人，其中20~24歲社會新鮮人則高達118萬人，以兩個人組成一個家庭來說，未來三到四年就有近60萬戶的首購需求，興富發建設一年交屋戶數約三、四千戶，為台灣人打造安居而樂業的環境，鼓勵年輕人擁有房子，成為社會一股穩定的力量，讓年輕人有成家立業的正面思考，是興富發建設的使命，更是未來房市潛在的機會。

2020年，興富發與集團子公司在這樣的景況中，合併營收寫下245億，持續保持領先同業地位，足以顯示興富發建設創業迄今所秉持一貫的穩健、自律與專業理念，在大環境瞬息萬變充斥著諸多不確定因素下，仍能針對市場需求靈活調整經營策略，維持穩定的推案量，並透過多元行銷管道及彈性購屋方案，獲得市場肯定，整體表現穩健亮眼。

興富發建設股本已達129億元，集團經營正經歷轉型期，從原本單純做建商的角色，跨入地產開發，營運重點也必須放在長期的穩定收益上。按照目前的規劃，除了原本的住宅案外，我們亦經營商用不動產，像是商辦、飯店，甚至社區百貨都有涉獵，近期取得的市中心土地，預計規劃我們最拿手的辦公大樓，還有頂級飯店兩大項目為主。

2021年，我們持續積極在北、中、南各地購地推案，若順利核照將包括北區內湖安康段、中壢青昇段、桃園善捷段、中路段；台中市則有西屯區惠民段頂級商辦、西屯區西屯段；高雄市三民區新都段、左營區福山段、前金區博孝段「博孝億記」、子公司-齊裕營造鼓山區的青海段...等矚目新案。同時，各項與國家經濟、民生財富息息相關的經營環境變化，我們均持續關注，今年推案量預估亦將維持穩定成長，當然我們也會更加努力，回報各位股東的支持與肯定。

接下來，再跟各位股東報告興富發109年度認列合併營收的金額達245億元佳績，其中認列收入的興建個案有：新莊捷仕堡、雙湖匯、台北CBD時代廣場、圓山1號院、台北1號院、海洋都心、中研A+、興富發莊園、江翠段大美、大禾、竹北的水公園案及處分南港段三小段土地...等。台中認列部分收入的興建個案有台中百達富裔、恆詠、赫里翁傳奇、赫里翁城堡、博識、赫里翁臻愛、台中國家1號院...等。南部則認列部份營收個案有華人匯、悅誠、博悅、大悅、國王1號院...等個案，再加上集團子公司—齊裕營造工程收入、博元建設的台北中山凱宴、翰林小城及來自集團公司—潤隆建設認列收入的興建個案：靜心文匯、台中NTC國家商貿中心、臺中帝寶、國賓官邸、市政潤隆、悅誠...等收入貢獻，這些數字讓我們在109年締造每股稅後盈餘2.11元

興富發建設

的營業成績！

興富發致力於改變創新，除了成屋持續銷售可認列業績外，包括合併子公司的銷售個案，北、中、南各地因應市場需求，均規劃有新案推出，北部、中部各有百億大案要進入市場，未來四年，新屋完工量預計超過2,000億元，持續領先業界、儲備土地，期許集團各區推案都能遍地開花大放異彩。

資產運營是我們拿手的，面對同業競爭力，我們的主軸是著重在建設本業的基礎上，進一步思考未來如何翻倍成長。公司推案多且遍及全台，為因應目前嚴重的缺工，我們早就具備超前部屬的眼光，除了已推行10年的BIM建築資訊中心、預鑄工法，未來還會加入鋁模研發，提升效率、環保品質，雖然成本也會提高，但是新技術的使用，可以在北中南各工地示範執行，有助於工程品質、全面提升營建技術。

房地產為經濟成長的火車頭產業，身為全國營建領導品牌，興富發集團秉持著「誠信原則」與「永續經營」的理念，持續關注房地產市場需求與經濟環境變化。我們堅守產品精進、服務優質，堅持安全、積極開發、健全財務等面向，為客戶、股東、員工及台灣社會創造最大的利益與價值。

我們不忘初衷、不忘本，持續加碼投資建設台灣，提供在地工作機會。從2000年上市時的165人，集團員工人數穩定成長至今已經高達約1,500人，增加將近9倍的就業機會！未來，配合集團新事業拓展，將有更多的工作夥伴加入，共同為台灣經濟成長打拚！一起展望未來！

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

一、一〇九年度經營情況

(一)經營成果

本公司109年度的合併營收淨額為新台幣24,463,018仟元，較108年度23,798,201仟元，增加664,817仟元。

本公司109年度的合併稅前淨利為新台幣3,316,157仟元，較108年度3,951,772仟元，減少635,615仟元。

主要係因前期房地市場產品轉型，轉向自住剛性需求之小坪數及低總價產品為主，致本期獲利較上期減少所致，因而產生營業淨利較前期減少。

(二)預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司109年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支情形

最近二年度本公司及各子公司之合併財務收支情形彙整如下：



單位：新台幣仟元

項 目	109年度	108年度
營業淨利	4,136,357	3,505,992
營業外收入及支出	(820,200)	445,780
稅前純益	3,316,157	3,951,772
本期淨利	2,823,254	3,489,017
本期綜合損益總額	2,825,867	3,511,020

(四)獲利能力分析

最近二年度本公司及各子公司之合併獲利能力分析彙整如下：

項 目	109年度	108年度
資產報酬率(%)	2.15	3.02
權益報酬率(%)	8.04	9.36
稅前純益占實收資本比率(%)	25.70	33.87
純 益 率(%)	11.54	14.66
每股盈餘(元)	2.11	2.66

(五)研究發展狀況

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

二、一一〇年度展望

興富發集團110年度將在基隆、台北、新北、桃園、台中、台南、高雄等七大重點區域持續購地推案，並跨足餐飲、商場、飯店等新事業。我們將持續努力，透過多元化經營方式，期許業績再創新高。

茲將未來年度之目標展望說明如下：

(一)經營方針

1. 發展方面：產品開發朝專業性拓展、分散風險並確實掌握工程品質、工程進度，計劃垂直整合上、中、下游業者，如水電業、建材業、裝潢業及房屋仲介公司等，藉由轉投資多元化的經營策略以降低營運成本，提升產品競爭力，優化效益及持續拓點並行，創造服務能量，壯大事業版圖。
2. 開發方面：朝多元化方式取得土地，綜合開發願景，除訓練專業人才並成立專案小組

，加強同業間策略聯盟，建立全國性土地資訊系統，結合開發與經營的思維，加強提升組織價值，以利土地之取得及開發計劃，並積極開發都市更新計劃案件。

3. 規劃方面：廣泛收集各國不動產建築物設計規劃之特色，重視公共場所防火標章、綠建築、建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章並加入節能、節水、生態與環保的概念等，以鼓勵建築品質之提升。視市場需求及區域之不同，規劃設計出精緻化及人性化的高品質產品，並提供完善售後服務以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步提昇客戶對公司之信任。
4. 管理制度方面：為因應經營規模日益擴大，除強化內部控制、預算管理及公司治理作業，亦落實崗責職能，致力各項作業數位化以提升作業效率，強化縱向及橫向溝通協調，使管理流程順暢進而健全內控制度，使公司能在業績成長情形下，仍能提高工作與經營效率。
5. 財務方面：加強財務運作能力，維持適當自有資金比率，以因應市場利率隨時之變動，透過資本市場與貨幣市場籌措營運所需的長短期資金，以提昇競爭實力。
6. 資源方面：持續強化員工職能，提升主管管理能力，積極培育未來發展所需人力需求，提昇公司競爭力以提供更高水準服務，使公司核心價值永續傳承。

(二)重要之產銷政策

1.生產政策：

- (1)本著厚實的土地開發專業基礎，並充份掌握土地來源資訊，嚴密篩選，並積極參與都市更新土地開發及捷運站聯合開發，積極拓展儲備優質地段之土地資源。
- (2)針對產品特性擬訂適宜價格、行銷通路及廣告策略，督促每個行銷個案目標之達成，即時掌握市場脈動予以機動修正，以利個案之推展，發揮最大效益。
- (3)因應缺工現況，持續發展BIM建築資訊中心、預鑄工法、鋁模研發，提升工程技術、品質、效率、環保，全面推動台灣營建技術的革新。
- (4)對於尚未開工建案之產品定位、建築規劃等亦因應房地產市場需求與經濟環境變化，朝產品精進、服務優質、堅持安全及積極開發等目標邁進。

2.銷售策略：

- (1)零餘屋的銷售理念。
- (2)針對市場需求分析，做好產品定位。
- (3)建立多元化行銷通路，應用大數據科技。
- (4)建立企業品牌認同度，「以客為尊」的服務導向。
- (5)採用最適當的施工法，作好品質管制與成本控制。
- (6)加強相關法令探討，降低購屋糾紛可能。



(三)未來公司發展策略

1. 精耕本業：就公司現有建案，有效整合各方資源並深化公司優良品牌價值，加強建材的多元導向開發策略，貫徹質量好、成本精簡、速度快的推案政策，穩健擴大事業佈局。
2. 持續發展：未來不斷於國內外尋覓具有特殊利基的開發案，除優化工程技術及施工品質，亦利用既有的經營團隊與智能，持續優化延續公司品牌價值。
3. 發展第二核心事業：利用現有建案已存在的商用不動產，發展出具有固定收益的經營事業體，佈局規劃綜合開發商機，創造多元藍海事業營運版圖，以追求穩定的股利政策。

(四)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 外部競爭：依內政部最新統計資訊，109年全台的房屋買賣移轉棟數為32.6萬棟，年增率8.76%，創下近7年以來新高，相較108年約30萬棟，年增率達8.6%，交易量在105年落底後，已連續四年走揚。尤其109年12月全台買賣轉棟數為3.5萬棟，創下近60個月以來新高，反映109年房市買氣持續復甦。目前多數同業均以迎合自住剛性需求之小坪數及低總價產品為主，商辦更將成為未來市場矚目焦點，惟有強化品牌、創新產品，並同步提升價值訴求及靈活精準行銷，方能持續領先市場，贏得最大市占率。
2. 法規環境：就法規環境方面廣泛包含營建法規、稅賦及政府政策，如兩稅合一、房屋稅、土地增值、金融財稅政策、交通住宅政策、土地政策、都市更新計劃、綠建築推動及提高交易資訊透明度、提出第三方簽證負責...等多項法令變動，本公司將更專注法規的研究以確保全體股東的權益。
3. 總體經營環境：雖自109年第一季以來，受新冠肺炎影響全球經濟佈局，但從基本面向來看，台灣處於相對健全且自由的環境，吸引企業來台投資帶動經濟與就業機會與所得提升，加上海外25萬人才菁英歸國長住、首購內需增加(34歲以下人口數470萬人)、造價成本高漲(工資、建材)、全球零負利率趨勢等，說明了建設產業未來強勁的發展動能。綜上所述，本公司對未來房市前景持續抱持樂觀態度，對購屋者來說，今年將是自住與置產入場的好時機，尤其商辦獲利穩定，值得把握。

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

萬事如意、闔家平安

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十九年一月二十三日。

二、公司沿革

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

年度	重大事項
民國九十五年	(1)因受到兩岸三通題材的帶動下，房地銷售市場維持持續熱銷，尤其在「中科效應」的加溫下本公司看好台中的房地市場及辦公大樓出租市場，更積極在台中中港路上及七期重劃區內推出近 80 億銷售案量，陸續創下亮麗的銷售成績，並不惜提高營造成本引進「隔震系統」技術以減少地震對主建物結構的破壞力，提昇購屋者更安全的住宅品質。 (2)五月二十六日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 57,283 萬元，六月十三日經行政院金管會核准發行國內第二次有擔保轉換公司債 100,000 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後使實收資本額增為 386,325 萬元。
民國九十六年	七月十日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 162,267 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 553,040 萬元。
民國九十七年	(1)七月九日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 34,629 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 589,432 萬元。 (2)七月、九月分別二次實施庫藏股預計轉讓予員工，累計買回 21,462 仟股。 (3)配合台北市都市更新政策，以大直重劃區金泰段參加「台北好好看」計劃申請容積獎勵。
民國九十八年	(1)四月十六日經行政院金管會核准發行國內第四次有擔保轉換公司債 100,000 萬元。 (2)六月二十六日經行政院金管會核准盈餘暨資本公積轉增資 29,912 萬元，經此轉增資及公司債分別轉換成普通股後實收資本額增為 669,723 萬元。 (3)受惠於新臺幣持續升值及兩岸互動關係改善等利多政策的帶動下，尤其在金融海嘯過後房地銷售市場信心自谷底翻揚，加上台北縣升格效應，新莊「新富都 NO.1、NO.2」連續二期個案將近 30

億短時間內快速完銷，本公司看好新莊副都心一帶的房地產市場，更積極加碼購地稱冠 98 年營建業之購地王。

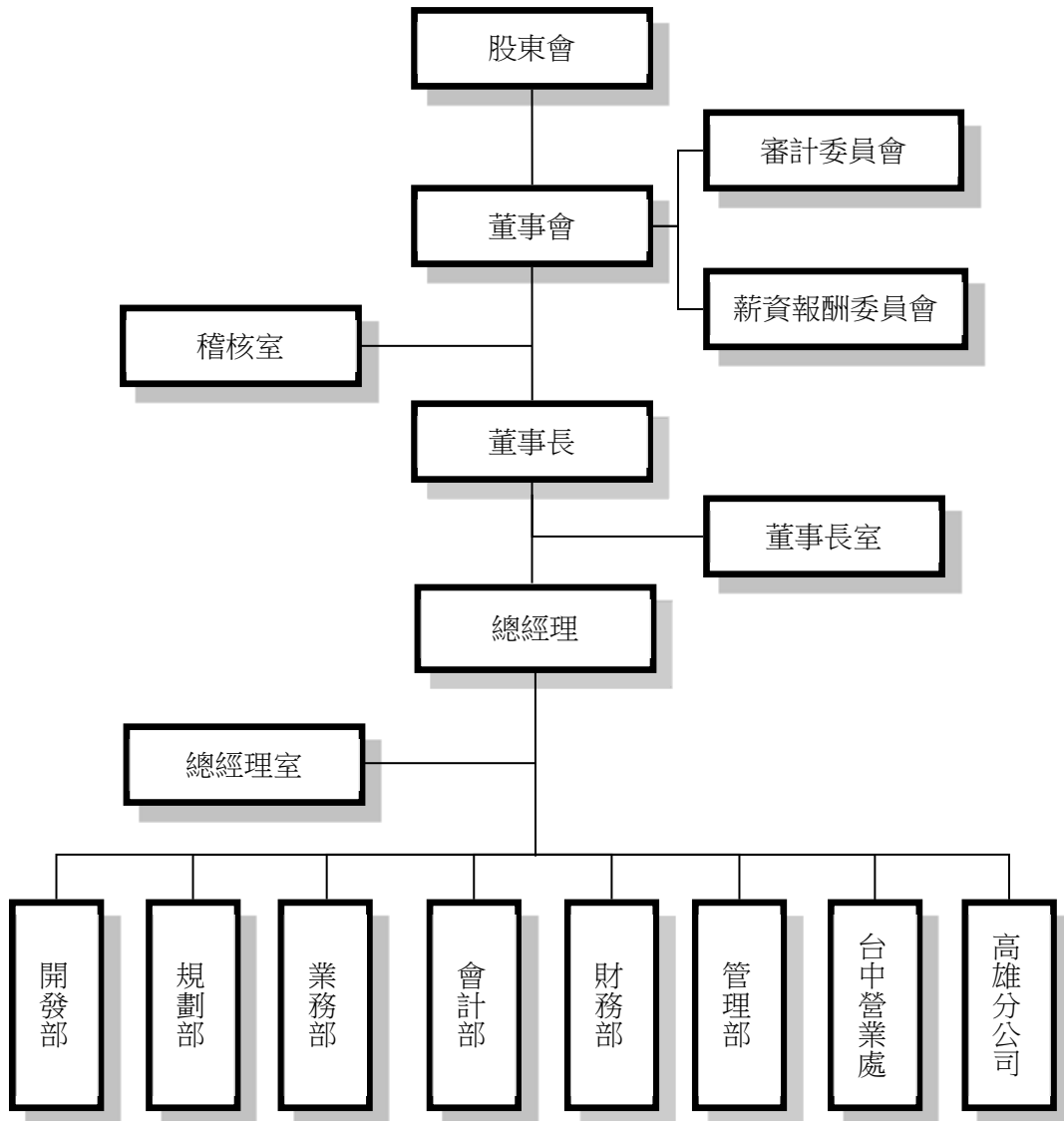
- 民國九十九年 (1)經公司債分別轉換成普通股後，業經經濟部核准登記實收資本額增為 706,871 萬元。
(2)99 年度營業收入達 275 億元，實現賺進一個股本的獲利能力，每股稅後盈餘創下 10.43 元佳績。
- 民國一〇〇年 於 97 年度執行買回庫藏股屆滿三年，經十二月十三日董事會決議通過辦理註銷庫藏股份共計 21,462,000 股，同時並經公司債轉換成普通股後，業經經濟部核准變更登記實收資本額為 728,017 萬元。
- 民國一〇一年 為降低閒置資金、提升股東權益報酬率，經六月十二日股東常會決議通過辦理現金減資 149,600 萬元，減資後本公司實收資本額為 598,270 萬元。
- 民國一〇二年 102 年度合併營業收入達 283.1 億元，每股稅後盈餘達 10.85 元，改寫歷史新高。
- 民國一〇三年 (1)八月五日業經金融監督管理委員會函核准辦理盈餘轉增資發行新股計 299,135 萬元，增資後本公司實收資本額為 897,405 萬元。
(2)103 年度合併營業收入達 375 億元，每股稅後盈餘達 11.44 元，改寫歷史新高。
- 民國一〇四年 (1)九月三日業經金融監督管理委員會金管證發字第 1040036020 號函核准辦理盈餘轉增資發行新股計 269,221 萬元，增資後本公司實收資本額為 1,166,627 萬元。
(2)104 年度合併營業收入達 346 億元，增資後每股稅後盈餘達 7.06 元，營業收入為歷史次高。
- 民國一〇五年 105 年度合併營業收入達 351 億元，為歷史次高。
- 民國一〇六年 五月二十二日經行政院金管會核准發行國內第五次有擔保轉換公司債 1,002,000 萬元。
- 民國一〇七年 107 年度合併營業收入達 442 億元，營業收入為歷史新高。
- 民國一〇八年 集團旗下之商場－高雄「悅誠廣場」於七月三日正式開幕營運。
- 民國一〇九年 八月三日業經金融監督管理委員會證券期貨局核准生效盈餘轉增資發行新股計 116,662 萬元，增資後本公司實收資本額為 1,283,291 萬元。

參、公司治理報告

一、公司組織

(一) 組織系統

1. 組織結構



2.各主要部門所營業務

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

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

110年4月12日 單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其它主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
法人董事長	中華民國	潤盈投資(股)公司 ^{註1}	不適用	109.06.10	3年	109.06.10	25,612,992	2.20%	28,174,291	2.18%	0	0%	0	0%	興富發建設(股)公司法人董事長	無	無	無	無	無
法人董事長代表人 ^{註1}	中華民國	鄭志隆	男	109.06.10	不適用	不適用	0	0%	0	0%	2,423	0%	687,889	0.05%	中國科技大學附設專科進修學校室內設計科 興富發廣告	本公司董事長	無	無	無	無
法人董事代表人 ^{註1}	中華民國	范華軍	男	109.06.10	不適用	不適用	202	0%	222	0%	858	0%	0	0%	崑山工專電機科 興富發廣告業務主管	本公司總經理	無	無	無	無
董事	中華民國	鄭欽天	男	109.06.10	3年	89.02.23	26,611,304	2.28%	29,275,725	2.27%	8,966,663	0.69%	0	0%	正修工專土木工程科 興富發建設董事	本公司集團總裁	董事	鄭秀慧	夫妻	無
董事	中華民國	鄭秀慧	女	109.06.10	3年	89.02.23	8,151,512	0.70%	8,966,663	0.69%	29,275,725	2.27%	28,174,291	2.18%	高雄工專土木工程科 興富發建設副總經理	本公司特助 興日盛投資(股)公司董事長 潤盈投資(股)公司董事長 豐饒投資(股)公司董事長	董事	鄭欽天	夫妻	無
獨立董事	中華民國	洪璽曜	男	109.06.10	3年	106.06.13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國百靈頓大學 榮譽商學博士 台鹽公司董事長	無	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	李文成	男	109.06.10	3年	106.06.13	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中央警察大學 臺灣高等法院庭長	潤隆建設(股)公司獨立董事 如興(股)公司獨立董事	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	陳大鈞	男	109.06.10	3年	109.06.10	20,000	0%	22,000	0%	0	0%	0	0%	中國文化大學政治學碩士	國立台中科技大學副教授	無	無	無	無

註：1.潤盈投資(股)公司代表人鄭志隆、范華軍。

2.上列持有股數以110年4月12日股東停止過戶日登記之股數為準；實際已發行股份總數為1,290,963,617股。

1.董事屬法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
潤盈投資股份有限公司	鄭欽天(70.06%)、鄭秀慧(22.34%)、鄭鈞方(3.8%)、鄭喬文(3.8%)

2.法人股東之主要股東為法人者，其主要股東：無。

3.董事所具專業知識及獨立性之情形，並符合下列各項所列之情事：

110年4月12日

姓名	條件	符合獨立性情形(註)												兼任其他公開發行公司獨立董事家數		
		是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12	
董事：鄭欽天	商務、法律、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法律、會計或公司業務所須之工作經驗	-	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	✓	✓	無
董事：鄭秀慧				-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	無
董事：潤盈投資(股)公司代表人：鄭志隆				-	-	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	無
董事：潤盈投資(股)公司代表人：范華軍				-	-	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	無
獨立董事：洪璽曜				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
獨立董事：李文成		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
獨立董事：陳大鈞	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數百分之五以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司一本或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數百分之二十以上，未超過百分之五十，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣 50 萬元之商務、法律、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月12日 單位：股；%

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	范華軍	男	103.06	222	0	858	0	0	0	崑山工業電機科 興富發廣告業務	巨豐旅館管理顧問(股) 公司董事長 齊裕營造(股) 公司董事	無	無	無	無
開發部 副總經理	中華民國	廖昭雄	男	95.06	173,003	0.01	85,800	0.01	0	0	中興大學地政系 宏巨建設業務部副理	無	無	無	無	無
高雄分公司 副總經理	中華民國	曹淵博	男	100.03	0	0	0	0	0	0	陸軍官校專修 43 期 甲士林建設副總經理	博元建設(股) 公司董事長	無	無	無	無
財務部 副總經理	中華民國	王素月	女	94.03	368,765	0.03	0	0	0	0	東海大學會計系 和旺建設稽核主管	無	無	無	無	無
規劃部 協理	中華民國	宋國宗	男	92.10	40,000	0	0	0	0	0	南亞工專土木科 施邦興建築師事務所	無	無	無	無	無
業務部 協理	中華民國	陳秋偉	男	98.12	34,765	0	0	0	0	0	逢甲大學機械系 元富廣告	無	無	無	無	無
會計部 協理	中華民國	李琇台	女	107.04	0	0	0	0	0	0	東吳大學會計系 安侯建業聯合會計師事務所審計部資深協理	無	無	無	無	無
高雄分公司 財務部經理	中華民國	陳秋蘭	女	94.03	51,980	0	0	0	0	0	省立台東商職 弘揚建設財務協理	無	無	無	無	無
公司治理主管	中華民國	林文龍	男	108.08	0	0	0	0	0	0	台中商專企業管理科 合庫銀行副總經理 合庫證券董事長	無	無	無	無	無

註：上列持有股數以 110 年 4 月 12 日股東停止過戶日登記之股數為準；實際已發行股份總數為 1,290,963,617 股。



三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金

109年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)		
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D)(註4)				薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)								
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司		財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)					
現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額							
董事	鄭欽天																							
董事	鄭秀慧																							
董事長	利碩投資(股)公司 代表人：鄭志隆 (109.06.10卸任)	5,383	5,383	0	0	7,500	7,500	0	0	0.49%	0.49%	13,046	13,646	0	0	9,000	0	9,000	0	1.32%	1.34%	0		
潤盈投資(股)公司 代表人：鄭志隆 (109.06.10就任)																								
董事	利碩投資(股)公司 代表人：范華軍 (109.06.10卸任)	3,630	5,640	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.21%	0		
董事	潤盈投資(股)公司 代表人：范華軍 (109.06.10就任)																							
獨立董事	洪璽曜																							
獨立董事	李文成																							
獨立董事	嚴雲棋 (109.06.10卸任)	3,630	5,640	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14%	0.21%	0		
獨立董事	陳大鈞 (109.06.10就任)																							

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：
為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，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。本公司獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	財務報告內所有公司 (註10)(H)	本公司(註9)	財務報告內所有公司 (註10)(I)
低於 1,000,000 元	嚴雲棋、陳大鈞	陳大鈞	嚴雲棋、陳大鈞	陳大鈞
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	洪璽曜、李文成 范華軍、鄭秀慧	洪璽曜、嚴雲棋 范華軍、鄭秀慧	洪璽曜、李文成	洪璽曜、嚴雲棋
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	鄭欽天	鄭欽天、李文成		李文成
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	鄭志隆	鄭志隆	鄭志隆、范華軍、鄭秀慧	鄭志隆、范華軍、鄭秀慧
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)			鄭欽天	鄭欽天
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總 計	8 人	8 人	8 人	8 人

- 註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(三)總經理及副總經理之酬金。
- 註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。本項目數字包含本公司提供董事配車成本329仟元，另配有司機及隨扈報酬共計3,904仟元。
- 註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。
- 註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- * 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。



(二) 總經理及副總經理之酬金

109年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費 等等(C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占 稅後純益之比例(%) (註8)		有無領取來自子公司以外 轉投資事業或母公司酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司(註6)		本公司	財務報告內所 有公司(註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	范華軍													
開發部副總經理	廖昭雄													
財務部副總經理	王素月	7,511	8,111	0	0	6,668	8,374	4,200	0	4,200	0	0.69%	0.78%	無
高雄分公司 副總經理	曹淵博													

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8)(E)
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	曹淵博	曹淵博
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	王素月	
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	范華軍、廖昭雄	范華軍、廖昭雄、王素月
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	4 人	4 人

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

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

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

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

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

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

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

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則填「無」)。

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

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

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

(三) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109年12月31日；單位：仟元

	職 稱(註1)	姓 名 (註1)	股票金額	現金金額	總 計	總額占稅 後純益之 比例(%)
經 理 人	總 裁	鄭欽天	-	13,520	13,520	0.51%
	董 事 長	鄭志隆				
	總 經 理	范華軍				
	董 事 長 特 別 助 理	鄭秀慧				
	公 司 治 理 主 管	林文龍				
	高 雄 分 公 司 副 總 經 理	曹淵博				
	開 發 部 副 總 經 理	廖昭雄				
	財 務 部 副 總 經 理	王素月				
	規 劃 部 協 理	宋國宗				
	業 務 部 協 理	陳秋偉				
	會 計 部 協 理	李琇台				
	高 雄 分 公 司 財 務 部 經 理	陳秋蘭				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表外，另應在填列本表。

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

職 稱	108年度		109年度	
	本公司及財務報告內所有公司於支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例		本公司及財務報告內所有公司於支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
董 事	1.32%	1.40%	1.46%	1.55%
總經理及副總經理	0.61%	0.66%	0.69%	0.78%

本公司給付董事、總經理及副總經理酬金，係經薪酬委員會以善良管理人應有之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議不定期提交董事會討論：

- 一、訂定並檢討董事(含董事長)及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 二、評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本公司薪酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- 一、董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情況，並考量個人表現、對公司績效貢獻度及未來風險之關聯合理性影響報酬之給付。

興富發建設

二、不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險之行為。

三、針對董事及高階經理人績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間考量行業特性及公司業務性質予以決定。

前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施等；其範疇應與公開發行公司年報應行記載準則中有關董事及經理人酬金一致。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

109.06.10 董事會屆滿改選，109 年度舊任董事會開會 5 次(A)，新任董事會開會 9 次(A)，董事出列席情形如下：

職 稱	姓 名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【 B / A 】(註 2)	備註
董事長	利碩投資(股)公司代表人：鄭志隆	5	0	100%	109.06.10 卸任
	潤盈投資(股)公司代表人：鄭志隆	9	0	100%	109.06.10 就任
董 事	鄭欽天	14	0	100%	續任
董 事	利碩投資(股)公司代表人：范華軍	5	0	100%	109.06.10 卸任
	潤盈投資(股)公司代表人：范華軍	9	0	100%	109.06.10 就任
董 事	鄭秀慧	14	0	100%	續任
獨立董事	洪璽曜	14	0	100%	續任
獨立董事	李文成	14	0	100%	續任
獨立董事	嚴雲棋	1	4	20%	109.06.10 卸任
獨立董事	陳大鈞	8	1	89%	109.06.10 就任

其他應記載事項：

- 董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
本公司當年度並無證券交易法第 14 條之 3 所列事項或其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。
- 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
本公司 109.05.12 董事會，決議通過出售相關建案之房地及車位予經理人案，除范華軍董事因利害關係迴避外，其餘出席董事同意通過。
本公司 109.06.10 董事會，決議通過第四屆薪資報酬委員會委員委任案，除洪璽曜先生及李文成先生 2 位獨立董事因利害關係迴避外，其餘出席董事同意通過。
本公司 109.08.14 董事會，決議通過本公司第二屆獨立董事酬勞案，除洪璽曜先生及李文成先生 2 位獨立董事因利害關係迴避外，其餘出席董事同意通過。
- 上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式 及評估內容等資訊，並填列下表董事會評鑑執行情形。
本公司 108.12.27 董事會決議通過訂定董事會績效評估辦法，公司應每年(自 109 年起)定期



就董事會及個別董事進行自我或同儕評鑑，並向臺灣證券交易所股份有限公司申報績效評估結果(於次一年度第一季結束前)。

4.當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

本公司設置審計委員會替代監察人職權，並於 109 年度開會 6 次。108.03.19 董事會決議通過設置本公司公司治理主管，並經 108.08.13 決議通過由本公司林文龍先生擔任新任公司治理主管。

註 1：董事法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容	評估結果
每年執行一次	109/01/01 至 109/12/31	董事會	董事會內部自評	(1) 對公司營運之參與程度 (2) 董事會決策品質 (3) 董事會組成與結構 (4) 董事的選任及持續進修 (5) 內部控制	(1) 整體成績：顯著超越標準 (2) 待改善項目：董事成員持續進修公司治理相關課程 (3) 改善計劃：鼓勵董事積極參與進修課程
		個別董事成員	董事成員自評	(1) 公司目標與任務之掌握 (2) 董事職責認知、對公司營運之參與程度 (3) 內部關係經營與溝通 (4) 董事之專業及持續進修 (5) 內部控制	(1) 整體成績：顯著超越標準 (2) 待改善項目：董事持續強化其專業知識，於自身專業能力外之範圍進修多元化課程 (3) 改善計劃：鼓勵董事於每年應進修之時數規定外，可額外進修更多元化課程
		功能性委員會	委員會成員自評	(1) 對公司營運之參與程度 (2) 功能性委員會職責認知 (3) 功能性委員會決策品質 (4) 功能性委員會組成及成員選任 (5) 內部控制	(1) 整體成績：超越標準 (2) 待改善項目：持續強化其專業知識，於自身專業能力外之範圍進修多元化課程 (3) 改善計劃：鼓勵可額外進修更多元化課程

(二) 審計委員會運作情形

- 1.本公司審計委員於106年6月13日設立，取代原先監察人制度，委員會成員由全體獨立董事組成，任期為三年，連選得連任，其中至少一人應具備會計或財務專長，並經全體委員推選召集人，未履行其職責，依其組織規程有權進行任何適當之審核及調查，並與公司內部稽核主管、簽證會計師及所有員工間皆有直接聯繫之管道，運作方式依本公司「審計委員會組織規程」辦理。
- 2.審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上之品質和誠信度。審計委員會審議之事項包括：財務報表、內部控制制度、重大之資產或衍生性商品交易、重大資金貸與背書或保證、涉及董事自身利害關係之事項、募集或發行有價證券、簽證會計師之委任、解任或報酬，以及財務、會計或內

部稽核主管之任免等。

(1)審閱財務報告

本公司年度營業報告書、財務報告及盈餘分派議案，均經審計委員會審議通過後，提請董事會核議，並於董事會決議通過後，提請股東常會承認。

(2)評估內部控制系統之有效性

本公司內部控制制度自行評估作業執行結果，每年由本公司各單位依據內部控制循環作業完成，並經審計委員會確認本公司之內部控制制度，包括瞭解營運之效果及效率之目標達成程度、報導之可靠、及時、透明及符合相關規範法令規章之遵循等設計及執行係屬有效，並得合理確保相關目標之達成。

(3)委任及評核簽證會計師

審計委員會定期於每會計年度終了評估簽證會計師之專業性、獨立性及委任報酬之合理性。109年簽證會計師服務評核結果業經109年3月20日審計委員會及董事會審議通過，安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師符合本公司獨立性及適任性評估標準

審計委員會運作情形資訊

109.06.10 因董事任期屆滿改選，109 年度舊任審計委員會開會 3 次(A)，新任審計委員會開會 4 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	洪璽曜	7	0	100%	續任
	李文成	7	0	100%	續任
	陳大鈞	3	1	75%	109.06.10 就任
	嚴雲棋	1	2	33%	109.06.10 卸任

其他應記載事項：

- 一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：
本公司當年度無證券交易法第 14 條之 5 所列事項或其他未經審計委員會通過，而經全體三分之二以上同意之議決事項。
- 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形；如獨立董事成員對於會議事項，與其自身有利害關係，至有害於公司利益之虞者，應予迴避。若致委員會無法決議者，應向董事會報告，由董事會決議。
- 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：
 - (1)本公司獨立董事為落實其監督公司營運之責，如有必要得隨時要求董事會或經理人提出相關之財務業務報告；就財務報表則與會計師充分討論，溝通順暢。本公司 109 年度獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通事項與結果，詳本公司網站。
 - (2)本公司內部稽核主管定期與審計委員會溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中進行內部稽核報告，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度



並無上述特殊狀況。本公司審計委員會予與內部稽核主管溝通情況良好。
 (3)本公司簽證會計師則以書面或當面溝通方式報告財務報表查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會予簽證會計師溝通狀況良好。

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

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

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則?	✓		本公司經99.09.23董事會決議，訂定本公司公司治理實務守則，並揭露於本公司網站。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施?	✓		(一)本公司設有股務單位、發言人及郵件信箱，依公司內部作業程序處理股東建議及糾紛等問題，並於公司網站提供申訴、檢舉與提議功能，若涉法律問題，移請法務單位處理。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單?	✓		(二)本公司主要股東大都為經營團隊或其親屬所有，故可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單，確保經營權之穩定性。	
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制?	✓		(三)本公司與關係企業間之人員、資產及財務之管理權責係明確化，並確實辦理風險評估及建立適當之防火牆機制。與關係企業間之業務往來，本於公平合理之原則，並遵循訂定之「特定公司、集團企業及關係人交易作業程序」及內部控制等相關管理辦法處理。對於簽約事項明確訂定價格條件與支付方式，並杜絕非常規交易情事及嚴禁利益輸送情事。另就董事、經理人之競業行為則依法提請股東會、董事會決議通過解除競業禁止行為。	
(四)公司是否訂定內部規範，禁	✓		(四)本公司已訂定「道德行為準則」及建	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券?			立「防範內線交易處理程序」，嚴禁公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。
<p>三、董事會之組成及職責</p> <p>(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行?</p> <p>(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會?</p> <p>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司依「公司治理實務守則」規定，就董事會成員擬定適當之多元化方針並落實執行。本公司董事(含獨立董事)採候選人提名制度(詳董事會成所具之專業知識及獨立性之情形)：</p> <p>1.基本條件與價值： 性別、年齡、國籍及文化等。</p> <p>2.專業知識與技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及其他產業經歷等。</p> <p>3.本公司董事會成員落實多元化情形請詳(註1)，有關本公司多元化政策已揭露於公司網站。</p> <p>(二)本公司依實務所需情形，目前已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來將配合相關法令規定設置其他功能性委員會。</p> <p>(三)本公司已於108.12.27董事會決議通過訂定董事會績效評估辦法，並將於每年度第一季前進行前年度之董事會績效評估，由董事會成員進行自評，以及由議事單位就董事會運作之各項評估指標進行評鑑並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。</p> <p>董事會成員自評及績效考核項目分為以下項目：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修及內部控制等六大項。有關本公司董事會績效評估之執行情形已揭露</p>	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性?	✓		<p>於公司網站。</p> <p>(四)本公司每年執行一次自行評估簽證會計師之獨立性及適任性，並將結果提報董事會審議通過。109年簽證會計師服務評核結果業經110年03月19日董事會及審計委員會審議並通過，安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師皆符合本公司獨立性及適任性評估標準(註2)，足堪擔任本公司簽證會計師。</p>
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理專(兼)職單位或人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		<p>為落實公司治理，提升董事會效能，經本公司108.03.19董事會決議通過設置公司治理主管，並經108.08.13董事會決議通過由林文龍先生擔任本公司公司治理主管，負責公司治理相關事務。公司治理主管林文龍先生具公開發行公司從事股務及公司治理相關事務主管職務3年以上。</p> <p>公司治理職權範圍至少包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令及其他依公司章程契約所訂事項等。</p> <p>本公司公司治理主管110年度業務執行重點摘要：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事持續進修、提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令及其他依公司章程契約所訂事項等。</p> <p>本公司公司治理主管109年度進修達12小時(員工獎酬策略與工具運用探討3小時、董監事非常規交易分析與案例探討3小時、董監事關係人交易分析與案例探討3小時、新版公司治理與董事會行使職權應遵循事項3小時)。</p>

無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		本公司設有發言人及代理發言人，與利害關係人之溝通管道暢通並於公司網站設置利害關係人專區，依股東、客戶、供應商及員工等不同對象設置專人聯絡資訊，其他例如地主、協力廠商、往來銀行及公司員工均可由專屬部門負責溝通、協調。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本公司係委任群益金鼎證券股份有限公司股務代理部辦理股東會事務。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊? (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)? (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	✓ ✓ ✓		(一)本公司已架設網站並由權責部門執行資訊之蒐集與揭露。 (http://www.highwealth.com.tw) (二)公司企業網站以中文版本為主，由相關單位負責公司資訊之蒐集與揭露，並落實發言人制度，落實發言人制度；如有召開法人說明會情事，亦遵循法令規定辦理公告，且將相關財務業務資訊放置公司網站。 (三)本公司於法定期限內公告並申報第一至三季財務報告與各月份營運情形，目前依規定於每會計年度終了後三個月內公告及申報年度財務報告，未來將視作業情況評估執行可能性。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	✓ ✓		(一)員工權益：本公司以人為本，視員工為公司重要資產，對於員工工作環境、教育訓練等，訂立完整之管理制度，使員工能在安心、安身的先決條件下，讓個人利益與公司利益結合，祈使全心為公司貢獻創造利益。公司為照顧員工退休生活，已依勞保局規定之退休新制提撥個人薪資至退休金帳戶；另亦成立職工福利委員會，確保員工之權益。 (二)僱員關懷：本公司重視員工之安全與健康，提供健康照顧及協助服	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	
	✓		務，員工並享有年度健康檢查。
	✓		(三)投資者關係：本公司秉持卓越、技術、誠信、品質之精神，正派經營，為投資大眾創造最大利益，提高股東權益報酬率，公司網站並設有投資人專區，充分提供資訊，供投資人參考。
	✓		(四)供應商關係：本公司與供應商間一向維繫良好關係並確保供應商得穩定履行合約，兼顧共存共榮關係。
	✓		(五)利害關係人之權利：於公司網站設置「利害關係人專區」，有效回應利害關係人提出之問題及建議，以維護其應有之合法權益。
	✓		(六)董事及監察人進修之情形：本公司將與董事(含獨立董事)積極溝通並鼓勵進修充實職能。
	✓		(七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：各項作業風險之管理，依其業務性質分由相關管理單位負責，並由稽核室針對各作業存在或潛在風險予以複核，據以擬定實施風險導向之年度稽核計畫。
	✓		(八)保護消費者或客戶政策之執行情形：本公司設有客服及售服專人處理客訴問題，與客戶維持長期穩定良好關係，以創造公司利潤。
	✓		(九)公司為董事購買責任保險之情形：本公司已向國泰世紀產物保險股份有限公司投保「董事責任保險」，保額為美金500萬元，就保險期間109年06月30日至110年06月30日之主要投保條件已報告109年05月12日董事會在案。
			無重大差異
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施： 本公司業已完成109年度公司治理評鑑自評報告，未能達成之各項指標已依公司現況訂定</p>			

興富發建設

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	
改善目標及期限，將持續推動公司治理之各項工作，爭取公司治理評鑑加分。			
(一)已改善項目如下：			
1.本公司已訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利之內部規則與落實情形。			
2.本公司獨立董事均依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。			
3.本公司已將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站。			
4.本公司已於法令規定之時效內，同步申報英文重大訊息。			
(二)就尚未改善者提出優先加強事項及措施：			
本公司將詳加揭露過去兩年溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量。			

註 1：為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，董事會之組成應考量公司營運架構業務發展方向、未來發展趨勢等各種需求，並宜評估各種多元化面向。本公司現任董事會由 7 位董事組成(包含 3 位獨立董事)，成員具備財金、商務及管理領域之豐富經驗及專業。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，目前 7 位董事，包括 1 名女性董事，未來以再增加一名女性董事為進行目標，相關落實情形如下：

本屆(109/06/10~112/06/09)董事會成員落實多元化情形如下表：

職稱	姓名	國籍	基本組成			
			性別	兼任 本公司員工	年齡	獨立董事 任期年資
法人董事長代表人	鄭志隆	中華民國	男	√	>50	
法人董事代表人	范華軍	中華民國	男	√	>50	
董事	鄭欽天	中華民國	男	√	>50	
董事	鄭秀慧	中華民國	女	√	>50	
獨立董事	洪璽曜	中華民國	男		>50	> 3
獨立董事	李文成	中華民國	男		>50	> 3
獨立董事	陳大鈞	中華民國	男		>50	< 3

職稱	姓名	產業經驗/專業能力									
		財務 會計	法律 實務	行銷	營運 判斷	經營 管理	危機 處理	產業 知識	國際 市場觀	領導 能力	決策 能力
法人董事長 代表人	鄭志隆	√		√	√	√	√	√	√	√	√
法人董事 代表人	范華軍	√		√	√	√	√	√	√	√	√
董事	鄭欽天	√		√	√	√	√	√	√	√	√
董事	鄭秀慧	√		√	√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	洪璽曜	√		√	√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	李文成		√		√	√	√	√	√	√	√
獨立董事	陳大鈞			√	√	√	√	√	√	√	√

註 2：茲列舉 109 年度簽證會計師獨立性及適任性之重要評估指標如下：

興富發建設股份有限公司
109 年度會計師獨立性及適任性評估表

一、評估說明：依據「上市上櫃公司治理實務守則」第 29 條規定，上市上櫃公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，並應定期（至少一年一次）評估聘任會計師之獨立性。

二、評估對象：

會計師姓名：	韓沂璉會計師 簡蒂暖會計師	會計師事務所名稱：	安侯建業聯合會計師事務所
--------	------------------	-----------	--------------

◎評估內容：參酌會計師法第 47 條及會計師職業道德規範第 10 號公報訂定

項目	重要評估指標	評估符合獨立性情形	
		是	否
1	截至最近一次簽證作業，未有七年未更換之情事。	✓	
2	與委託人無重大財物利害關係。	✓	
3	避免與委託人有任何不適當關係。	✓	
4	會計師應使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。	✓	
5	執業前二年內服務機構之財務報表，不得查核簽證。	✓	
6	會計師名義不得為他人使用。	✓	
7	未握有本公司及關係企業之股份。	✓	
8	未與本公司關係企業有金錢借貸之情事。	✓	
9	未與本公司或關係企業有共同投資或分享利益之關係。	✓	
10	未兼任本公司或關係企業之經常工作，支領固定薪資。	✓	
11	未涉及本公司或關係企業制定決策之管理職能。	✓	
12	未兼營可能喪失其獨立性之其他事業。	✓	
13	與本公司管理階層人員無配偶、直系血親直系姻親或二等親以內之親屬關係。	✓	
14	未收取任何與業務有關之佣金。	✓	
15	截至目前為止，未受有處分或損及獨立原則之情事。	✓	

◎工作表現及計畫

- | |
|--|
| 1.如期完成本公司 109 年度財務、稅務簽證。
2.不定期提供本公司財務、稅務諮詢服務。 |
|--|

◎評估結果

經評估後，本公司委任之簽證會計師皆未有以上獨立性評估項目所述情事，可確認簽證會計師符合獨立性之規範，出具之財務報告之可信度無虞。
--

(四) 薪資報酬委員會運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及 下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)										兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (薪酬報 酬委員 會職 權)	
		商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 相關料 系之公 私立大 專院校 講師以 上	法官、檢 察官、 律師、 會計師 或其 他與公 司業 務所需 之國家 考試及 格領有 證書之 專門職 業及 技術人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立 董事	嚴雲棋 (註 3)	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	訂定並定期 檢討本公司 董事及經理 人績效評估 與薪資報酬 之政策、制 度、標準與 結構。
獨立 董事	李文成 (註 3、4)	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
獨立 董事	洪璽曜 (註 4)	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	蔡其展 (註 3、4)	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數百分之五以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司一本或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數百分之二十以上，未超過百分之五十，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣 50 萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：第三屆「薪資報酬委員會」委員嚴雲棋先生(獨立董事)、李文成先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名委員任期於 109 年 06 月 10 日屆滿。

註 4：本公司董事會於 109 年 06 月 10 日決議通過委任第四屆「薪資報酬委員會」委員李文成先生(獨立董事)、洪璽曜先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名，任期自 109 年 6 月 10 日起至 112 年 6 月 9 日止，同本屆董事任期截止。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

- (1)本公司薪資報酬委員會委員經100.12.19董事會決議成立薪酬委員會。
- (2)本公司董事會109.06.10決議委任第四屆薪酬委員3席，任期自109.06.10起至112.06.09止。
- (3)本公司109年第六次董事會決議通過聘任李文成先生(獨立董事)、洪璽曜先生(獨立董事)及蔡其展先生等3名為本公司薪資報酬委員會委員，並經薪酬委員會全體成員互推李文成委員為召集人。
- (4)最近年度薪資報酬委員會第三屆開會1次，第四屆開會3次(A)，委員出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) 【 B/A 】(註1)	備 註 (註2、3)
召集人 (獨立董事)	嚴雲祺	0	1	0%	109.06.10 卸任
召集人 (獨立董事)	李文成	4	0	100%	續任
委 員 (獨立董事)	洪璽曜	3	0	100%	109.06.10 就任
委 員	蔡其展	4	0	100%	續任

其他應記載事項：

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

註1：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

註2：第三屆「薪資報酬委員會」委員嚴雲祺先生(獨立董事)、李文成先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名委員任期於109年6月10日屆滿。

註3：本公司董事會於109年6月10日決議通過委任第四屆「薪資報酬委員會」委員李文成先生(獨立董事)、洪璽曜先生(獨立董事)及蔡其展先生等三名，任期自109年6月10日起至112年6月9日止，同本屆董事會截止日。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本公司經董事會決議，訂有企業社會責任實務守則，由企業社會責任兼職單位企劃部門，依重大性原則針對公司營運相關之環境、社會及公司治理議題等之風險評估揭露於CSR報告書中及公司網站；將公司各面向之執行成果，作為後續檢討及精進之依據，未來仍持續實踐企業相關社會責任並加強訂定相關風險管理策略。	無重大差異
二、公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		本公司指定企劃部門為推動企業社會責任兼職單位，各部門依權責積極推動CSR實務評估及規劃，各項議題由管理部溝通協調，未來仍會持續實踐企業相關社會責任，視情況向董事會報告相關情形，已達公司永續發展之願景。	無重大差異
三、環境議題				
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一)本公司重視環保、珍惜資源，在營運中落實節能、節電及節水等措施，各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，為綠色環保盡一份心力。	無重大差異
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司致力於紙張之重複利用，並於搬遷辦公室時保留櫃體、玻璃、窗簾及門扇等建材；透過控制工期以降低建材耗損，選用合適之再生物料，並將營建廢棄物與一般生活垃圾分開處理，落實廢棄物分類及回收。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三)本公司訂有企業社會責任報告書，對於氣候變遷造成企業現今未來潛在風險與機會詳實評估，因應氣候相關議題對公司之影響。	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減	✓		(四)本公司勵行節能減碳及溫室氣體減量措施，考量氣候變遷之影響，已透過辦公室推動無紙e化作業、午休熄燈及彈性調整室內空調溫	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？			度、設備定期保養等方式落實；本公司亦將近三年溫室氣體排放量、用水量及相關廢棄物重量之統計資訊揭露於企業社會責任報告書中；本公司將持續提倡節能政策，並以較前一年降低1%碳排放量為目標，達到溫室氣體減量及企業永續發展。
<p>四、社會議題</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司善盡企業社會責任，保證全體同仁基本人權，支持並遵循國際公認人權規範與原則，如：世界人權宣言，同時恪遵我國勞動法規，杜絕侵犯人權情事。本公司人權政策適用於所屬各級單位，有尊嚴地對待員工、客戶及廠商等，並適時提供教育訓練針對以下內容進行宣導，以持续提升及改善人權相關議題管理。本公司重視以下人權議題：禁用童工、禁止強迫勞動員工集會、宗教信仰自由、員工結社自由、反對歧視、霸凌、騷擾及提供安全衛生、健康之工作環境。</p> <p>(二)本公司訂有合理之員工福利措施，及完善薪酬獎懲制度，對於休假及其他福利等措施皆清楚制定並將公司經營績效成果適當反映於員工薪酬；另公平建置員工申訴機制及管道，供員工針對各方便建議及申訴事項提出說明，直接由權責單位妥適處理相關申訴案件。</p> <p>(三)本公司重視員工安全健康，辦公室設有中央空調系統、充足的照明設備、舒適合宜的工作空間、設置緊急逃生路線及出口、電梯設備定期保養、備有消防設施、定期消毒清潔工作環境及水質檢測，並實施門禁管制。其他有關員工人身安全之</p>	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>保護措施則悉依勞動相關規定及公司內部各項福利保障措施辦理。公司每年均安排員工健康檢查、工廠定期實施作業環境檢測及員工安全衛生教育，並將有關勞工安全衛生相關規範寄發於員工郵件信箱。</p> <p>(四)公司不定期提供員工相關內部及外部教育訓練以充實職涯技能，亦鼓勵評估自身興趣、技能、價值觀及目標，和管理者溝通個人職涯意向，進而規劃未來職涯計畫。</p>	無重大差異
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		<p>(五)本公司對產品與服務之安全、隱私、行銷及標示，係遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害其權益之行為，並制定相關保護權益政策及申訴策略。</p>	
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		<p>(六)本公司要求供應商提供檢定合格之原材料，且評估過去有無影響環境社會之紀錄。為維護勞工權益與誠信廉潔，供應商須遵守職業安全衛生法、工地勞工安全衛生及不得雇用非法勞工等規定事項。本公司與主要供應商之契約中，均嚴格訂定各項應遵守條款，一旦發生供應商違反相關條款，即可依契約內容立即終止或解除合作關係。</p>	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		<p>本公司企業社會責任報告書之資訊係參考國際通用之報告書編製準則或指引，揭露非財務相關資訊，透過所編製之企業社會責任報告書，將強利害關係人資訊之可靠度，未來將視國內外企業社會責任報告書之發展趨勢考量通過相關驗證機構之查證標準。</p>	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因																																				
	是	否		摘要說明																																			
六、			公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司訂有企業社會責任實務守則，指定管理部為推動企業社會責任兼職單位，由企劃部協助編製企業社會責任報告書，由各部門依權責推動CSR實務評估及規劃，並將相關議題與各部門溝通整合，使本公司能全面化檢視現有績效及規劃未來。整體而言無重大差異。																																				
七、			其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1.環境保護：本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，各工地設有主任，負責整理整頓及環境維護管理。 2.社區參與：參與所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作，並提供社區服務，強化TMO功能，推廣至非建案社區，建案附近公園永久認養及非建案公園公有地認養。 3.社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司及各子公司除致力本業經營發展外，亦不忘回饋社會、秉持回饋社會之心，實踐「取之於社會、用之於社會」的企業精神，近年來不餘遺力，持續推動關懷弱勢族群，並且投入相當多資源及善款經費捐助。109年度持續進行各項捐助活動如下： <p style="text-align: right;">單位:新臺幣元</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>受捐贈廠商名稱</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">社會公益</td> </tr> <tr> <td>財團法人台中市文教基金會</td> <td>8,000,000</td> </tr> <tr> <td>澎湖縣政府</td> <td>1,000,000</td> </tr> <tr> <td>台灣四季文教協會</td> <td>270,000</td> </tr> <tr> <td>高雄市港都警察之友會</td> <td>120,000</td> </tr> <tr> <td>國立台中科技大學</td> <td>99,535</td> </tr> <tr> <td>台南市仁德區仁德社區發展協會</td> <td>60,000</td> </tr> <tr> <td>台中市慈心慈善會</td> <td>41,740</td> </tr> <tr> <td>基隆市社會局</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>社團法人台北市銀髮族協會</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td>社團法人台灣身心靈全人健康醫學會</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td>板橋瓊仔愛心協會</td> <td>20,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">宗教團體</td> </tr> <tr> <td>紫南宮</td> <td>1,000,000</td> </tr> <tr> <td>泰安宮</td> <td>100,000</td> </tr> <tr> <td>中華台北媽祖會</td> <td>60,000</td> </tr> <tr> <td>慈光寺</td> <td>1,539</td> </tr> </tbody> </table>	受捐贈廠商名稱	金額	社會公益		財團法人台中市文教基金會	8,000,000	澎湖縣政府	1,000,000	台灣四季文教協會	270,000	高雄市港都警察之友會	120,000	國立台中科技大學	99,535	台南市仁德區仁德社區發展協會	60,000	台中市慈心慈善會	41,740	基隆市社會局	30,000	社團法人台北市銀髮族協會	20,000	社團法人台灣身心靈全人健康醫學會	20,000	板橋瓊仔愛心協會	20,000	宗教團體		紫南宮	1,000,000	泰安宮	100,000	中華台北媽祖會	60,000	慈光寺	1,539
受捐贈廠商名稱	金額																																						
社會公益																																							
財團法人台中市文教基金會	8,000,000																																						
澎湖縣政府	1,000,000																																						
台灣四季文教協會	270,000																																						
高雄市港都警察之友會	120,000																																						
國立台中科技大學	99,535																																						
台南市仁德區仁德社區發展協會	60,000																																						
台中市慈心慈善會	41,740																																						
基隆市社會局	30,000																																						
社團法人台北市銀髮族協會	20,000																																						
社團法人台灣身心靈全人健康醫學會	20,000																																						
板橋瓊仔愛心協會	20,000																																						
宗教團體																																							
紫南宮	1,000,000																																						
泰安宮	100,000																																						
中華台北媽祖會	60,000																																						
慈光寺	1,539																																						
			4.消費者權益： 在保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並興建合格、合法且符合國家安全法規及環保政策之建案，且關注消費者權益、社區環保及公益等問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，針對滿意度較差之項目，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度，讓消費者買的安心、住的放心，重視公司應有之社會責任。																																				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
5.人權、安全衛生：				
<p>本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。並設有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。</p>				
6.利害關係人關注議題及溝通管道與回應方式：				
<p>本公司重視與公司相關之利害關係人，為能更了解利害關係人之想法，並建立良好溝通互動，公司藉由內部討論，並參考同業之利害關係人群體，區分出：員工、投資人、客戶、供應商、政府機關、媒體、社區、社會等八大利害關係人群體。在營運模式中，透過各種管道與利害關係人議和溝通，利害關係人所關注之重要議題溝通管道與聯繫窗口資訊已揭露於公司官網中。(https://www.highwealth.com.tw)</p>				

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)經董事會決議通過本公司企業誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南案，並依法按時檢討修訂相關規章。於 109.9.30 及 109.10.22 由股務及稽核人員參與外訓課程「防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」及 109.10.28 辦理內部教育訓練邀請律師事務所針對誠信經營、內線交易進行北中南視訊開課。	無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)本公司已訂有「誠信經營守則」，且就「道德行為準則」及「人事管理準則」中已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司資產、權益及形象。	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司訂有「道德行為準則」「人事管理準則」，亦遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，以作為違規之懲戒及申訴制度，落實誠信經營之基本，並視情況檢討修正前揭準則。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本公司秉持公平與透明之原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，由法務人員審查簽立之合約條款，其合約內容將加強誠信條款之相關規定。</p> <p>(二)本公司除設置隸屬於董事會的稽核單位外，並指定管理部及法務部偕同擔任誠信經營專責單位，負責稽查企業內部是否有違反誠信經營之情事。本公司依據誠信經營守則及相關規範，檢視各部門對於誠信經營之落實執行、解釋及諮詢服務等作業，並每年向董事會報告。109.10.28辦理內部教育訓練邀請律師事務所針對誠信經營、內線交易進行北中南視訊開課。並於109.11.12董事會誠信經營執行情形報告，110年將持續針對誠信經營進行教育訓練開課事宜。</p> <p>(三)本公司「董事會議事辦法」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事會與管理階層應承諾積極落實，並於</p>
			無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>內部管理及外部商業活動中確實執行。</p> <p>(四)本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，員工及股東可透過e-mail與稽核人員溝通。內部稽核人員定期依稽核計畫進行查核，並報告董事會且追蹤後續改善情形，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形發生。稽核主管固定列席董事會及審計委員會中並作稽核業務報告。</p> <p>(五)本公司定期於內部主管及部門間會議進行宣導，並邀請律師事務所針對誠信經營及內線交易進行視訊課程，使員工瞭解誠信經營理念與規範之重要性。</p>	無重大差異
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一)本公司在公司內外部網站均設置舉報管道，接受任何不法或不道德情事之通報，由獨立專責單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(二)本公司在公司內外部網站均設置舉報系統，接受任何不法或不道德情事之通報，由獨立專責單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(三)本公司絕不容忍舉發人受到任何威脅與報復，如舉發人希望以匿名方式處理，公司在調查過程中將會以匿名方式來取代原舉發者姓名。</p>	無重大差異
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	<p>✓</p>		<p>本公司已架設網站、年報並設有外部信箱揭露其誠信經營守則執行情形，資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通；確保以完整、允當、正確、即時之方式向主管機關或對公眾揭露</p>	無重大差異



評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
			資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司訂有公司誠信經營守則(含誠信經營作業程序及行為指南)，透過完備之內控制度及各項管理辦法，規範實施並定期檢討，尚無重大差異。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)： 本公司秉持誠信經營之原則從事一切商業活動，與他人簽訂契約時，其內容包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約之條款；對股東的投資，運用專業和勤奮的管理，以確保給予公平、永續和有競爭力的回報，創造股東最佳的利益；提供保障每個員工健康和安全的工作條件、傾聽員工並以誠意面對員工的投訴和問題、鼓勵和協助員工發展相關的技能和知識，並且避免非法活動，提供員工之永續就業機會。本公司重視每一位利害關係人之權益，以促進公司之永續發展。</p>			

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式

本公司訂有「公司治理實務守則」，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，亦於公司網站中充分揭露相關公司治理情形，另訂有「道德行為準則」及「誠信經營守則」以資遵循，其查詢方式如下：

1. 本公司網站(網址：<https://www.highwealth.com.tw>)中點選「利害關係人」，於「公司治理專區」項下點選「公司治理相關資訊」即可查詢本公司相關守則及規章。
2. 公開資訊觀測站(網址：<http://mops.twse.com.tw>)中點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司相關守則及規章。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊

1. 本公司董事會決議通過設置薪酬委員會、審計委員會等功能性委員會，亦決議通過由林文龍先生擔任公司治理主管，共同協助董事會完善執行職權。
2. 本公司遵循法令修訂及考量環境變遷，適時修訂各項公司治理規範，作為董事、經理人及員工行為應循準繩，並於公司網站中設置「公司治理專區」，充分揭露相關管理程序，且於企業永續經營理念下，本公司將由組織架構、規章制度及執行檢討等各面向持續完善公司治理運作。

3.本公司及各子公司董事進修情形：

公司名稱	職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
興富發建設	董事	鄭秀慧	109/11/13	臺灣證券交易所	2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
	獨立董事	洪璽曜	109/07/03	中華公司治理協會	全球企業永續發展的宏觀視野-從願景 2050 到行動 2020	3
			109/08/11	中華公司治理協會	公司變革的應對策略	3
	獨立董事	李文成	109/06/30	證券暨期貨市場發展基金會	董監事關係人交易分析與案例探討	3
			109/09/01	中華公司治理協會	內線交易法律責任及案例探討	3
			109/09/08	中華公司治理協會	經營權爭奪與案例分析	3
	獨立董事	陳大鈞	109/06/29	證券暨期貨市場發展基金會	新冠肺炎看因應世界不永續的商業策略與公司治理	3
			109/07/03	中華公司治理協會	全球企業永續發展的宏觀視野-從願景 2050 到行動 2020	3
			109/07/14	證券暨期貨市場發展基金會	從重大企業弊案談董監之法律風險與因應	3
			109/07/16	證券暨期貨市場發展基金會	人工智慧的原理與應用	3
			109/08/11	中華公司治理協會	公司變革的應對策略	3
			109/09/08	中華公司治理協會	經營權爭奪與案例分析	3
	潤隆建設	董事	洪明耀	109/09/03	證券暨期貨市場發展基金會	109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會
109/11/13				臺灣證券交易所	2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
獨立董事		嚴雲棋	109/08/19	證券暨期貨市場發展基金會	109 年度上市櫃公司認識期貨衍生性商品避險交易及操作實務研討會	3
獨立董事		李文成	109/06/30	證券暨期貨市場發展基金會	董監事關係人交易分析與案例探討	3
			109/09/01	中華公司治理協會	內線交易法律責任及案例探討	3
			109/09/08	中華公司治理協會	經營權爭奪與案例分析	3

(九)內部控制制度執行狀況應揭露事項

1.內部控制聲明書


興富發建設股份有限公司
內部控制制度聲明書


110年3月19日

本公司民國 109 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年3月19日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

興富發建設股份有限公司

董事長： 鄭志隆  簽章

總經理： 范華軍  簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會及功能性委員會之重要決議

1. 109年度股東常會重要決議事項及執行情形

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	重要決議事項	執行情形	
109年06月10日 109年股東常會	(1)通過本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。	相關表冊已依公司法等相關法令規定向主管機關辦理備查及公告申報。	無
	(2)通過本公司 108 年度盈餘分配案。	108 年度期中盈餘分配已決議分配現金股利每股 2 元；108 年度決議分配現金股利每股 1 元及股票股利每股 1 元，經股東會決議後已於 109 年 10 月 30 日發放。	
	(3)辦理 108 年度盈餘轉增資發行新股案。	股東會決議後生效，並業經 109 年 10 月 16 日經濟部准予登記。	
	(4)通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。	修訂本公司「公司章程」之變更登記案，業經 109 年 06 月 22 日經濟部准予登記並公告於公司網站。	
	(5)通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。	已依修訂後程序辦理，並上傳至公開資訊觀測站及公司網站。	
	(6)本公司董事全面改選案。	股東會決議後生效，並業經 109 年 10 月 16 日經濟部准予登記。	
	(7)通過解除本公司新任董事及其代表人競業禁止之限制案。	依公司法等相關法訂規定向主管機關辦理備查。	

2. 109年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
109年01月10日 109年第01次	(1) 本公司擬出售台北市南港區南港段土地。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續簽約相關事宜。	無
	(2) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。	(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	
	(3) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	
	(4) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	
109年03月03日 109年第02次	(1) 本公司擬投資開發台中市西屯區惠民段土地案。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。	無
	(2) 本公司擬提供台中市西屯區惠安段	(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	<p>土地，委由凱基商業銀行主辦籌組聯合授信案。</p> <p>(3) 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。</p> <p>(4) 本公司擬向金融機構申請短期週轉金貸款案。</p> <p>(5) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p>	<p>(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	
109年03月20日 109年第03次	<p>(1) 本公司 108 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」。</p> <p>(2) 本公司 108 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式。</p> <p>(3) 本公司自行編製之 108 年度財務報表。</p> <p>(4) 本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>(5) 本公司 108 年度簽證會計師獨立性評估案。</p> <p>(6) 本公司財務報告簽證會計師變更案。</p> <p>(7) 擬訂 108 年度盈餘分配案。</p> <p>(8) 擬辦理 108 年度盈餘轉增資發行新股案。</p> <p>(9) 修訂本公司「公司章程」部分條文案。</p> <p>(10) 修訂本公司「誠信經營守則」部分條文案。</p> <p>(11) 訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」案。</p> <p>(12) 修訂本公司「財務報表編製流程管理辦法」部分條文案。</p> <p>(13) 修訂本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」案。</p> <p>(14) 修訂本公司「公司治理實務守則」部分條文案。</p> <p>(15) 修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分條文案。</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並提請股東常會報告。</p> <p>(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過，會計師簽證完竣之查核報告及各項財務報表連同營業報告書，提請股東常會承認。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(8) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(9) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(10) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(11) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(12) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(13) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(14) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(15) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	(16) 修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 (17) 本公司董事全面改選案。 (18) 解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 (19) 訂定本公司召開民國 109 年股東常會相關事宜。 (20) 本公司民國 109 年股東常會股東提案暨改選董事提名期間案。 (21) 預計未來土地開發投標授權額度事宜乙案。 (22) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。 (23) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。 (24) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (25) 本公司因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (26) 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。 (27) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。	(16) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (17) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (18) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (19) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (20) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (21) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (22) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (23) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (24) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (25) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (26) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (27) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	
109年04月29日 109年第04次	(1) 審查董事、獨立董事候選人資格案。 (2) 解除被提名董事(含獨立董事)及其代表人候選人競業禁止之限制案。 (3) 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。 (4) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (5) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (6) 本公司擬向金融機構申請融資貸款	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，審查結果除依規定公告外，亦將審查結果通知提名股東。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無



日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	<p>案。</p> <p>(7) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p> <p>(8) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。</p> <p>(9) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p>	<p>(7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(8) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(9) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	
109年05月12日 109年第05次	<p>(1) 本公司民國 109 年第一季合併財務報表案。</p> <p>(2) 擬定 109 年第一季盈餘分配案。</p> <p>(3) 本公司擬出售相關建案之房地及車位予經理人。</p> <p>(4) 為本公司董事購買一〇九年責任保險案。</p> <p>(5) 本公司向金融機構申請融資貸款額度案。</p> <p>(6) 本公司向金融機構申請融資貸款額度案。</p> <p>(7) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。</p> <p>(8) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p>	<p>(1) 經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2) 經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3) 本除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席之六名董事同意通過。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(8) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無
109年06月10日 109年第06次	<p>(1) 本公司董事長推選案。</p> <p>(2) 本公司第四屆薪資報酬委員會委員委任案。</p> <p>(3) 本公司子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(4) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p> <p>(5) 茲因營運週轉需要，擬向金融機構申請續發商業本票融資案。</p>	<p>(1) 由董事中互推鄭志隆（潤盈投資股份有限公司代表人）為新任董事長。</p> <p>(2) 除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席之五名董事同意通過。</p> <p>(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無
109年08月05日 109年第07次	<p>(1) 本公司擬投資開發台中市西屯區惠國段土地案。</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p>	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
109年08月14日 109年第08次	(1) 本公司民國 109 年第二季合併財務報表案。 (2) 擬定本公司 108 年度盈餘轉增資發行新股之除權基準日暨分派現金股利除息基準日等相關事宜。 (3) 本公司金融機構借款額度授權案。 (4) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (5) 本公司擬向金融機構申請發行商業本票融資案。 (6) 本公司擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (7) 本公司擬提供台北市中山區金泰段等相關 8 筆餘屋及新北市板橋區永翠段等相關 5 筆興建中建案，委由凱基銀行主辦籌組聯合授信案。 (8) 本公司第二屆獨立董事酬勞案。	(1) 經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3) 本本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長於額度範圍內全權處理銀行借款事宜。 (4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (8) 除依法迴避未參與討論及表決之獨立董事外，其餘出席董事同意通過。	無
109年09月08日 109年第09次	(1) 本公司擬投資開發桃園市桃園區中路一段土地案。 (2) 本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票融資案。 (3) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (4) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。 (5) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
109年10月15日 109年第10次	(1) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (2) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。 (3) 本公司擬向金融機構申請擔保融資貸款案。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
109年11月12日 109年第11次	(1) 本公司民國 109 年第三季合併財務報表案。 (2) 本公司擬出售相關建案之房地及車位予關係人案。 (3) 本公司擬將部分帳列存貨轉投資性	(1) 經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無



日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	<p>不動產案。</p> <p>(4) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(5) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(6) 本公司因孫公司「元盛國際興業股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(7) 本公司擬向金融機構申請融資貸款額度案。</p>	<p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	
109年11月26日 109年第12次	<p>(1) 本公司擬發行 109 年度第一次有擔保普通公司債案。</p> <p>(2) 本公司擬發行 109 年度第二次有擔保普通公司債案。</p> <p>(3) 本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。</p> <p>(4) 本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。</p> <p>(5) 本公司擬處分台北市「台北時代廣場」店面及車位案。</p> <p>(6) 本公司因營運週轉需要擬向金融機構申請續發商業本票及擔保融資貸款案。</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(6) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p>	無
109年12月10日 109年第13次	<p>(1) 本公司擬提供台中市西屯區惠國段土地，委由第一商業銀行主辦籌組聯合授信案。</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無
109年12月24日 109年第14次	<p>(1) 本公司民國 110 年度稽核計畫案。</p> <p>(2) 本公司擬發行 110 年度第一次有擔保普通公司債案。</p> <p>(3) 本公司擬發行 110 年度第二次有擔保普通公司債案。</p> <p>(4) 本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。</p> <p>(5) 本公司擬向金融機構申請普通公司債保證額度案。</p> <p>(6) 本公司擬處分台北市「台北時代廣場」10 樓辦公室及車位案。</p> <p>(7) 本公司因孫公司「元盛國際興業股</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(5) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(6) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(7) 本案經全體出席董事無異議照案通過，</p>	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。	並授權董事長處理後續相關事宜。	
110年01月11日 110年第01次	(1) 本公司擬投資開發台中市西屯區惠順段土地案。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續簽約相關事宜。	無
110年02月24日 110年第02次	(1) 本公司擬投資開發台中市西屯區惠民段土地案。 (2) 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無
110年03月19日 110年第03次	(1) 本公司 109 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」。 (2) 本公司 109 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式。 (3) 本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。 (4) 本公司 109 年度簽證會計師獨立性評估案。 (5) 擬訂 109 年度盈餘分配案。 (6) 修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 (7) 修訂本公司「董事選舉辦法」部分條文案。 (8) 修訂本公司「董事會議事辦法」部分條文案。 (9) 修訂本公司「獨立董事之職責範圍規則」部分條文案。 (10) 修訂本公司「審計委員會組織規程」部分條文案。 (11) 修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案。 (12) 修訂本公司「董事會績效評估辦法」部分條文案。 (13) 修訂本公司「道德行為準則」部分條文案。 (14) 訂定本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。 (15) 訂定本公司「內部稽核人員之任	(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並提請本年度股東常會報告。 (3) 本案經全體出席董事無異議照案通過，會計師簽證完竣之查核報告及各項財務報表連同營業報告書，提請本年度股東常會承認。 (4) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (6) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (7) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (8) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (9) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (10) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (11) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (12) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (13) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (14) 本案經全體出席董事無異議照案通過。 (15) 本案經全體出席董事無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	<p>免辦法」案。</p> <p>(16) 訂定本公司召開民國 110 年股東常會相關事宜。</p> <p>(17) 本公司民國 110 年股東常會股東提案權。</p> <p>(18) 訂定本公司國內第五次有擔保可轉換公司債（債券代號 25425）110 年第一季發行普通股辦理變更登記基準日。</p> <p>(19) 本公司擬投資開發桃園市龜山區善捷段土地案。</p> <p>(20) 本公司擬出售相關建案之車位予經理人。</p> <p>(21) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。</p> <p>(22) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。</p>	<p>(16) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(17) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(18) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(19) 本案經全體出席董事無異議照案通過，並授權董事長處理後續相關事宜。</p> <p>(20) 除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席之六名董事同意通過。</p> <p>(21) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(22) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	
110年03月31日 110年第04次	<p>(1) 本公司擬簽訂新北市汐止區工建段都市更新合作案。</p> <p>(2) 本公司因營運週轉需要向金融機構申請融資貸款額度案。</p>	<p>(1) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(2) 本案經全體出席董事無異議照案通過。</p>	無

3. 109年度及截至年報刊印日止審計委員會之重要決議

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
109年01月10日 109年第01次	(1) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
109年03月20日 109年第02次	(1) 本公司 108 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」。 (2) 本公司自行編製之 108 年度財務報表。 (3) 本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 (4) 本公司 108 年度簽證會計師獨立性評估案。 (5) 本公司財務報告簽證會計師變更案。 (6) 擬訂 108 年度盈餘分配案。 (7) 擬辦理 108 年度盈餘轉增資發行新股案。 (8) 修訂本公司「公司章程」部分條文案。 (9) 修訂本公司「財務報表編製流程管理辦法」部分條文案。 (10) 修訂本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」案。 (11) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。 (12) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (6) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (7) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (8) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (9) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (10) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (11) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (12) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
109年05月12日 109年第03次	(1) 本公司民國 109 年第一季合併財務報表案。 (2) 本公司擬出售相關建案之房地及車位予經理人。 (3) 本公司董事購買一〇九年責任保險案。 (4) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬提供背書保證額度案。 (5) 本公司因子公司「齊裕營造股份有	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無



日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。		
109年06月10日 109年第04次	(1) 本公司擬推選第二屆審計委員會之召集人。 (2) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。	(1) 本案經全體出席委員無異議通過互推洪璽曜委員擔任本屆委員會召集人暨會議主席。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
109年08月14日 108年第05次	(1) 本公司民國 109 年第二季合併財務報表案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
109年11月12日 109年第06次	(1) 本公司民國 109 年第三季合併財務報表案。 (2) 本公司擬出售相關建案之房地及車位予關係人案。 (3) 本公司擬將部分帳列存貨轉投資性不動產案。 (4) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。 (5) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。 (6) 本公司因孫公司「元盛國際興業股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (5) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (6) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
109年12月24日 109年第07次	(1) 本公司擬處分台北市「台北時代廣場」10 樓辦公室及車位案。 (2) 本公司因孫公司「元盛國際興業股份有限公司」向金融機構申請融資展期，擬繼續提供背書保證額度案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無
110年03月19日 110年第01次	(1) 本公司 109 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」。 (2) 本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。 (3) 本公司 109 年度簽證會計師獨立性評估案。 (4) 擬訂 109 年度盈餘分配案。	(1) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (2) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (3) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (4) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	無

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
	(5) 本公司擬出售相關建案之車位與經理人。 (6) 本公司擬捐贈予「財團法人台中市興富發文化藝術基金會」案。 (7) 本公司因子公司「齊裕營造股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。 (8) 本公司因子公司「博元建設股份有限公司」向金融機構申請融資需要，擬繼續提供背書保證額度案。	(5) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (6) 除依法迴避未參與討論及表決之委員外，其餘出席之兩名委員同意通過。 (7) 本案經全體出席委員無異議照案通過。 (8) 本案經全體出席委員無異議照案通過。	

4. 109年度及截至年報刊印日止薪資報酬委員會之重要決議

日期／屆次	會議記錄內容		特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	
109年03月20日 109年第01次	(1) 本公司 108 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式。	(1) 經主席徵詢所有出席委員，無異議照案通過，並提交董事會討論。	無
109年06月10日 109年第02次	(1) 本公司擬推選第四屆薪資報酬委員會之召集人案。	(1) 本案經全體出席委員無異議通過互推李文成委員擔任本屆委員會召集人暨會議主席。	無
109年08月14日 109年第03次	(1) 本公司第二屆獨立董事酬勞案。	(1) 因李文成委員及洪璽曜委員為本案之利害關係人，依法利益迴避不參與討論及表決，致薪資報酬委員會人數不足無法決議，得由董事會全體出席董事三分之二以上同意行之。	無
109年12月24日 109年第04次	(1) 本公司 108 年度董事酬勞分配案。 (2) 本公司 108 年度經理人之員工酬勞發放案。 (3) 本公司經理人 109 年度績效獎金發放案。	(1) 經主席徵詢所有出席委員，全體無異議照案通過。 (2) 經主席徵詢所有出席委員，全體無異議照案通過。 (3) 經主席徵詢所有出席委員，全體無異議照案通過。	無
110年03月19日 110年第01次	(1) 本公司 109 年度員工酬勞及董事酬勞金額及發放方式。	(1) 經主席徵詢所有出席委員，無異議照案通過，並提交董事會討論。	無

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

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

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉	簡蒂暖	109.01-109.12	無

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

金額單位：新臺幣仟元

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

註：非審計公費服務內容：專案審查、工商登記等。

- 1.非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無。
- 2.更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。
- 3.審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。
- 4.給付同一簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之其他非審計公費的金額及性質：
 - (1)非審計公費金額：210仟元。
 - (2)非審計公費性質：工商登記及其他。

六、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更換日期	109年3月20日經董事會通過		
更換原因及說明	為配合安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，自民國109年第一季起財務報告之簽證會計師由簡蒂暖、曾國禔會計師變更為韓沂璉、簡蒂暖會計師。		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	主動終止委任	不適用	不適用
	不再接受(繼續)委任	不適用	不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
	無	✓	
說明			
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	韓沂璉、簡蒂暖
委任之日期	109年3月20日經董事會通過
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

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

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

(一) 董事、經理人及大股東股權變動情形：

單位：股

職稱	姓名	109 年度		110 年截至 4 月 12 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
法人董事(註 1)	利碩投資(股)公司	—	—	—	—
法人董事(註 2)	潤盈投資(股)公司	2,561,299	—	—	—
董事長	鄭志隆	—	—	—	—
董事兼任總經理	范華軍	20	—	—	—
董事	鄭欽天	2,664,421	—	—	—
董事	鄭秀慧	815,151	—	—	—
獨立董事	洪璽曜	—	—	—	—
獨立董事	李文成	—	—	—	—
獨立董事(註 1)	嚴雲棋	—	—	—	—
獨立董事(註 2)	陳大鈞	2,000	—	—	—
開發部副總經理	廖昭雄	15,727	—	—	—
高雄分公司副總經理	曹淵博	—	—	—	—
財務部副總經理	王素月	33,524	—	—	—
規劃部協理	宋國宗	3,777	—	—	—
業務部協理	陳秋偉	3,160	—	—	—
會計部協理	李琇台	—	—	—	—
高雄分公司財務部經理	陳秋蘭	13,543	—	8,000	—
公司治理主管	林文龍	—	—	—	—

註1:109/06/10解任。

註2:109/06/10就任。

(二) 董事、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三) 董事、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

110年4月12日 單位：股：%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	名稱(或姓名)	關係	
興日盛投資(股)公司 代表人：鄭秀慧	98,837,849	7.66	0	0	0	0	鄭欽天 鄭鈞方 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	配偶 母子 二親等 二親等 二親等	
時代贏家投資(股)公司 代表人：黃清水	78,938,890	6.12	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	58,384,395	4.52	0	0	0	0	鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 鄭有盛 謝淑英	二親等 二親等 二親等 二親等 二親等	
吳超竑	52,955,900	4.10	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
萬盛發投資(股)公司 代表人：鄭有盛	46,668,642	3.62	0	0	0	0	謝淑英 鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 蔡聰賓	配偶 二親等 二親等 二親等 二親等	
元大台灣高股息基金專戶	46,342,905	3.59	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
青石板投資股份有限公司 法人代表人：模里西斯商 LOTUS GLOBAL INVESTMENTS LTD： 鄭鈞方	40,825,180	3.16	0	0	0	0	鄭欽天 鄭秀慧 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	父子 母子 二親等 二親等 二親等	
長庚醫療財團法人	36,609,035	2.84	註4	註4	註4	註4	註4	註4	
利碩投資(股)公司 代表人：謝淑英	32,168,871	2.49	0	0	0	0	鄭有盛 鄭欽天 鄭秀慧 鄭鈞方 蔡聰賓	配偶 二親等 二親等 二親等 二親等	
鄭欽天	29,275,725	2.27	8,966,663	0.69	0	0	鄭秀慧 鄭鈞方 謝淑英 鄭有盛 蔡聰賓	配偶 父子 二親等 二親等 二親等	

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

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

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

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

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

綜合持股比例

110年3月31日 單位：股：%

轉投資事業	本公司投資		董事、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
巨豐旅館管理顧問(股)公司	1,200,000	100%	0	0%	1,200,000	100%
興富發置業(股)公司	2,500,000	100%	0	0%	2,500,000	100%
齊裕營造(股)公司	205,000,000	100%	0	0%	205,000,000	100%
潤隆建設(股)公司	21,153,600	5.72%	70,875,443	19.16%	92,029,043	24.88%
金駿營造(股)公司	0	0%	50,000,000	100%	50,000,000	100%
億記股份(股)公司	2,200,000	100%	0	0%	2,200,000	100%
碧江企業(股)公司	7,200	100%	0	0%	7,200	100%
興富裕商貿(廈門)有限公司	0	100%	0	0%	0	100%
詮享商貿(上海)有限公司	0	100%	0	0%	0	100%
興富發營造(股)公司	500,000	100%	0	0%	500,000	100%
博元建設(股)公司	73,700,000	100%	0	0%	73,700,000	100%
廣陽投資(股)公司	0	0%	29,900,000	100%	29,900,000	100%
元盛國際興業(股)公司	0	0%	8,100,000	100%	8,100,000	100%

肆、募資情形

一、公司資本及股份

(一) 股本來源

1. 股份種類

股份種類	核定股本			備註
	已發行股份	未發行股份	合計	
普通股	1,290,963,617股	709,036,383股	2,000,000,000股	上市公司股票

註：上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記完成。

2. 截至年報刊印日止，股本形成經過

110年4月12日 單位：股；元

年 月	每股面額	核定股本		實收股本		備註 股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
		股數	金額	股數	金額			
94年11月	10	360,000,000	3,600,000,000	301,732,767	3,017,327,670	盈餘 159,616,880 元 資本公積 217,598,800 元(註1)	無	無
95年01月	10	360,000,000	3,600,000,000	302,037,669	3,020,376,690	公司債轉換 3,049,020 元(註2)	無	無
95年04月	10	360,000,000	3,600,000,000	303,590,764	3,035,907,640	公司債轉換 15,530,950 元(註3)	無	無
95年07月	10	600,000,000	6,000,000,000	363,831,994	3,638,319,940	公司債轉換 29,585,190 元 盈餘 514,031,470 元 資本公積 58,795,640 元(註4)	無	無
95年10月	10	600,000,000	6,000,000,000	364,906,040	3,649,060,400	公司債轉換 10,740,460 元(註5)	無	無
96年01月	10	600,000,000	6,000,000,000	386,324,915	3,863,249,150	公司債轉換 214,188,750 元(註6)	無	無
96年04月	10	600,000,000	6,000,000,000	388,294,393	3,882,943,930	公司債轉換 19,694,780 元(註7)	無	無
96年07月	10	600,000,000	6,000,000,000	389,164,492	3,891,644,920	公司債轉換 8,700,990 元(註8)	無	無
96年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	551,431,968	5,514,319,680	盈餘 1,531,904,000 元 資本公積 90,770,760 元(註9)	無	無
96年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	552,536,381	5,525,363,810	公司債轉換 11,044,130 元(註8)	無	無
97年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	553,039,549	5,530,395,490	公司債轉換 5,031,680 元(註8)	無	無
97年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	554,277,070	5,542,770,700	公司債轉換 12,375,210 元(註8)	無	無
97年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	554,621,583	5,546,215,830	公司債轉換 3,445,130 元(註8)	無	無
97年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	589,250,283	5,892,502,830	盈餘 307,466,000 元 資本公積 38,821,000 元(註10)	無	無
97年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	589,431,606	5,894,316,060	公司債轉換 1,813,230 元(註8)	無	無
98年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	639,810,879	6,398,108,790	公司債轉換 503,792,730 元(註8)	無	無
98年08月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	669,722,810	6,697,228,100	盈餘 276,116,310 元 資本公積 23,003,000 元(註11)	無	無
99年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	670,327,355	6,703,273,550	公司債轉換 6,045,450 元(註12)	無	無
99年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	698,934,702	6,989,347,020	公司債轉換 286,073,470 元(註13)	無	無
99年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	701,527,154	7,015,271,540	公司債轉換 25,924,520 元(註13)	無	無
99年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	706,870,904	7,068,709,040	公司債轉換 53,437,500 元(註13)	無	無
100年01月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	712,234,843	7,122,348,430	公司債轉換 53,639,390 元(註13)	無	無
100年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	719,499,482	7,194,994,820	公司債轉換 72,646,390 元(註13)	無	無
100年06月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	724,876,108	7,248,761,080	公司債轉換 53,766,260 元(註13)	無	無
100年10月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	729,711,055	7,297,110,550	公司債轉換 48,349,470 元(註13)	無	無
100年12月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	728,016,778	7,280,167,780	庫藏股減資 214,620,000 元 公司債轉換 197,677,230 元(註13)	無	無
101年04月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	732,161,027	7,321,610,270	公司債轉換 41,442,490 元(註13)	無	無
101年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	747,870,073	7,478,700,730	公司債轉換 15,709,046 元(註13)	無	無
101年07月	10	1,000,000,000	10,000,000,000	598,270,073	5,982,700,730	現金減資 1,496,000,000 元(註14)	無	無
103年09月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	897,405,110	8,974,051,100	盈餘 2,991,350,370 元(註15)	無	無
104年09月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	1,166,626,643	11,666,266,430	盈餘 2,692,215,330 元(註16)	無	無
108年04月	10	1,500,000,000	15,000,000,000	1,166,628,752	11,666,287,520	公司債轉換 21,090 元(註17)	無	無
108年06月	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,166,628,752	11,666,287,520	(註18)	無	無
109年10月	10	2,000,000,000	2,000,000,000	1,283,291,627	12,832,916,270	盈餘 1,166,628,750 元(註19)	無	無
110年03月	10	2,000,000,000	2,000,000,000	1,290,963,617	12,909,636,170	公司債轉換 76,719,700 元(註20)	無	無

註1：於民國94年6月28日金管證一字第0940125900號函核准在案。

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

註4：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

於民國95年5月26日金管證一字第0950121590號函核准在案。

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

註7：於民國94年9月15日金管證一字第0940135371號函核准在案。

於民國95年6月13日金管證一字第0950002841號函核准在案。

註8：於民國95年6月13日金管證一字第0950002841號函核准在案。

註9：於民國96年7月10日金管證一字第0960035526號函核准在案。

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

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

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

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

於民國98年4月16日金管證一字第0980014192號函核准在案。

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

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

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

註17：於民國106年5月22日金管證發字第1060016434號函核准在案。

註18：於民國108年6月26日經授商字第10801078730號函核准在案。

註19：於民國109年10月16日經授商字第10901193320號函核准在案。

註20：已轉換普通股尚未辦理變更登記完成。

3.總括申報制度相關資訊：無。

(二) 股東結構

110年4月12日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	3	17	213	74,964	444	75,641
持有股數	354,608	54,792,267	512,963,316	548,163,395	174,690,031	1,290,963,617
持股比例	0.03%	4.24%	39.74%	42.46%	13.53%	100.00%

註：上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記完成。

(三) 股權分散情形

1. 普通股股權分散情形

普 通 股

110年4月12日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	12,859	3,682,774	0.29%
1,000 ~ 5,000	44,548	92,761,287	7.19%
5,001 ~ 10,000	8,900	62,971,878	4.88%
10,001 ~ 15,000	3,611	43,314,763	3.36%
15,001 ~ 20,000	1,596	28,151,221	2.18%
20,001 ~ 30,000	1,601	38,983,881	3.02%
30,001 ~ 40,000	712	24,821,657	1.92%
40,001 ~ 50,000	429	19,536,777	1.51%
50,001 ~ 100,000	796	55,604,936	4.31%
100,001 ~ 200,000	296	39,937,360	3.09%
200,001 ~ 400,000	134	35,978,947	2.79%
400,001 ~ 600,000	51	25,277,732	1.96%
600,001 ~ 800,000	23	15,413,525	1.19%
800,001 ~ 1,000,000	10	8,854,305	0.68%
1,000,001 以上	75	795,672,574	61.63%
合計	75,641	1,290,963,617	100.00%

註：上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記完成。

2. 特別股股權分散情形：無。

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

主要股東名稱	持有股數	持股比例
興日盛投資(股)公司	98,837,849	7.66%
時代贏家投資(股)公司	78,938,890	6.12%

註：上列持有股數以 110 年 4 月 12 日股東停止過戶日登記之股數為準。

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元；%

項 目		年 度	108年	109年	當年度截至 110年3月31日
每 股 市 價	最 高		52.20	47.50	46.45
	最 低		44.50	32.85	42.50
	平 均		48.06	43.76	44.42
每 股 淨 值	分 配 前		28.05	24.89	註5
	分 配 後		25.05	註4	-
每 股 盈 餘	加 權 平 均 股 數		1,139,975仟股	1,254,563仟股	註5
	每 股 盈 餘	追 溯 調 整 前	2.66	2.11	註5
		追 溯 調 整 後	2.42		
每 股 股 利 (元)	現 金 股 利		3	2	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	1	註4	-
		資 本 公 積 配 股	-	-	-
	累 積 未 付 股 利		-	-	-
投 資 報 酬 分 析	本 益 比(倍)(註2)		19.86	20.74	-
	本 利 比(註3)		16.02	註4	-
	現 金 股 利 殖 利 率(註4)		6.24	註4	-

註 1：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註 2：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註 3：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註 4：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 5：截至年報刊印日止尚未出具 110 年第一季季報。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程所訂之股利政策

第廿九條：本公司年度如有獲利，其中員工酬勞不低於稅前利益千分之一及董事酬勞不高於稅前利益百分之一，由董事會決議後分派，並提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。其員工酬勞分配之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件授權董事會訂定之。

本公司將掌握營業上所處的經濟環境變動特性，以求永續經營及長遠發展。董事會於擬定盈餘分配案時，應注重股利之穩定性與成長性，並得視營運情況及考量資本預算規劃，決定最適當之股利政策發放方式。

第廿九條之一：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數為累積可分配盈餘。前述可累積可分配盈餘，應提撥不低於20%為股東股利，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。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。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司於110年03月19日董事會決議通過109年度盈餘分配案，擬提撥盈餘每股現金股利2元(每仟股配發2,000元)，尚待110年06月10日股東會決議通過。

4. 預期股利政策將有重大變動之說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 109 年度盈餘分派案業經 110 年 03 月 19 日董事會擬議以現金配發，未有無償配股之情事。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。
2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
若股東會決議實際分派金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分派年度損益。

3.董事會通過分派酬勞情形：

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

本公司110年03月19日董事會決議通過分派員工現金酬勞36,000千元及分派董事酬勞7,500千元。若實際分派金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分派年度損益。

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

本公司110年03月19日董事會決議，無分派員工股票酬勞。

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

項 目	一〇八年度		
	股東會決議實際分派數	原董事會擬議分派數	差異
員工現金紅利	36,000 千元	36,000 千元	0
員工股票紅利	0	0	0
董事酬勞	8,400 千元	8,400 千元	0

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

(一) 尚未償還及辦理中之公司債

110年3月31日

公司債種類	一〇五年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86401；簡稱：P05興富發1)	一〇五年度第二次有擔保普通公司債 (代碼：B86402；簡稱：P05興富發2)	一〇五年度第三次有擔保普通公司債 (代碼：B86403；簡稱：P05興富發3)	一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86404；簡稱：P07興富發1)
發行日期	民國105年4月12日	民國105年4月12日	民國105年11月29日	民國107年5月28日
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	不適用	不適用	不適用	不適用
發行價格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額	總面額新臺幣參拾億元整	總面額新臺幣貳拾億元整	總面額新臺幣貳拾億元整	總面額新臺幣貳拾伍億元整
利率	票面利率：固定年利率1.15%	票面利率：固定年利率1.15%	票面利率：固定年利率1%	票面利率：固定年利率0.9%
期限	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年11月29日	五年期，到期日：112年5月28日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	兆豐國際商業銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
受託人	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	群益金鼎證券股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	邱雅文 律師	邱雅文 律師	蔚中傑 律師	蔚中傑 律師
簽證會計師	陳嘉修、池世欽	陳嘉修、池世欽	陳嘉修、池世欽	簡蒂暖、曾國揚
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本
未償還本金	新臺幣30億元	新臺幣20億元	新臺幣20億元	新臺幣25億元
贖回或提前清償之條款	不適用	不適用	不適用	不適用
限制條款	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用
發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第二次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第三次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇七年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第二次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇五年度第三次有擔保普通公司債公開說明書	請參閱本公司一〇七年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用	不適用	不適用

110年3月31日

公司債種類	一〇九年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86405；簡稱：P09興富發1)	一〇九年度第二次有擔保普通公司債 (代碼：B86406；簡稱：P09興富發2)	一一〇年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86407；簡稱：P10興富發1)	一一〇年度第二次有擔保普通公司債 (代碼：B86408；簡稱：P10興富發2)
發行日期	民國109年12月30日	民國109年12月30日	民國110年1月14日	民國110年1月14日
面額	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元	新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點	不適用	不適用	不適用	不適用
發行價格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額	總面額新臺幣 參拾億元整	總面額新臺幣 貳拾億元整	總面額新臺幣 貳拾億元整	總面額新臺幣 貳拾億元整
利率	票面利率：固定年利 率0.53%	票面利率：固定年利 率0.53%	票面利率：固定年利 率0.52%	票面利率：固定年利 率0.50%
期限	五年期，到期日：114 年12月30日	五年期，到期日：114 年12月30日	五年期，到期日：115 年1月14日	三年期，到期日：113 年1月14日
保證機構	臺灣銀行股份有限公 司	臺灣土地銀行股份有 限公司	兆豐國際商業銀行股 份有限公司	合作金庫商業銀行股 份有限公司
受託人	臺灣土地銀行股份有 限公司	日盛國際商業銀行股 份有限公司	臺灣土地銀行股份有 限公司	日盛國際商業銀行股 份有限公司
承銷機構	臺銀綜合證券股份有 限公司	臺灣土地銀行股份有 限公司	兆豐證券股份有限公 司	合作金庫證券股份有 限公司
簽證律師	蔚中傑 律師	蔚中傑 律師	蔚中傑 律師	蔚中傑 律師
簽證會計師	韓沂璉、簡蒂暖	韓沂璉、簡蒂暖	韓沂璉、簡蒂暖	韓沂璉、簡蒂暖
償還方法	本公司債自發行日起 屆滿五年到期一次還 本	本公司債自發行日起 屆滿五年到期一次還 本	本公司債自發行日起 屆滿五年到期一次還 本	本公司債自發行日起 屆滿五年到期一次還 本
未償還本金	新臺幣30億元	新臺幣20億元	新臺幣20億元	新臺幣20億元
贖回或提前清償之 條款	本公司得於本公司債 發行屆滿第三年之付 息日當日執行買回權 ，全數買回本公司債	本公司得於本公司債 發行屆滿第三年之付 息日當日執行買回權 ，全數買回本公司債	不適用	不適用
限制條款	無	無	無	無
信用評等機構名稱、 評等日期、公司債 評等結果	不適用	不適用	不適用	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印 日止已轉換(交 換或認股)普通 股、海外存託 憑證或其他有 價證券之金額	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交 換或認股)辦法	請參閱本公司一〇九 年度第一次有擔保普通 公司債公開說明書	請參閱本公司一〇九 年度第二次有擔保普通 公司債公開說明書	請參閱本公司一一〇 年度第一次有擔保普通 公司債公開說明書
發行及轉換、交換 或認股辦法、發行 條件對股權可能稀 釋情形及對現有股 東權益影響	請參閱本公司一〇九 年度第一次有擔保普通 公司債公開說明書	請參閱本公司一〇九 年度第二次有擔保普通 公司債公開說明書	請參閱本公司一一〇 年度第一次有擔保普通 公司債公開說明書	請參閱本公司一一〇 年度第二次有擔保普通 公司債公開說明書
交換標的委託保管 機構名稱	不適用	不適用	不適用	不適用

(二)一年內到期之公司債資訊：

110年3月31日

公司債種類	一0五年度第一次有擔保普通公司債 (代碼：B86401；簡稱：P05興富發1)	一0五年度第二次有擔保普通公司債 (代碼：B86402；簡稱：P05興富發2)	一0五年度第三次有擔保普通公司債 (代碼：B86403；簡稱：P05興富發3)
發行日期	民國105年4月12日	民國105年4月12日	民國105年11月29日
期限	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年4月12日	五年期，到期日：110年11月29日
未償還本金	新臺幣30億元	新臺幣20億元	新臺幣20億元
償還方法	依本次有擔保普通公司債發行辦法第七條、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	依本次有擔保普通公司債發行辦法第七條、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	依本次有擔保普通公司債發行辦法第七條、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

(二)已發行轉換公司債資訊：

110年3月31日

公司債種類	國內第五次有擔保轉換公司債(代號：25425)
發行日期	民國 106 年 06 月 8 日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點	國內
發行價格	依票面金額 100.2%發行
總額	總面額新台幣壹佰億零貳仟萬元整
利率	0%
期限	五年，到期日：111 年 06 月 8 日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、全國農業金庫股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、日盛國際商業銀行股份有限公司、台中商業銀行股份有限公司、高雄銀行股份有限公司及星展(台灣)商業銀行股份有限公司等九家。
受託人	臺灣土地銀行股份有限公司
承銷機構	富邦綜合證券股份有限公司
簽證律師	翰辰法律事務所 彭義誠律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所簡蒂暖、曾國禔會計師
償還方法	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換條款轉換為本公司普通股，及第十八條由本公司提前贖回及由證券商營業處所買回，或第十九條由債券持有人提前賣回者外，到期時依債券面額加計利息補償金以現金一次償還。
未償還金額	新台幣 9,712,200 仟元。
贖回或提前清償之條款	請參考轉換辦法。
限制條款	請參考轉換辦法。
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無。
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 發行及轉換(交換或認股)辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	假設轉換公司債之債權人全部依轉換價格 37.5 元請求轉換為本公司普通股，預計最大可轉換股數為 258,992 仟股對原股東股權之最大稀釋效果為 16.71%。
交換標的委託保管機構名稱	不適用

三、特別股辦理情形：無。

四、參與發行海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：

(一)計畫內容

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

(二)執行情形：

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較：

- 1.本公司為償還 105 年第一次暨第二次有擔保公司債，於 109 年 12 月 30 日發行 109 年第一次有擔保普通公司債，面額計新台幣參拾億元整，已募集完成，預定於 110 年 4 月 12 日全數償還。
- 2.本公司為償還銀行借款，於 109 年 12 月 30 日發行 109 年第二次有擔保普通公司債，面額計新台幣貳拾億元整，已募集完成及執行完畢，所募集資金於 109 年第四季全數償還銀行借款，且效益亦已顯現。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 主要業務內容

委託營造廠興建商業大樓、國民住宅大樓供出租及出售為主要業務。

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

2. 營業比重

單位：新臺幣仟元；%

年度 產品別	108 年度		109 年度	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
建設	23,317,788	97.98	22,755,194	93.02
營造	367,305	1.54	1,583,139	6.47
環保科技	-	-	-	-
出租業務	113,108	0.48	124,685	0.51
合計	23,798,201	100.00	24,463,018	100.00

3. 公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)

(1) 目前之商品及服務項目

住宅大樓：住家、套房、停車位。

辦公大樓：辦公、店面、停車位、套房。

(2) 計畫開發之新產品及服務項目

興富發集團未來除了於基隆、台北、新北、桃園、新竹、台中、台南、高雄等八大區域持續購地推案，並依都會區發展需求，積極開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅及辦公大樓之租、售；此外亦跨足餐飲、商場及飯店等新事業，透過多元化經營，期許再創業績新高。

(二) 產業概況

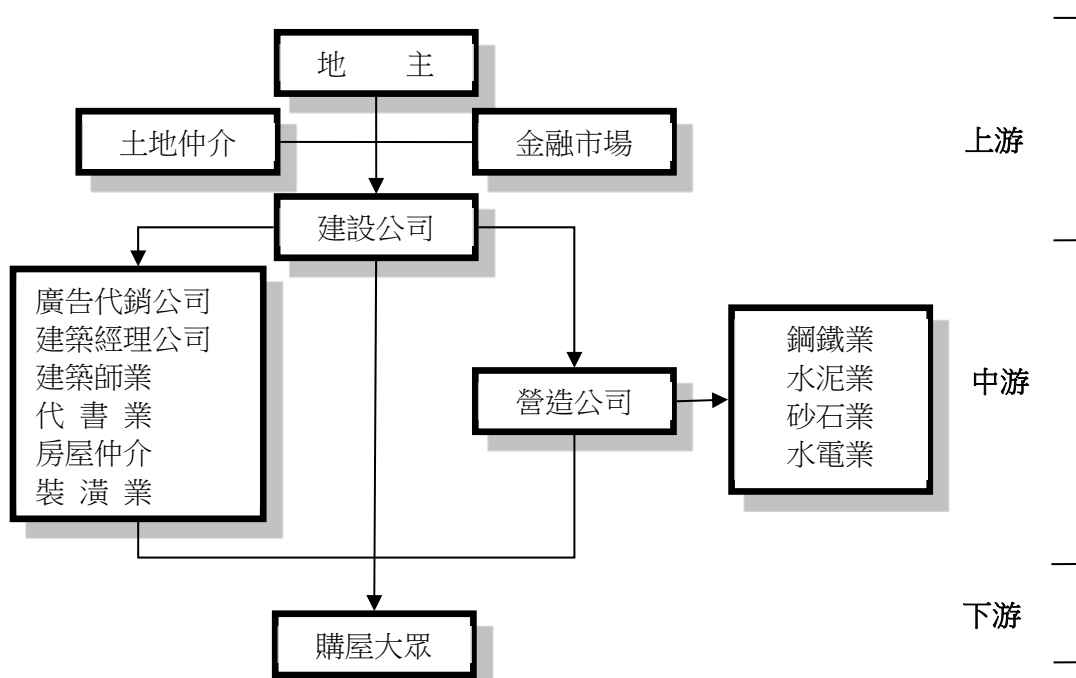
1. 現況與發展

營建產業之景氣榮枯與健全發展與否，為影響台灣經濟與金融體系之重要因素。109年上半年受肺炎疫情影響，國內經濟在第2季陷入谷底，連帶降低民眾購屋意願，

致使上半年建物買賣移轉棟數呈現年減；惟隨5月疫情受控後，民間消費回溫，出口表現亮眼，經濟表現相對穩健，國內房市與原先預期因疫情而萎縮之情形不同，受惠於台商資金回流、低利率環境及寬鬆貨幣政策，推升購屋信心，剛性遞延買盤及置產族群迅速回籠，致使交易量能逐漸擴增，109年全年建物買賣移轉棟數反而較108年增加8.76%，顯示房市已進入新一階段，疫情對房市衝擊短期未見明顯事證，或將成為一種新常態。近期因房市交易熱絡，價量表現俱揚，部分地區出現不合理漲幅、紅單炒作之情形，政府為杜絕不當炒房亂象，109年12月3日推出跨部會「健全房地產市場方案」，相關部門已立即啟動各項作為，短期以 抑制投機炒作現象為目標，中長期視房市表現動態性修訂內容，皆對房市造成重大影響。

2.上、中、下游關聯性

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



3. 產品之各種發展趨勢

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

4. 競爭情形

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

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

(三) 技術及研發概況

本公司之營建事業並無專責對生產技術及產品功能進行研發之部門。

1. 所營業務之技術層次、研究發展

(1) 建設事業：

a. 在建築規劃設計方面

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

b. 在營建工程及管理方面

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

c. 在建築物結構安全技術方面

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

d. 在公司電腦化方面

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

e. 市場研究發展方面

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

(2)百貨商場方面：

博元建設於高雄「悅誠廣場」自 108 年 7 月正式營運，首創全台以森林圖書館概念而打造的社區型商場，特色餐飲佔 40%，更將重新引進誠品、玩具反斗城、星巴克等多家特色店，成為興富發集團第一間商場，也會是高雄第一間深根社區的商場。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

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

2.長期業務發展計畫

隨著公司資本累積達相當規模後，為維持一定獲利，須考量長期穩定的投資報酬管道，故在長期業務發展方面，預定利用部份資本投入較長期持有並經營或委外經營之不動產資產，如休閒不動產、商用不動產及因應未來台灣人口老化急劇增加，開發合作養生住宅等產品。再加上其他大部份資本用於投資興建個案的獲利，當能為公司股東創造最大利潤。未來亦會積極在全國不同都會區與同業或壽險業採取策略聯盟方式，積極取得所需儲備土地興建住宅、商辦大樓、休閒飯店、百貨業務經營的開發，同時研究開發依法引進各種替代性建材，以確保公司有多角化而穩定的獲利來源。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

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

2. 市場占有率

有關本公司109年度營業收入概況，詳下表所示：

上市櫃營建同業公司 109 年度營業收入排名前十名

排名	公司名稱	營業收入(仟元)
1	冠德	27,181,548
2	遠雄	26,845,946
3	興富發	24,463,018
4	欣陸	21,688,648
5	國產	18,877,800
6	達欣工程	15,108,083
7	潤弘	14,442,940
8	國揚	14,277,947
9	根基	14,131,558
10	國建	13,967,552

資料來源：公開資訊觀測站

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1) 供給方面

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

(A) 土地交易量

根據戴德梁行統計，109年土地市場交易量為3,049億元，為繼108年年創下3,140億元之歷史天量後，連續2年越過3,000億元大關，主要係109年央行因新冠疫情降息，資金效應使不動產開發商積極搶地貢獻，其中不動產開發商依舊是109年國內土地市場的主要買家，上市櫃不動產開發商購買土地，同時不動產開發商持續投入辦公產品開發，且行銷策略更為靈活。

(B) 建造及使用執照核發數

依建築法規定，建物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照，相關統計為觀察國內營建景氣之領先指標。107~109年住宅類建造執照(不含農舍)核發戶數分別為121,689戶、148,566戶及160,039戶，108、109年更連續創下83年以來新高，未來新建房屋或將面臨較大供給壓力；107~109年住宅類使用執照(不含農舍)核發戶數分別為98,953戶、92,284戶及98,260戶，因開發時程之落差，108、109年大量核發之建造執照尚未反映於使用執照數據。

依據內政部營建署統計月報，我國六都109年建照核發戶數為131,755戶，較108年度124,944戶增加6,811戶，六都109年使用執照核發戶數為81,239戶，較108年度75,966戶增加5,273戶。

住宅類建造執照及使用執照核發概況表

單位：戶數、總樓地板面積 (m²)

區域	項目	住宅類建造執照				住宅類使用執照			
		109年 1-12月	108年 1-12月	相較 上年同期		109年 1-12月	108年 1-12月	相較 上年同期	
				(%)	排名			(%)	排名
臺北市	核發戶數	9,720	11,832	-17.85%	6	4,835	5,518	-12.38%	6
	總樓地板面積	1,334,501	1,588,123	-15.97%	6	692,094	764,894	-9.52%	5
新北市	核發戶數	26,916	24,440	10.13%	4	14,220	21,048	-32.44%	7
	總樓地板面積	3,381,902	3,235,642	4.52%	4	1,890,759	2,875,281	-34.24%	7
桃園市	核發戶數	22,233	15,343	44.91%	2	14,604	14,687	-0.57%	5
	總樓地板面積	3,337,234	2,372,032	40.69%	2	2,146,149	2,272,556	-5.56%	4
新竹縣市	核發戶數	11,143	7,098	56.99%	1	7,941	6,387	24.33%	3
	總樓地板面積	1,704,469	1,107,914	53.84%	1	1,253,920	1,038,349	20.76%	2
臺中市	核發戶數	33,861	29,042	16.59%	3	18,097	13,869	30.49%	2
	總樓地板面積	5,050,303	4,352,691	16.03%	3	1,711,402	2,418,731	-29.24%	6
臺南市	核發戶數	13,800	15,702	-12.11%	5	7,457	6,940	7.45%	4
	總樓地板面積	2,069,086	2,365,296	-12.52%	5	1,324,914	1,220,465	8.56%	3
高雄市	核發戶數	14,082	21,487	-34.46%	7	14,085	7,517	87.38%	1
	總樓地板面積	1,935,000	3,068,828	-36.95%	7	2,344,125	1,201,740	95.06%	1

資料來源：內政部營建署營建統計月報

隨各國央行實施量化寬鬆貨幣政策，房市在資金充裕與史上最低利率的環境下，遞延買盤逐步回籠，激勵建商信心。依據央行統計數據顯示，110年1月建築貸款餘額增至2兆4,978億元，年增率上揚至18.70%，續創100年8月以來新高，顯示建商仍持續購地推案，加上108、109年大量核發之建造執照，預期將於110年以後陸續釋出，致使房市潛在供給量增加。

(C) 全國推案量

109年第四季新推個案數共295件，推案戶數計有23,609戶。總推案金額為3,248億元，較上季下降，較去年同季上升；進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，新北、台中、高雄價穩，其餘地區上漲；本季成交量指數相較去年同季，新竹縣市減少，雙北、桃園、台南穩定，台中、高雄增加。從四季移動趨勢來看新北本波成交價接近波段高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點。整體而言，相較去年同季，全國房市呈現成交價上漲成交量持穩結構，觀察各地區表現，除新竹縣市價量背離待觀察外，其他地區市況偏熱。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	295	37	67	46	17	36	41	51
	(2.1%)	(0.0%)	(4.7%)	(17.9%)	(-10.5%)	(-10.0%)	(-21.2%)	(34.2%)
	《13.9%》	《54.2%》	《19.6%》	《4.5%》	《-29.2%》	《9.1%》	《36.7%》	《6.3%》
推案 戶數	23,609	1,243	5,149	3,685	729	5,039	2,524	5,240
	(-7.4%)	(-23.4%)	(-26.7%)	(-11.1%)	(-17.5%)	(-12.7%)	(-31.1%)	(120.1%)
	《-3.2%》	《13.0%》	《6.3%》	《-30.0%》	《-39.3%》	《25.0%》	《11.1%》	《-7.5%》
推案 金額 (億元)	3,248	556	755	456	80	528	211	662
	(-7.1%)	(4.9%)	(-29.1%)	(-24.3%)	(-10.8%)	(-8.7%)	(-35.2%)	(116.7%)
	《9.2%》	《46.0%》	《2.9%》	《-28.6%》	《-46.2%》	《29.9%》	《10.0%》	《39.6%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

資料來源：國泰建設109年第四季房地產指數

(2)需求方面

依據行政院主計處及營建署最新統計數據顯示，國內營建成本持續上漲，缺工問題尚未緩解，加上去年房市交易熱絡，激勵建商信心，持續購入土地，致使土地交易價格上漲，建商面臨營建成本、土地成本上漲及缺工問題。

依據央行統計數據顯示，110年1月份購置住宅貸款餘額8兆1,058億元，年增率9.17%，續創96年2月以來新高，顯示房市需求持續熱絡。109年上半年受肺炎疫情影響，降低民眾購屋意願，六都建物買賣移轉棟數呈現年減。隨著時序進入下半年，因國內疫情控制良好，經濟表現穩健，房市受惠台商資金回流、量化寬鬆貨幣政策及低利率環境，推升購屋信心，致使首購、換屋及置產遞延買盤迅速回籠，帶動房市需求增溫表現，以具重大建設利多及產業正向發展之都會區較為明顯。

全球貨幣寬鬆政策與超低利率環境，短時間內應該不會改變，資金潮仍持續，若110年疫情、政經局勢沒有太大變動，預期110年房市交易量，仍有小幅增加的機會。此外面臨景氣的不確定性，不動產依舊為國內民眾資金避險的首選，據永慶房屋的統計資料可，110年第一季民眾最偏好的資金避險標的為不動產，比重高達51%，在全球各國大量印鈔，市場資金氾濫，消費者對於「錢變薄」的預期性心理，自然而然找尋保值避險的標的，而房地產價格具有僵固性，漲跌不若金融商品波動劇烈，同時具有收租效益，在國內目前低利環境持續的情況下，需要負擔的房貸利率也低，使房地產成為消費者心中最佳的資金避險標的。

(3)成長性方面

奢侈稅、實價登錄及房地合一稅制等房市政策，致使國內房市景氣由盛轉衰，房地產市場歷經4年餘的盤整，房市交易價量逐漸向下修正，惟在低利率、資金寬鬆及台商資金回流影響之下，房價漸有轉呈上揚之趨勢。

根據高力國際的統計資料可知，109年商用不動產累積成交總額約1,386億元，相較108年年1,409億元，僅微幅衰退1.6%，但仍為史上第二高，除了自用導向的製造業共斥資589億元之外，也吸引投資型買家重返市場，例如金融保險業就買進432億元，為100年年以來的第三高、而REITs也買進了51億元，合計兩者即貢獻了35%。109年商用不動產買氣還是來自對工業不動產需求的殷切，交易額達837億元，更較

去年大幅成長47%，若納入工業用地的396億元，兩者合計高達1,233億元，已經連續2年突破千億大關，更創統計以來新高。進一步觀察今年六都商用不動產的投資總額，以台北市507億元為最高，但相較去年則減少逾300億元，今年第二高則是桃園市的約318億元，較去年大幅成長2.2倍；台南市今年成交146億元，更是去年的6.3倍。

商用不動產及土地投資交易金額



4. 競爭利基

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

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

- ① 2019年以來國內房貸利率仍維持低檔水準，依據中央銀行公布，1月五大銀行房貸利率為1.362%，仍處於歷史相對低檔位置。
- ② 政府持續推動都更及危老政策，特別是通過《都市更新條例》即修正都更四子法來使容積獎勵明確化。
- ③ 政院啟動108~110年為期三年的「歡迎台商回台投資行動方案」，目前早已超越原先政府訂下吸引50家台商回流的目標，政府因而不斷調高目標，此也將同步推升工業地產的需求，109年國內包含工業土地、廠辦、廠房等交易金額延續108年年力道，總成交金額達新台幣1,039億元（年增24.27%），成交總量再創新高，反映出製造業廠商置產需求穩健，使得工業地產投資熱度持續延燒。

(2)不利因素

- ①完工交屋與餘屋量的合計供給仍不小。
- ②房貸逾放比的走勢仍將牽動金管會對於銀行房貸業務的管控。
- ③央行於109年12月對房市祭出選擇性信用管制，其四大規定分別為：
 - 一、公司法人第1戶房貸限貸6成、第2戶以上限貸5成，均無寬限期。
 - 二、自然人第3戶以上限貸6成，無寬限期，高價住宅貸款維持目前6成、無寬限期規定。
 - 三、購地貸款部分，限貸6.5成，保留1成動工款，並檢附具體興建計畫。
 - 四、餘屋貸款限貸5成。

(3)因應對策

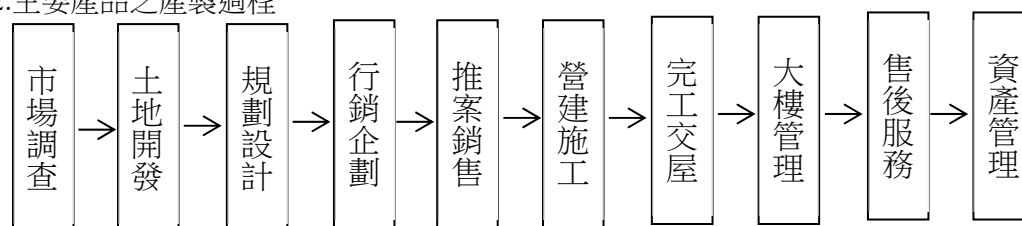
- ①審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價，加強內部管理及縮短工期，降低因原物料成本上揚對獲利的侵蝕。
- ②產品設計多樣化力求突破，注重營建品質、提昇產品競爭力。
- ③「零餘屋」政策及彈性銷售策略，活絡資金。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

1.主要產品之重要用途

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

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

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

(四) 主要進銷客戶名單

1. 最近二年度任一年度中占進貨金額10%以上客戶名稱及進貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	108 年度				109 年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	尚志資產開發	5,111,580	15.98%	無	達新工業	8,375,890	18.87%	無
	其他	26,878,086	60.57%	無	其他	36,001,944	81.13%	無
	進貨淨額	31,989,666	100.00%	無	進貨淨額	44,377,834	100.00%	無

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：於編製合併財務報表時，合併企業間交易業已沖銷。

增減變動原因：

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

2. 最近二年度任一年度中占銷貨金額10%以上客戶名稱及銷貨金額與比例

單位：新臺幣仟元

項目	108 年度				109 年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
	其他	23,798,201	100.00%	無	其他	24,463,018	100.00%	無
	銷貨淨額	23,798,201	100.00%	無	銷貨淨額	24,463,018	100.00%	無

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：於編製合併財務報表時，合併企業間交易業已沖銷。

增減變動原因：

本公司最近二年度止，因行業特性，並無固定占銷貨金額10%以上之銷售對象。

(五) 最近二年度生產量值

單位：新臺幣仟元

主要商品	年度 生產量值	108年度		109年度	
		產量	產值	產量	產值
房屋		616戶	4,554,574	1,515戶	10,284,666
建築工程		-	265,443	-	1,502,317
其他		-	1,193,143	-	3,585,359
合計		-	6,013,160	-	15,372,342

- 註：1.房屋產值係於完工年度計入個案之總成本。
2.房屋產量係於完工年度認列總建戶數。
3.其他係指租賃及出售素地等成本。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新臺幣仟元

主要商品	年度 銷售量值	108年度				109年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
房屋		1,456戶	22,177,578	-	-	1,105戶	17,455,488	-	-
建築工程		-	361,692	-	-	-	1,577,561	-	-
其他		-	1,258,931	-	-	-	5,429,969	-	-
合計		-	23,798,201	-	-	-	24,463,018	-	-

- 註：1.房屋銷值係以各該年度認列之營業收入計。
2.銷量係於完工年度認列個案之總銷售建戶數。
3.其他係租賃及出售素地等收入。

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

本公司及各子公司最近二年度及 110 年度截至 3 月 31 日止之合併人力資源資訊，彙整如下：

年 度		108 年度	109 年度	110 年 3 月底止
員工 人數	職 員	960	965	959
	工程人員	409	370	364
	合 計	1,369	1,355	1,323
平 均 年 歲		37.6	37.6	37.6
平 均 服 務 年 資		4.2	4.5	4.6
學歷分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	7.09%	7.27%	6.73%
	大 專	81.74%	81.80%	82.09%
	高 中	10.52%	10.34%	10.35%
	高中以下	0.65%	0.59%	0.83%

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額

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

(二) 未來因應對策

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

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

(三) 未來年度預計之重大環保支出：無。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施：

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

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

2. 進修及訓練：

本公司及各子公司針對同仁之需求，提供新進人員訓練、專業技術訓練等各類教育訓練，員工可主動提出或由主管視業務所需派往各項教育訓練，提供員工完整的專

業技能養成及自我成長啟發，其詳細說明如下：

(1)新進人員訓練

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

(2)在職訓練及進修

- ①公司每年調查各單位教育訓練需求，依實際需要擬定計畫並排定教育訓練。
- ②公司每年依員工實際需要不定期辦理教育訓練，員工亦可主動提出或由主管視業務所需不定期派往參加各項外部教育訓練。

(3)本公司及各子公司最近年度派新進人員及在職訓練情形如下：

公司名稱	單位	受訓人員	課程名稱內容	時數
興富發 建設	管理部	新進同仁	人事作業系統操作教育訓練	1
	業務部	業務同仁	AHM 作業系統操作教育訓練	8
			新森活/興富發大禾銷售講座	4
	企劃部	企劃同仁	建案參訪	10
			後疫情：裂變	8
			數位廣告投放與成效分析	1.5
			Line 的擴增應用與邊謙化管理	4
			天下雜誌 CSR、合作案例分享	2
			Awoo SEO 建議內容評估及調整	8
	會計部	新進同仁	員工內部教育訓練	4
			ACM 作業系統操作教育訓練	4
		會計同仁	XBRL 及財務報告申報教育訓練	8
			IFRS 教育宣導等教育訓練	4
	稽核室	稽核同仁	內稽人員如何因應編制 IFRS 財務報告常見缺失	6
			企業成本節約與競爭策略之稽核管控實務	6
			上市公司業務宣導會	3
財務部	股務同仁	109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會	3	
潤隆建設	財務部 會計部	財會同仁	企業提升自行編製財務報表能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	6
			推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3
			發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12

公司名稱	單位	受訓人員	課程名稱內容	時數
			最新公司治理政策解析及設置「公司治理人員」稽核法遵實務	6
			上市公司業務宣導會	3
			XBRL 教育訓練課程	7
	稽核室	稽核同仁	主管機關「協助公司提升自行編製財務報告能力政策解析與內控管理實務」	6
			主管機關要求設置「公司治理人員」之稽核法遵實務	6
			上市公司業務宣導會	3
博元建設	商場單位	商場同仁	急救人員訓練	36
齊裕營造	管理處	新進同仁	公司制度及運作機制	1
元盛國際	管理處	新進同仁	職前訓練	1

(3)本公司及各子公司最近年度派員外訓之進修、訓練情形如下：

①經理人參與公司治理有關之進修與訓練：

公司名稱	職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數	
興富發建設	公司治理主管	林文龍	財團法人證券及期貨發展基金會	員工獎酬策略與工具運用探討	3	
			財團法人證券及期貨發展基金會	董監事非常規交易分析與案例探討	3	
			財團法人證券及期貨發展基金會	董監事關係人交易分析與案例探討	3	
			財團法人證券及期貨發展基金會	新版公司治理與董事會行使職權應遵循事項	3	
	稽核協理	邱婕耘	中華民國內部稽核協會	公司治理藍圖下公司治理人員之功能與任務	6	
			中華民國內部稽核協會	公司法施行後之實務運作與最新解釋函令解析	6	
			臺灣證券交易所	109年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會	3	
			臺灣證券交易所	上市公司業務宣導會	3	
			臺灣證券交易所	推動我國採用國際財務報導準則研討會	3	
	會計協理	李琇台	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	
	潤隆建設	會計經理	林雅媚	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
				財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、臺灣證券交易所	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3

②員工訓練：

受訓人員	課程名稱內容	時數
工程師	基礎工務教育訓練	5
全體工務人員	專案訓練	6
	客變訓練	2
全體工務、機電及安衛人員	安衛教育訓練	3
副主任級以上人員	進階工務專業訓練	7
副主任級以上人員 各區機電主管	中工區觀摩教育訓練	8
全省工區所長級以上人員	潛能特訓營	16

本公司訂定有「員工退休辦法」，員工的退休制度悉依勞動基準法規定辦理並計算退休金。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休條例(以下簡稱「新制」)之實施，凡選擇勞退舊制者，本公司並按月提存當月發放薪資的6%存入台灣銀行之勞工退休準備金專戶儲存；凡選擇勞退新制者，本公司亦依勞工月薪6%按月提繳儲存於勞保局設立勞工退休金個人專戶。

3.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

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

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

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

六、重要契約

契約性質	案別	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程 (註 1)	淡海三	日商華大成營造	開工日-保固期滿後	建築工程契約	無
	民族案	達欣工程	開工日-保固期滿後	建築工程契約	無
	內湖案	達欣工程	101.12-保固期滿後	建築工程契約	無
	新都段	勝輝	107.04-保固期滿後	建築工程契約	無
	柏克萊公園	國原營造	107.06-保固期滿後	建築工程契約	無
	德安案	大成建設	108.02-保固期滿後	建築工程契約	無
	惠民三	威爾斯	109.01-保固期滿後	建築工程契約	無
合建 契約 (註 2)	光武段	全球人壽	104.03-合建交屋完成後	新竹市光武段	無
	北新都段	何君等人	105.08-合建交屋完成後	新北市板橋區	無
	新竹光武案	張君等人	106.11-合建交屋完成後	新竹市光武段	無
	中和圓通案	創頂建設	104.12-合建交屋完成後	新北市中和區	無
	工建段	新隆儲運	110.03-合建交屋完成後	新北市汐止區	無
共同 投資 興建	北新都段	勝輝地產	105.08-完工結案	新北市板橋區	無
	德安案	寰鼎開發 海鉅建設	102.04-完工結案	基隆市中山區	無
技術 服務 合約	金山凱悅飯店	亞太區凱悅酒店諮詢服務 有限公司	106.12 起 42 個月	金山凱悅飯店 開業前諮詢服務	無
	金山凱悅飯店	HYATT INTERNATIONAL(ASIA) LIMITED	106.12~開業後 20 年	金山凱悅飯店 委託管理	無
租賃 合約	高雄案	東南水泥/國產建材實業	105.02~121.02	高雄市	無
	辦公室	台灣人壽	110.01 起 5.5 年	台北市	無

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額 3 億元以上者。

註 2：合建契約僅列合建保證金總額 3,000 萬元以上者。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師姓名及其查核意見

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表(國際財務報導準則-合併)

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31 日財務資料
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		106,858,946	116,661,850	114,994,540	128,675,512	162,562,921	註3
不動產、廠房 及 設 備		2,416,561	2,366,802	3,288,941	3,039,648	1,164,500	註3
無形資產		25,584	26,558	25,054	24,718	25,692	註3
其他資產		1,855,036	5,050,660	12,592,556	16,083,667	17,054,245	註3
資產總額		111,156,127	124,105,870	130,901,091	147,823,545	180,807,358	註3
流動負債	分配前	58,665,660	63,862,328	61,659,364	77,558,356	115,378,276	註3
	分配後	64,498,793	67,945,521	65,742,558	78,724,985	註2	註3
非流動負債		13,760,121	25,932,472	29,139,579	35,822,007	29,628,564	註3
負債總額	分配前	72,425,781	89,794,800	90,798,943	113,380,363	145,006,840	註3
	分配後	78,258,914	93,877,993	94,882,137	114,546,992	註2	註3
歸屬於母公 主之權益		34,578,269	30,692,772	34,180,147	30,396,294	32,121,924	註3
股本		11,666,266	11,666,266	11,666,266	11,666,288	12,902,969	註3
資本公積		2,583,914	2,572,169	304,459	424,474	680,821	註3
保留盈餘	分配前	20,387,926	16,518,372	21,765,756	17,856,715	18,089,249	註3
	分配後	14,554,793	14,777,765	17,682,562	16,690,086	註2	註3
其他權益		2,220	5,394	510,427	532,627	535,453	註3
庫藏股票		(62,057)	(69,429)	(66,761)	(83,810)	(86,568)	註3
非控制權益		4,152,077	3,618,298	5,922,001	4,046,888	3,678,594	註3
權益總額	分配前	38,730,346	34,311,070	40,102,148	34,443,182	35,800,518	註3
	分配後	32,897,213	30,227,877	36,018,954	33,276,553	註2	註3

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：民國109年度盈餘尚未經股東會決議分配。

註3：截至年報刊印日止，會計師尚未出具110年3月31日止之財務資料。

興富發建設

2.簡明綜合損益表資料(國際財務報導準則-合併)

單位：新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31 日財務資料
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	35,057,830	18,670,078	44,204,971	23,798,201	24,463,018	註2
營業毛利	11,289,543	4,973,067	13,172,878	6,649,337	6,851,279	註2
營業損益	7,733,030	2,631,174	9,503,362	3,505,992	4,136,357	註2
營業外收入及支出	123,674	101,839	(52,490)	445,780	(820,200)	註2
稅前淨利	7,856,704	2,733,013	9,450,872	3,951,772	3,316,157	註2
繼續營業單位 本期淨利	7,268,083	2,442,625	8,738,331	3,489,017	2,823,254	註2
停業單位損失	-	-	-	-	-	註2
本期淨利(損)	7,268,083	2,442,625	8,738,331	3,489,017	2,823,254	註2
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(1,131)	7,723	47,527	22,003	2,613	註2
本期綜合損益總額	7,266,952	2,450,348	8,785,858	3,511,020	2,825,867	註2
淨利歸屬於 母公司業主	6,349,210	1,929,261	6,856,144	3,029,789	2,645,801	註2
淨利歸屬於非控制 權益	918,873	513,364	1,882,187	459,228	177,453	註2
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	6,348,079	1,936,984	6,903,671	3,051,792	2,648,414	註2
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	918,873	513,364	1,882,187	459,228	177,453	註2
每股盈餘	5.57	1.69	6.01	2.42	2.11	註2

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，會計師尚未出具110年3月31日止之財務資料。

3.簡明資產負債表(國際財務報導準則-個體財報)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流動資產		76,191,680	78,468,299	81,568,176	90,297,954	117,780,867
不動產、廠房及設備		530,464	521,707	859,716	899,210	437,576
無形資產		1,914	5,407	4,816	3,190	2,757
其他資產		2,434,110	7,540,001	14,569,091	18,374,522	17,955,274
資產總額		79,158,168	86,535,414	97,001,799	109,574,876	136,176,474
流動負債	分配前	36,606,031	37,844,505	39,901,023	55,926,126	83,419,739
	分配後	42,439,164	41,927,698	43,984,217	57,092,755	註 2
非流動負債		7,973,868	17,998,137	22,920,629	23,252,456	20,634,811
負債總額	分配前	44,579,899	55,842,642	62,821,652	79,178,582	104,054,550
	分配後	50,413,032	59,925,835	66,904,846	80,345,211	註 2
歸屬於母公司業主之權益		34,578,269	30,692,772	34,180,147	30,396,294	32,121,924
股本		11,666,266	11,666,266	11,666,266	11,666,288	12,902,969
資本公積		2,583,914	2,572,169	304,459	424,474	680,821
保留盈餘	分配前	20,387,926	16,518,372	21,765,756	17,856,715	18,089,249
	分配後	14,554,793	14,777,765	17,682,562	16,690,086	註 2
其他權益		2,220	5,394	510,427	532,627	535,453
庫藏股票		(62,057)	(69,429)	(66,761)	(83,810)	(86,568)
權益總額	分配前	34,578,269	30,692,772	34,189,147	30,396,294	32,121,924
	分配後	28,745,136	26,609,579	30,096,953	29,229,665	註 2

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：民國109年度盈餘尚未經股東會決議分配。

興富發建設

4.簡明綜合損益表資料(國際財務報導準則-個體財報)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註)				
		105年	106年	107年	108年	109年
營業收入		18,925,829	12,252,697	30,717,971	20,373,762	18,157,516
營業毛利		6,355,174	3,416,282	8,869,264	5,690,759	12,521,372
營業損益		4,141,712	1,862,368	6,534,438	3,628,150	3,988,711
營業外收入及支出		2,527,735	237,417	634,399	(307,263)	(995,944)
稅前淨利		6,669,447	2,099,785	7,168,837	3,320,887	2,992,767
繼續營業單位本期淨利		6,349,210	1,929,261	6,856,144	3,029,789	2,645,801
停業單位損益		-	-	-	-	-
本期淨利(損)		6,349,210	1,929,261	6,856,144	3,029,789	2,645,801
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(1,131)	7,723	47,527	22,003	2,613
本期綜合損益總額		6,348,079	1,936,984	6,903,671	3,051,792	2,648,414
淨利歸屬於母公司業主		-	-	-	-	-
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-
每股盈餘		5.57	1.69	6.01	2.42	2.11

註：最近五年度財務資料經會計師查核簽證。

(二)最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
105	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
106	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
107	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見 (強調事項或其他事項)
108	安侯建業聯合會計師事務所	簡蒂暖、曾國禔	無保留意見
109	安侯建業聯合會計師事務所	韓沂璉、簡蒂暖	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一) 財務分析-國際財務報導準則(合併)

分析項目	年 度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 110年3月 31日(註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 %	負債占資產比率	65	72	69	77	80	註2
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	2,172	2,545	2,105	2,312	5,619	註2
償債能力 %	流動比率	182	183	186	166	141	註2
	速動比率	30	29	36	26	23	註2
	利息保障倍數	16	5	12	5	5	註2
經營能力	應收款項週轉率(次)	22	10	22	13	13	註2
	平均收現日數	17	34	16	28	27	註2
	存貨週轉率(次)	0.27	0.14	0.33	0.17	0.14	註2
	應付款項週轉率(次)	4	2	5	3	3	註2
	平均銷貨日數	1,352	2,443	1,106	2,147	2,607	註2
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	14	7	16	8	12	註2
	總資產週轉率(次)	0.31	0.15	0.35	0.17	0.15	註2
獲利能力	資產報酬率(%)	7	3	7	3	2	註2
	權益報酬率(%)	18.62	6.69	23.49	9.36	8.04	註2
	稅前純益占實收資本比率(%)	67.35	23.42	81.01	33.87	25.7	註2
	純益率(%)	20.73	13.08	19.77	14.66	11.54	註2
	每股盈餘(元)	5.57	1.69	6.01	2.66	2.11	註2
現金流量	現金流量比率(%)	2.32	註3	15.19	註3	註3	註2
	現金流量允當比率(%)	33.48	註3	71.79	註3	註3	註2
	現金再投資比率(%)	註3	註3	9.26	註3	註3	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.17	1.44	1.14	1.42	1.31	註2
	財務槓桿度	1.07	1.37	1.10	1.35	1.27	註2

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率增加：因不動產、廠房及設備淨額減少所致。
- 2.平均銷貨日數增加：主要係本期存貨週轉率減少所致。
- 3.不動產、廠房及設備週轉率增加：主要係因不動產、廠房及設備淨額減少所致。
- 4.資產報酬率及權益報酬率減少：主要係本期稅後純益減少所致。
- 5.稅前純益占實收資本額比率減少：主要係本期稅前純益減少所致。
- 6.純益率減少：主要係因稅後純益減少所致。
- 7.每股盈餘減少：主要係因稅後淨利減少所致。

註1：105年度至109年度之財務報告係經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，會計師尚未出具110年3月31日止之財務資料。

註3：營業活動淨現金若為流出數，則不予計算。

興富發建設

註 4：年報本表末端，應列如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(二) 財務分析—國際財務報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務資料(註 1)				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
財務結構	負債佔資產比率(%)	56	65	65	72	76
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	8,022	9,333	6,642	5,966	12,057
償債能力	流動比率(%)	208	207	204	161	141
	速動比率(%)	27	28	36	24	22
	利息保障倍數	24	7	13	6	5
經營能力	應收款項週轉率(次)	26	22	31	15	13
	平均收現日數	14	16	11	25	28
	存貨週轉率(次)	0.20	0.13	0.32	0.2	0.14
	應付款項週轉率(次)	7	6	16	9	7
	平均銷貨日數	1,825	2,808	1,141	1,825	2,607
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	31	23	44	23	27
	總資產週轉率(次)	0.24	0.14	0.33	0.19	0.15
獲利能力	資產報酬率(%)	8	3	8	3	3
	股東權益報酬率(%)	18.23	5.91	21.14	9.38	8.46
	稅前純益占實收資本比率(%)	57.17	17.99	61.45	28.47	23.19
	純益率(%)	33.55	15.74	22.32	14.87	14.57
	每股盈餘(元)	5.57	1.69	6.01	2.42	2.11
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	1.70	5.57	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)	註 2	69.43	47.57	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	註 2	(10.93)	(3.49)	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	1.20	1.38	1.11	1.24	1.18
	財務槓桿度	1.08	1.24	1.11	1.23	1.22

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

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加：因不動產、廠房及設備淨額減少所致。
2. 存貨週轉率(次)減少：主要係本期銷貨成本減少，且平均存貨增加所致。
3. 應付款項週轉率(次)減少：主要係本期銷貨成本減少所致。
4. 平均銷貨日數增加：因本期存貨週轉率(次)減少所致。
5. 總資產週轉率減少：主要係營業收入減少所致。

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：營業活動淨現金若為流出數，則不予計算。

註 3：年報表表末端，應列如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

興富發建設

(2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

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

(7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4.獲利能力

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

(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

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

6.槓桿度

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

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

興富發建設股份有限公司 審計委員會審查報告書

董事會造送本公司及合併子公司一〇九年度財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師及簡蒂暖會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告書，敬請 鑒核。

此 致

興富發建設股份有限公司一一〇年股東常會

審計委員會召集人：洪 璽 曜



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 十 九 日

四、最近年度財務報告

會計師查核報告

興富發建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

興富發建設股份有限公司及其子公司(興富發集團)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，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合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達興富發集團民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，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合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對興富發集團民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十七)收入之認列；收入認列明細請詳合併財務報告附註六(廿五)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

興富發集團屬不動產建設開發業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國及一〇九年度房地銷售收入為22,657,004千元，故營業收入認列之允當對財務報表之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行興富發集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解興富發集團銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土

地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等；另以抽核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合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目說明，請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，興富發集團存貨金額為132,633,229千元，占總資產73%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行興富發集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

興富發建設股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

興富發集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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：

興富發建設

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對興富發集團民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或於極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

韓沂堯

會計師：

簡壽暉



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及子公司
合併資產負債表
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

資 產	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 10,538,810	6	12,227,545	9	2100 短期借款(附註六(十四))	\$ 74,772,187	41	56,817,836	38
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	-	629,443	-	2110 應付短期票券(附註六(十五))	8,332,703	5	4,225,151	3
1140 合約資產－流動(附註六(廿五))	14,027	-	50,303	-	2130 合約負債－流動(附註六(廿五))	11,692,080	7	6,203,159	5
1150 應收票據淨額(附註六(四)及八)	1,524,590	1	1,484,144	1	2150 應付票據	3,740	-	7,657	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	244,242	-	423,220	-	2170 應付帳款(附註七)	6,325,327	3	6,050,414	5
130 存貨(附註六(五)及八)	132,633,229	73	105,967,814	72	2200 其他應付款	2,215,128	1	2,258,099	2
X					2216 應付股利(附註六(廿三))	557	-	1,167,169	-
1410 預付款項	602,091	-	616,740	-	2230 本期所得稅負債	327,601	-	74,239	-
1461 待出售非流動資產(附註六(六)及八)	1,787,896	1	-	-	2250 負債準備－流動(附註六(十九)及(廿一))	162,060	-	137,991	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十三)、(廿八)、八及九(二))	12,310,906	8	5,487,384	4	2280 租賃負債－流動(附註六(十八))	62,057	-	65,209	-
1479 其他流動資產－其他	191,218	-	230,516	-	2305 其他金融負債－流動	93,917	-	99,047	-
1480 取得合約之增額成本(附註六(十三))	2,445,546	1	1,558,403	1	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十七))	8,462,758	5	-	-
	162,562,921	90	128,675,512	87	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十六))	1,995,648	1	257,788	-
非流動資產：					2399 其他流動負債－其他	932,513	1	194,597	-
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	-		115,378,276	64	77,558,356	53
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	128,595	-	91,584	-	非流動負債：				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	1,164,500	1	3,039,648	2	應付公司債(附註六(十七))	25,399,497	14	29,074,991	20
1755 使用權資產(附註六(十一))	446,755	-	492,209	-	長期借款(附註六(十六))	3,536,443	3	6,013,239	4
1760 投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)	4,503,417	3	4,563,599	3	遞延所得稅負債	191,553	-	191,553	-
1780 無形資產	25,692	-	24,718	-	租賃負債－非流動(附註六(十八))	458,956	-	500,586	-
1840 遞延所得稅資產	47,365	-	41,209	-	淨確定福利負債－非流動(附註六(廿一))	42,115	-	41,638	-
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十三))	11,148,989	6	10,224,220	8		29,628,564	17	35,822,007	24
1915 預付設備款	106,098	-	-	-	負債總計	145,006,840	81	113,380,363	77
1990 其他非流動資產－其他	119,887	-	120,482	-	歸屬母公司業主之權益：				
	18,244,437	10	19,148,033	13	股本(附註六(廿三))	12,902,969	7	11,666,288	8
					3200 資本公積(附註六(廿三))	680,821	-	424,474	-
					保留盈餘(附註六(廿三))：				
					3310 法定盈餘公積	7,295,747	4	7,227,303	5
					3350 未分配盈餘	10,793,502	6	10,629,412	7
					3400 其他權益(附註六(廿三))	535,453	-	532,627	-
					3500 庫藏股票(附註六(廿三))	(86,568)	-	(83,810)	-
					歸屬於母公司業主之權益合計	32,121,924	17	30,396,294	20
					36XX 非控制權益(附註六(九))	3,678,594	2	4,046,888	3
					權益總計	35,800,518	19	34,443,182	23
資產總計	\$ 180,807,358	100	147,823,545	100	負債及權益總計	\$ 180,807,358	100	147,823,545	100

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表

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(廿五))	\$ 24,463,018	100	23,798,201	100
5000 營業成本(附註六(五))	17,611,739	72	17,148,864	72
營業毛利	6,851,279	28	6,649,337	28
營業費用：				
6100 推銷費用(附註六(十三))	1,451,014	6	1,673,787	7
6200 管理費用	1,263,908	5	1,469,558	6
	2,714,922	11	3,143,345	13
營業淨利	4,136,357	17	3,505,992	15
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿七))	22,762	-	33,660	-
7010 其他收入(附註六(廿七)及七)	165,185	1	230,343	1
7020 其他利益及損失(附註六(廿七))	(115,742)	-	1,089,374	5
7050 財務成本(附註六(廿七))	(887,416)	(4)	(902,991)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(七))	(4,989)	-	(4,606)	-
營業外收入及支出合計	(820,200)	(3)	445,780	2
繼續營業部門稅前淨利	3,316,157	14	3,951,772	17
7950 減：所得稅費用(附註六(廿二))	492,903	2	462,755	2
本期淨利	2,823,254	12	3,489,017	15
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(廿一))	(213)	-	(322)	-
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	-
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	<u>\$ 2,825,867</u>	<u>12</u>	<u>3,511,020</u>	<u>15</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 2,645,801	11	3,029,789	13
8620 非控制權益	177,453	1	459,228	-
	<u>\$ 2,823,254</u>	<u>12</u>	<u>3,489,017</u>	<u>15</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 2,648,414	11	3,051,792	13
8720 非控制權益	177,453	1	459,228	2
	<u>\$ 2,825,867</u>	<u>12</u>	<u>3,511,020</u>	<u>15</u>
每股盈餘(元)(附註六(廿四))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>2.11</u>		<u>2.42</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ <u>1.80</u>		<u>2.10</u>	

(請詳 後合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司及子公司
合併權益變動表
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

	歸屬於母公司業主之權益					其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計	
	股 本		保留盈餘		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				
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘								合 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	5,922,001	40,102,148
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(14,959)	(14,959)	-	-	-	-	(14,959)	(140)	(15,099)
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	5,921,861	40,087,049
本期淨利	-	-	-	3,029,789	3,029,789	-	-	-	-	3,029,789	459,228	3,489,017
本期其他綜合損益	-	-	-	(322)	(322)	(149)	22,474	22,325	-	22,003	-	22,003
本期綜合損益總額	-	-	-	3,029,467	3,029,467	(149)	22,474	22,325	-	3,051,792	459,228	3,511,020
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)	-	(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)	-	(2,333,257)
可轉換公司債轉換	22	81	-	-	-	-	-	-	-	103	-	103
發放予子公司股利調整資本公積	-	119,934	-	-	-	-	-	-	-	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)	-	(507,223)
對子公司所有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,049)	(17,049)	17,049	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,351,250)	(2,351,250)
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	4,046,888	34,443,182
本期淨利	-	-	-	2,645,801	2,645,801	-	-	-	-	2,645,801	177,453	2,823,254
本期其他綜合損益	-	-	-	(213)	(213)	51	2,775	2,826	-	2,613	-	2,613
本期綜合損益總額	-	-	-	2,645,588	2,645,588	51	2,775	2,826	-	2,648,414	177,453	2,825,867
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)	-	(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	-	273,203
發放予子公司股利調整資本公積	-	53,304	-	-	-	-	-	-	-	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)	-	(79,797)
對子公司所有權益變動	-	5	-	-	-	-	-	-	(2,758)	(2,753)	2,753	-
其他資本公積變動數	-	(112)	-	-	-	-	-	-	-	(112)	-	(112)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(548,500)	(548,500)
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	3,678,594	35,800,518

(請詳 後合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李秀台



興富發建設

興富發建設股份有限公司及子公司 合併現金流量表

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	\$ 3,316,157	3,951,772
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	228,483	207,983
攤銷費用	14,340	10,682
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	(40,633)	(46,363)
利息費用	887,416	902,991
利息收入	(22,762)	(33,660)
股利收入	(15,166)	(10,564)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	4,989	4,606
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(1,836)	(1,091)
處分投資性不動產利益	(112,057)	(162,047)
租賃修改利益	(141)	(254)
處分待出售非流動資產利益	-	(886,639)
非金融資產減損損失	250,000	57,000
售後租回移轉權利利益	-	(62,116)
收益費損項目合計	<u>1,197,313</u>	<u>(17,653)</u>
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	399,526	47,094
合約資產減少(增加)	36,276	(8,379)
應收票據增加	(43,426)	(5,885)
應收帳款減少(增加)	177,278	(134,532)
存貨增加	(25,699,587)	(13,959,363)
預付款項增加	(38,679)	(230,282)
其他流動及非流動資產減少(增加)	39,905	(97,131)
其他金融資產增加	(6,815,107)	(1,111,018)
取得合約之增額成本增加	(887,143)	(787,152)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(32,830,957)</u>	<u>(16,286,648)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	4,575,045	2,846,221
應付票據減少	(3,917)	(12,355)
應付帳款增加(減少)	274,913	(56,644)
其他應付款(減少)增加	(62,191)	216,454
負債準備增加(減少)	24,069	(80,979)
其他金融負債(減少)增加	(5,130)	77,155
其他流動負債增加(減少)	737,916	(138,897)
淨確定福利負債增加	264	239
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>5,540,969</u>	<u>2,851,194</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(27,289,988)</u>	<u>(13,435,454)</u>
調整項目合計	<u>(26,092,675)</u>	<u>(13,453,107)</u>
營運產生之現金流出	(22,776,518)	(9,501,335)
支付之所得稅	(250,706)	(757,284)
營業活動之淨現金流出	<u>(23,027,224)</u>	<u>(10,258,619)</u>

興富發建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)
民國一〇九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	(42,000)	-
處分待出售非流動資產價款	913,876	1,286,739
取得不動產、廠房及設備	(83,275)	(455,847)
處分不動產、廠房及設備	4,695	231,682
取得無形資產	(15,351)	(10,380)
處分無形資產	43	-
處分投資性不動產	154,093	518,330
預付設備款增加	(106,098)	-
收取之利息	20,526	30,049
收取之股利	15,166	10,564
投資活動之淨現金流入	861,675	1,611,628
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	44,588,960	30,917,734
短期借款減少	(26,635,600)	(16,492,233)
應付短期票券增加(減少)	4,107,552	(122,782)
發行公司債	5,000,000	5,900,000
償還公司債	-	(2,000,000)
舉借長期借款	550,000	682,200
償還長期借款	(1,288,936)	(615,457)
租賃本金償還	(53,740)	(50,132)
其他金融資產(含流動)增加	(924,769)	(2,737,259)
發放現金股利	(2,795,749)	(7,237,596)
支付之利息	(1,958,120)	(1,671,366)
非控制權益變動	(112,828)	(750,765)
籌資活動之淨現金流入	20,476,770	5,822,344
匯率變動對現金及約當現金之影響	44	(114)
本期現金及約當現金減少數	(1,688,735)	(2,824,761)
期初現金及約當現金餘額	12,227,545	15,052,306
期末現金及約當現金餘額	\$ 10,538,810	12,227,545

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台



興富發建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
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，註冊地址為台北市中山區樂群二路267號10樓。本公司民國一〇九年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，合併公司主要營業項目為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一〇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

合併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，且對合併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

合併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，將不致對合併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」

(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，對合併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

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併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。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併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

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

興富發建設

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產；
- (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(十八)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

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

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			109.12.31	108.12.31	
本公司	齊裕營造(股)公司 (以下稱齊裕營造)	營造業、住宅及大樓開發租售業務等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	巨豐旅館管理顧問(股)公司 (以下稱巨豐旅館)	住宅及大樓開發租售業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	興富發置業(股)公司 (以下稱興富發置業)	不動產仲介經紀及不動產買賣業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	興富裕商貿(有)公司 (以下稱興富裕商貿)	建材批發業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	詮享商貿(有)公司 (以下稱詮享商貿)	建材批發業	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			109.12.31	108.12.31	
本公司	潤隆建設(股)公司 (以下稱潤隆建設)	廢棄物處理、住宅及大樓開發租賃業	5.72% (註)	5.28% (註)	本公司未直接或間接持股超過50%，惟具實質控制力，故視為子公司
本公司	博元建設(股)公司 (以下稱博元建設)	住宅及大樓開發租賃業、百貨公司業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	億記(股)公司 (以下稱億記)	住宅及大樓開發租賃業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	碧江企業(股)公司 (以下稱碧江企業)	住宅及大樓開發租賃業等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
本公司	興富發營造(股)公司 (以下稱興富發營造)	營造業、住宅及大樓開發租賃業務等	100.00%	100.00%	本公司直接持有超過50%股權之子公司
齊裕營造	廣陽投資(股)公司 (以下稱廣陽投資)	一般投資業	100.00%	100.00%	齊裕直接持有超過50%股權之子公司
齊裕營造	元盛國際(股)公司 (以下稱元盛國際)	建材批發業	100.00%	100.00%	齊裕直接持有超過50%股權之子公司
齊裕營造	潤隆建設	廢棄物處理、住宅及大樓開發租賃業	5.02% (註)	5.02% (註)	齊裕未直接或間接持股超過50%，惟具實質控制力，故視為子公司
廣陽投資	潤隆建設	廢棄物處理、住宅及大樓開發租賃業	5.62% (註)	5.45% (註)	廣陽投資未直接或間接持股超過50%，惟具實質控制力，故視為子公司
潤隆建設	金駿營造	營造業、住宅及大樓開發租賃業務等	100.00%	100.00%	潤隆建設直接持有超過50%股權之子公司

註：合併公司因陸續購入或處分潤隆公司股權，致合併公司持股比例變動。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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臺幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為新臺幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

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

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

(六)現金及約當現金

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

(七)金融工具

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合併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，合併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。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

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合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(4)經營模式評估

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

(5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

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

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

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

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

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

(6)金融資產之除列

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

合併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

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

(2)權益交易

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

(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

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

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

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

與金融負債相關之利息係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(5)金融負債

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

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

(6)金融負債之除列

合併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合併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。

(八) 存 貨

1. 建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用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。

2. 製造業及其他

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、產製或加工及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(九) 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，依合併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，前述項目繼續依照合併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。

興富發建設

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。

(十)聯合協議

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

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

合併公司於評估聯合協議之分類時，考量了該協議之架構、單獨載具之法律形式、合約協議之條款及其他事實與情況。於事實及情況改變時，合併公司將重新評估所參與之聯合協議類型是否改變。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，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。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併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)機 器 設 備	3~6年
(3)運 輸 設 備	5年
(4)辦 公 設 備	3~8年
(5)其 他 設 備	2~10年

合併公司於每一年度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。

(十三)租 賃

1.租賃之判斷

合併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，合併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。

2.承租人

合併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，合併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，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

合併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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併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，合併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。

針對辦公設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併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。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則以融資處理。

合併公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1) 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2) 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年六月三十日以前到期之給付；且
- (4) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

3. 出租人

合併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，合併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。

若合併公司為轉租出租人，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，合併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，合併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。

(十四) 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合併公司，及合併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。

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

2.後續支出

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

3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|-------|
| (1)專利及商標 | 1~10年 |
| (2)電腦軟體 | 1~3年 |

合併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。

(十五)非金融資產減損

合併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。

(十六)負債準備

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

售後服務準備

子公司保固費用準備按承包工程保固期間內預計可能發生保固支出予以提列。實際發生保固支出時於保固準備項下先行沖轉。若有不足，則以當期費用列支。

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

(1) 專櫃淨額收入(佣金收入)

當合併公司於交易中作為代理人而非委託人時所產生之收入；專櫃收入係按所收取之佣金淨額認列。

(2) 客戶忠誠計畫

合併公司提供客戶忠誠計畫予零售客戶，客戶購買產品所取得之點數，使客戶有權於未來向合併公司以折扣購買產品或換取贈品。合併公司認為該等點數提供客戶尚未簽訂該合約則無法取得之重要權利，故提供點數予客戶之承諾係一履約義務。合併公司係以相對單獨售價為基礎將交易價格分攤至該產品及該等點數。管理階層係依過去之經驗，以點數被兌換時所給予之折扣及兌換之可能性為基礎，估計每個點數之單獨售價；以產品之零售價格為基礎估計其出售時之單獨售價。合併公司係於銷售產品時以上述基礎認列合約負債，並於該等點數被兌換或失效時轉列收入。

(3) 土地開發及房地銷售

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

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

(4) 工程合約

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

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

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

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

合併公司對住宅不動產及公共工程提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十九)。

(5)勞務服務收入

合併公司提供焚化爐產生之底渣再處理及循環使用服務，以報導日完成底渣之再利用量認列收入，相關成本及費用配合收入於發生時認列。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

(6)財務組成部分

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

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

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

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預

期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十八)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

合併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。當計算結果對合併公司可能有利時，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。合併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。合併公司於清償發生時，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合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)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：

興富發建設

- 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，合併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。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

(二十)每股盈餘

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

(廿一)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須

作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)對子公司是否具實質控制之判斷

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

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，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，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，合併公司評估報導日存貨因市場銷售價格低於成本，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況之售價為估計基礎。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

評價流程

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

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

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

各等級間移轉政策

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

- 1.附註六(十二)，投資性不動產。
- 2.附註六(廿八)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及週轉金	\$ 7,035	4,856
支票存款及活期存款	10,501,775	12,122,689
定期存款	<u>30,000</u>	<u>100,000</u>
現金及約當現金	<u>\$ 10,538,810</u>	<u>12,227,545</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿八)。

(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	629,443
嵌入式衍生工具－贖回權及轉換權	<u>6,816</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 270,366</u>	<u>629,443</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.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、410,535千元及零元、47,094千元。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。
- 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>\$ 553,139</u>	<u>550,364</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併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(廿八)。
- 3.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之透過其他綜合損益按公允價值

衡量之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款淨額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據	\$ 1,529,570	1,486,144
應收帳款	246,934	424,212
減：備抵損失	<u>7,672</u>	<u>2,992</u>
	<u>\$ 1,768,832</u>	<u>1,907,364</u>

合併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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

<u>109.12.31</u>			
	應收票據及 應收帳款帳面 金 額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,768,832	-	-
逾期365天以上	<u>7,672</u>	100%	<u>7,672</u>
	<u>\$ 1,776,504</u>		<u>7,672</u>

<u>108.12.31</u>			
	應收票據及 應收帳款帳面 金 額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,907,364	-	-
逾期365天以上	<u>2,992</u>	100%	<u>2,992</u>
	<u>\$ 1,910,356</u>		<u>2,992</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

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

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，應收票據提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

興富發建設

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
零件備品	\$ 10,598	11,129
原料及物料	1,696	804
製成品及商品	<u>4,881</u>	<u>7,291</u>
小計	<u>17,175</u>	<u>19,224</u>
待售房地	\$ 14,033,182	16,283,008
營建用地	25,368,907	20,681,957
在建房地	92,903,286	67,877,847
預付土地款	<u>310,679</u>	<u>1,105,778</u>
小計	<u>132,616,054</u>	<u>105,948,590</u>
合計	<u>\$ 132,633,229</u>	<u>105,967,814</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16,054,535千元及16,805,736千元。民國一〇九年度及一〇八年度因部分待售房地已出售，致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而減少認列銷貨成本分別為7,886千元及44,951千元。

合併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(十)及(十二)。

民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地分別依1.85%~1.99%及2.04%~2.10%資本化利率計算，其利息資本化之金額，請詳附註六(廿七)。

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

(六)待出售非流動資產

合併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，且已辦理部分相關事宜，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1,787,896千元，其中預計以售後租回方式出售已簽約合約總價為3,688,880千元(含稅)。

合併公司於民國一〇八年九月二十五日經董事會決議通過處分鶯歌區德昌段土地及建築物，並已開始處理相關出售事宜，據此予以列報於待出售非流動資產，轉列時按該等不動產、廠房及設備之帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，未有減損之情形。出售前述土地及廠房之買賣契約書之合約總價款為1,299,474千元(含稅)，已於民國一〇八年十二月完成過戶程序，相關價款並已收訖，相關處分損益請詳附註六(廿七)。

合併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

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
合資	<u>\$ 128,595</u>	<u>91,584</u>

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
個別不重大合資之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 128,595</u>	<u>91,584</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	<u>\$ (4,989)</u>	<u>(4,606)</u>
綜合損益總額	<u>\$ (4,989)</u>	<u>(4,606)</u>

合併公司之合資公司國宇建材股份有限公司為擴大營運發展於民國一〇九年辦理現金增資120,000千元，合併公司依持股比例認購42,000千元。

(八)對子公司所有權權益之變動

取得子公司額外股權

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度間以現金增加取得潤隆建設(股)公司之股權。

合併公司取得子公司額外股權對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>(112,828)</u>	<u>(750,765)</u>
保留盈餘	<u>\$ (79,797)</u>	<u>(507,223)</u>

(九)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所 ／公司 註冊之國家	非控制權益所有權權益及表決權之 比例	
		<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
潤隆建設(股)公司	中華民國	83.64%	84.25%

興富發建設

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

潤隆建設(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動資產	\$ 32,877,608	24,473,681
非流動資產	3,920,382	4,645,698
流動負債	(23,527,423)	(12,901,157)
非流動負債	<u>(8,199,631)</u>	<u>(10,703,294)</u>
淨資產	<u>\$ 5,070,936</u>	<u>5,514,928</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 3,678,594</u>	<u>4,046,888</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業收入	<u>\$ 7,656,236</u>	<u>4,198,656</u>
本期淨利	\$ 117,248	655,920
其他綜合損益	<u>49,668</u>	<u>15,535</u>
綜合損益總額	<u>\$ 166,916</u>	<u>671,455</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 177,453</u>	<u>459,228</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 177,453</u>	<u>459,228</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
營業活動現金流量	\$ (4,268,952)	(6,070,319)
投資活動現金流量	269,114	1,301,788
籌資活動現金流量	<u>4,011,701</u>	<u>3,047,307</u>
淨現金流入(出)	<u>\$ 11,863</u>	<u>(1,721,224)</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ 515,797</u>	<u>2,107,708</u>

(十)不動產、廠房及設備

合併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	機器設備	運輸、辦公、其他 設備及租賃改良	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 1,345,199	1,172,772	3,634	940,163	1,666	3,463,434
增 添	-	4,673	1,699	76,903	-	83,275
處 分	-	-	-	(53,274)	-	(53,274)
轉入(出)	-	(69,903)	-	69,903	-	-
未完工程	-	-	-	1,666	(1,666)	-
重分類至待出售資產	(859,907)	(799,841)	-	-	-	(1,659,748)
匯率變動之影響	-	-	-	(7)	-	(7)
民國109年12月31日餘額	\$ 485,292	307,701	5,333	1,035,354	-	1,833,680
民國108年1月1日餘額	\$ 1,729,702	1,432,792	243,487	214,889	374,719	3,995,589
自存貨轉入	12,636	15,952	-	-	-	28,588
增 添	44,143	-	-	319,586	92,118	455,847
處 分	(59,142)	(94,175)	(239,853)	(46,058)	-	(439,228)
未完工程轉入(轉出)	-	5,209	-	459,962	(465,171)	-
重分類至投資性不動產	(1,878)	(1,742)	-	-	-	(3,620)
重分類至待出售資產	(380,262)	(185,264)	-	(8,194)	-	(573,720)
匯率變動之影響	-	-	-	(22)	-	(22)
民國108年12月31日餘額	\$ 1,345,199	1,172,772	3,634	940,163	1,666	3,463,434
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ 3,850	186,065	3,634	230,237	-	423,786
本年度折舊	571	32,474	177	89,729	-	122,951
減損損失	-	-	-	250,000	-	250,000
處 分	-	-	-	(50,415)	-	(50,415)
轉入(出)	-	(27,188)	-	27,188	-	-
重分類至待出售資產	-	(77,132)	-	-	-	(77,132)
匯率變動之影響	-	-	-	(10)	-	(10)
民國109年12月31日餘額	\$ 4,421	114,219	3,811	546,729	-	669,180
民國108年1月1日餘額	\$ 3,279	317,394	242,045	143,930	-	706,648
本年度折舊	571	37,047	532	77,234	-	115,384
減損損失	-	-	-	57,000	-	57,000
處 分	-	(2,630)	(238,943)	(39,908)	-	(281,481)
重分類至投資性不動產	-	(131)	-	-	-	(131)
重分類至待出售資產	-	(165,615)	-	(8,005)	-	(173,620)
匯率變動之影響	-	-	-	(14)	-	(14)
民國108年12月31日餘額	\$ 3,850	186,065	3,634	230,237	-	423,786
帳面價值：						
民國109年12月31日	\$ 480,871	193,482	1,522	488,625	-	1,164,500
民國108年1月1日	\$ 1,726,423	1,115,398	1,442	70,959	374,719	3,288,941
民國108年12月31日	\$ 1,341,349	986,707	-	709,926	1,666	3,039,648

1. 合併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(十二)說明。

2. 租賃改良中包含為商場經營投入之裝修成本等，民國一〇九年度及一〇八年度因評估

興富發建設

其帳面金額高於可回收金額，故認列減損損失250,000千元及57,000千元，請詳附註六(廿七)。

3.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。

(十一)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築及運輸設備等所認列之使用權資產，其成本、折舊及減損損失提列或迴轉情形，其明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	總 計
使用權資產成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 29,682	622,715	1,886	654,283
增 添	11,567	-	-	11,567
租賃修改	(23,951)	-	-	(23,951)
民國109年12月31日餘額	\$ 17,298	622,715	1,886	641,899
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用新準則之調整數	9,167	608,349	1,886	619,402
民國108年1月1日重編後餘額	9,167	608,349	1,886	619,402
增 添	20,515	24,279	-	44,794
租賃修改	-	(9,913)	-	(9,913)
民國108年12月31日餘額	\$ 29,682	622,715	1,886	654,283
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 13,254	147,301	1,519	162,074
本年度折舊	11,928	42,258	367	54,553
租賃修改	(21,483)	-	-	(21,483)
民國109年12月31日餘額	\$ 3,699	189,559	1,886	195,144
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用新準則之調整數	2,674	109,090	891	112,655
民國108年1月1日重編後餘額	2,674	109,090	891	112,655
本年度折舊	10,580	41,248	628	52,456
租賃修改	-	(3,037)	-	(3,037)
民國108年12月31日餘額	\$ 13,254	147,301	1,519	162,074
帳面價值：				
民國109年12月31日	\$ 13,599	433,156	-	446,755
民國108年12月31日	\$ 16,428	475,414	367	492,209

(十二)投資性不動產

合併公司投資性不動產明細如下：

	土地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 2,500,256	2,286,588	4,786,844
自存貨轉入	120,736	117,377	238,113
處 分	(22,087)	(20,485)	(42,572)
重分類至待出售資產	<u>(111,356)</u>	<u>(100,665)</u>	<u>(212,021)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,487,549</u>	<u>2,282,815</u>	<u>4,770,364</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 2,313,388	2,215,444	4,528,832
自存貨轉入	337,037	281,776	618,813
自不動產、廠房及設備轉入	1,878	1,742	3,620
處 分	<u>(152,047)</u>	<u>(212,374)</u>	<u>(364,421)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,500,256</u>	<u>2,286,588</u>	<u>4,786,844</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 40,818	182,427	223,245
本年度折舊	-	50,979	50,979
處 分	-	(536)	(536)
重分類至待出售資產	<u>-</u>	<u>(6,741)</u>	<u>(6,741)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>226,129</u>	<u>266,947</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 40,818	150,291	191,109
本年度折舊	-	40,143	40,143
自不動產、廠房及設備轉入	-	131	131
處 分	<u>-</u>	<u>(8,138)</u>	<u>(8,138)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>182,427</u>	<u>223,245</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 2,446,731</u>	<u>2,056,686</u>	<u>4,503,417</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 2,272,570</u>	<u>2,065,153</u>	<u>4,337,723</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 2,459,438</u>	<u>2,104,161</u>	<u>4,563,599</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 7,047,090</u>
民國108年1月1日			<u>\$ 6,780,482</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 7,593,261</u>

投資性不動產係合併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(二十)及(廿五)。

興富發建設

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，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(十三)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 12,310,906	5,487,384
取得合約之增額成本	2,445,546	1,558,403
其他金融資產－非流動	<u>11,148,989</u>	<u>10,224,220</u>
	<u>\$ 25,905,441</u>	<u>17,270,007</u>

1.其他金融資產－流動及非流動

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

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列446,621千元及540,800千元之推銷費用。

3.擔保情形

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 6,769,325	11,769,668
擔保銀行借款	68,021,680	45,067,977
減：聯貸主辦費	<u>(18,818)</u>	<u>(19,809)</u>
合計	<u>\$ 74,772,187</u>	<u>56,817,836</u>
利率區間	<u>1.23%~2.14%</u>	<u>1.43%~2.40%</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44,588,960千元及30,917,734千元；償還之金額分別為26,635,600千元及16,492,233千元，利息費用請詳附註六(廿七)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十五)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%~1.82%	\$ 8,339,900
減：應付短期票券折價			(7,197)
合 計			<u>\$ 8,332,703</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	0.648%~1.838%	\$ 4,236,200
減：應付短期票券折價			(11,049)
合 計			<u>\$ 4,225,151</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十六)長期借款

合併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
無擔保銀行借款	新台幣	1.85%	114	\$ 178,918
擔保銀行借款	新台幣	1.44%~1.94%	110~127	5,353,173
減：一年內到期部份				(1,995,648)
合 計				<u>\$ 3,536,443</u>
108.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	新台幣	2.45%~2.48%	111~119	\$ 214,442
擔保銀行借款	新台幣	1.69%~2.25%	110~127	6,056,585
減：一年內到期部份				(257,788)
合 計				<u>\$ 6,013,239</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682,200元；償還之金額分別為1,288,936千元及615,457千元，利息費用請詳附註六(廿七)。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十七)應付公司債/一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債

合併公司應付公司債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
有擔保普通公司債－流動	\$ 8,462,758	-
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>15,284,997</u>	<u>18,804,417</u>
合 計	<u>\$ 33,862,255</u>	<u>29,074,991</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.子公司分別於民國一〇八年度、一〇五年十二月及一〇六年八月發行有擔保普通公司債，金額分別為5,900,000千元、1,500,000千元及2,000,000千元，票面利率分別為0.78%~0.85%、0.96%及0.98%，發行期間均為5年，每年付息一次，到期一次還本。
- 3.合併公司有擔保轉換公司債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	(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30個營業日收盤價格超過當時轉換價格之30%(含)以上或本債券流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得按債券面額以現金收回流通在外之債券。
- (3)本債券於發行滿三年時，債權人得要求本公司贖回，其約定買回價格為面額之103.7971%(實質收益率為1.25%)。
- (4)除本公司債已贖回、賣回、轉換或由本公司於證券商營業處所買回註銷者外，到

期時按債券面額之106.4082%(實質收益率為1.25%)以現金一次償還。

4. 合併公司提供前述有擔保轉換公司債及普通公司債之擔保品情形請詳附註八。

5. 民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用金額，請詳附註六(廿七)。

(十八)租賃負債

合併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>\$ 62,057</u>	<u>65,209</u>
非流動	<u>\$ 458,956</u>	<u>500,586</u>

到期分析請詳附註六(廿八)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>\$ 10,824</u>	<u>11,102</u>
短期及低價值租賃之費用	<u>\$ 138,999</u>	<u>145,484</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>\$ 203,563</u>	<u>206,718</u>

1. 土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日承租土地、房屋及建築作為辦公室、接待中心、停車場及百貨商場，接待中心之租賃期間通常為二至三年，辦公室為五年，停車場為二十年，百貨商場為十六年。

2. 其他租賃

合併公司承租運輸設備之租賃期間為三年。另，合併公司承租辦公設備、短期接待中心及戶外定點廣告，該等租賃為短期或低價值標的租賃，合併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。

3. 售後租回

合併公司於民國一〇八年十一月出售所持有之不動產、廠房及設備並租回，期間為五年，並認列售後租回移轉權利利益，請詳附註六(廿七)。

興富發建設

(十九)負債準備

	<u>保 固</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 124,907
當期新增之負債準備	<u>30,780</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 155,687</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 199,841
當期新增之負債準備	13,395
當期使用之負債準備	(3,511)
當期迴轉之負債準備	<u>(84,818)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 124,907</u>

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

(二十)營業租賃

合併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(十二)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	\$ 90,206	88,599
一至二年	71,030	70,720
二至三年	60,641	62,586
三至四年	51,864	54,049
四至五年	31,880	27,213
五年以上	<u>6,225</u>	<u>16,994</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 311,846</u>	<u>320,161</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89,944千元及90,074千元。

(廿一)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計劃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	\$ 77,631	75,056
計畫資產之公允價值	<u>(36,927)</u>	<u>(34,642)</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 40,704</u>	<u>40,414</u>

(1) 計畫資產組成

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

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計36,927千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇九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	\$ 75,056	72,320
當期服務成本及利息	1,326	1,415
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)	2,295	668
－因財務假設變動所產生之精算損益	<u>(1,046)</u>	<u>653</u>
12月31日確定福利義務	<u><u>\$ 77,631</u></u>	<u><u>75,056</u></u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u><u>\$ 6,373</u></u>	<u><u>13,084</u></u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併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	\$ 34,642	32,334
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)	1,036	999
已提撥至計畫之金額	898	923
計畫資產預計報酬	<u>351</u>	<u>386</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u><u>\$ 36,927</u></u>	<u><u>34,642</u></u>

(4)認列為損益之費用

合併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>399</u>	<u>459</u>
	<u>\$ 975</u>	<u>1,029</u>
管理費用	<u>\$ 975</u>	<u>1,029</u>

(5)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
折現率	0.625%	1%
未來薪資增加	2.00%~3.00%	2.00%~3.00%

合併公司預計於民國一〇九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874千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為11.1年~12.93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%)	\$ (1,938)	1,924
未來薪資增加(變動0.25%)	2,000	(1,874)
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(2,061)	2,132
未來薪資增加(變動0.25%)	2,062	(2,005)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2. 確定提撥計畫

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

合併公司民國一〇九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44,365千元及43,188千元，已提撥至勞工保險局。

(廿二) 所得稅

1. 所得稅費用

合併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	\$ 344,786	51,231
土地增值稅	182,033	333,819
未分配盈餘加徵	-	88,601
調整前期之當期所得稅	<u>(27,760)</u>	<u>30,620</u>
	<u>499,059</u>	<u>504,271</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(6,156)</u>	<u>(41,516)</u>
所得稅費用	<u>\$ 492,903</u>	<u>462,755</u>

合併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	\$ 3,316,157	3,951,772
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	663,231	790,354
土地免稅所得	(506,642)	(954,519)
財稅認列時點差異	51,360	119,612
財稅認列資本化差異	(76,264)	(69,777)
財稅認列遞延銷售佣金差異	100,378	101,036
土地增值稅	182,033	333,819
金融資產評價損益	(8,127)	(9,273)
遞延所得稅負債迴轉數	-	(56,503)
減損損失	50,000	11,400
未分配盈餘加徵	-	88,601
前期所得稅低估調整	(27,760)	30,620
其他	<u>64,694</u>	<u>77,385</u>
合計	<u>\$ 492,903</u>	<u>462,755</u>

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			合計
	減損損失	保固準備	其他	
民國109年1月1日	\$ 11,242	24,980	4,987	41,209
借記／貸記損益表	-	6,156	-	6,156
民國109年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>31,136</u>	<u>4,987</u>	<u>47,365</u>
民國108年1月1日	\$ 11,242	39,967	4,987	56,196
借記／貸記損益表	-	(14,987)	-	(14,987)
民國108年12月31日	<u>\$ 11,242</u>	<u>24,980</u>	<u>4,987</u>	<u>41,209</u>

遞延所得稅負債：

	土地增值稅準備	其他	合計
	民國109年1月1日	<u>\$ 191,213</u>	<u>340</u>
民國109年12月31日	<u>\$ 191,213</u>	<u>340</u>	<u>191,553</u>
民國108年1月1日	\$ 247,716	340	248,056
借記／貸記損益表	(56,503)	-	(56,503)
民國108年12月31日	<u>\$ 191,213</u>	<u>340</u>	<u>191,553</u>

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，國內子公司除興富發置業及元盛國際核定至民國一〇八年度外，餘皆核定至民國一〇七年度。

(廿三)資本及其他權益

1.普通股之發行

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十二月三十一日實收資本額分別為12,902,969千元及11,666,288千元。

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	116,633	-
轉換公司債轉換	7,005	2
12月31日期末餘額	<u>1,290,267</u>	<u>1,166,629</u>

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。

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便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。

(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：

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
	29,317	\$ 86,568	26,652	83,810

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	\$ 246	535,207	535,453
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	\$ 195	532,432	532,627

(廿四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為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1,254,563千股及1,253,974千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>116,663</u>	<u>116,663</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u><u>1,254,563</u></u>	<u><u>1,253,974</u></u>

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1,521,657千股及1,486,976千股為基礎計算之，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)

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	<u>\$ 2,739,518</u>	<u>3,122,453</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

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

(廿五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度			
	房地銷售	工程承攬	百貨部門	合 計
	部 門	部 門		
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 22,755,194</u>	<u>1,583,139</u>	<u>124,685</u>	<u>24,463,018</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 22,657,004	-	-	22,657,004
工程合約	-	1,577,561	-	1,577,561
銷貨收入	-	-	68,657	68,657
專櫃淨額收入	-	-	46,358	46,358
其他收入	98,190	5,578	9,670	113,438
	<u>\$ 22,755,194</u>	<u>1,583,139</u>	<u>124,685</u>	<u>24,463,018</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之收入	\$ 98,190	1,583,139	8,308	-
於某一時點移轉之商品及勞務	22,657,004	-	116,377	93,018
	<u>\$ 22,755,194</u>	<u>1,583,139</u>	<u>124,685</u>	<u>24,463,018</u>
	108年度			
	房地銷售	工程承攬	百貨部門	合 計
	部 門	部 門		
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 23,317,788</u>	<u>367,305</u>	<u>113,108</u>	<u>23,798,201</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 23,213,650	-	-	23,213,650
工程合約	-	361,693	-	361,693
銷貨收入	-	-	61,461	61,461
專櫃淨額收入	-	-	46,052	46,052
其他收入	104,138	5,612	5,595	115,345
	<u>\$ 23,317,788</u>	<u>367,305</u>	<u>113,108</u>	<u>23,798,201</u>
收入認列時點：				
隨時間逐步移轉之收入	\$ 91,329	367,305	2,283	460,917
於某一時點移轉之商品及勞務	23,226,459	-	110,825	23,337,284
	<u>\$ 23,317,788</u>	<u>367,305</u>	<u>113,108</u>	<u>23,798,201</u>

興富發建設

有關專櫃淨額收入交易，合併公司所扮演角色係代理人而非委託人，管理階層考量之判斷因素如下：

- (1)合併公司賺取固定或可決定之金額。
- (2)合併公司對於銷售產品不能自由決定銷貨價格。

2.合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
合約資產－營建工程	\$ 14,027	50,303	41,924
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<u>\$ 14,027</u>	<u>50,303</u>	<u>41,924</u>
合約負債－營建工程	\$ -	126,565	312
合約負債－銷售房地	11,609,186	6,037,956	3,354,352
合約負債－預收款項	9,017	8,786	2,274
合約負債－禮券及紅利點數	73,877	29,852	-
合 計	<u>\$ 11,692,080</u>	<u>6,203,159</u>	<u>3,356,938</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

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分別為759,416千元及2,016,184千元。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日分攤予客戶忠誠計畫之金額為208千元及562千元。

(廿六)員工及董事酬勞

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合併財務報告估列金額並無差異。

(廿七)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息收入		
工程存出保證金(含押金)	\$ 2,344	3,681
銀行存款及票券息	13,193	22,918
其他	<u>7,225</u>	<u>7,061</u>
	<u>\$ 22,762</u>	<u>33,660</u>

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
解約收入	\$ 20,296	18,788
股利收入	15,166	10,564
什項收入	<u>129,723</u>	<u>200,991</u>
	<u>\$ 165,185</u>	<u>230,343</u>

3.其他利益及損失

合併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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
外幣兌換損失	\$ (343)	(1,930)
處分不動產、廠房及設備利益	1,836	1,091
處分投資性不動產利益	112,057	162,047
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債淨 利益	40,633	46,363
售後租回移轉權利利益	-	62,116
不動產、廠房及設備減損損失	(250,000)	(57,000)
待出售非流動資產處分利益	-	886,639
什項收入	141	254
什項支出	<u>(20,066)</u>	<u>(10,206)</u>
	<u>\$ (115,742)</u>	<u>1,089,374</u>

4.財務成本

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款及押金息	\$ 1,764,392	1,508,072
公司債折價攤銷數	109,298	117,730
公司債利息	181,915	173,731
其他財務費用	35,752	16,792
減：利息資本化	<u>(1,203,941)</u>	<u>(913,334)</u>
	<u>\$ 887,416</u>	<u>902,991</u>

(廿八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

合併公司持有之各種金融商品最大信用暴險金額與其帳面價值相同。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產係其他應收款(帳列其他金融資產－流動)，其為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。民國一〇九年度及一〇八年度之備抵損失變動如下：

	<u>其他應收款</u>
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>

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>
109年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 75,816,751	6,623,040	53,950,267	15,243,444
無擔保銀行借款	7,071,335	6,087,947	983,388	-
應付短期票券	8,339,900	8,339,900	-	-
其他金融負債-流動	93,917	-	93,917	-
可轉換公司債(含一年內)	10,362,835	-	10,362,835	-
普通公司債(含一年內)	24,369,754	8,666,100	15,703,654	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,544,752	8,505,617	39,107	28
租賃負債	580,268	58,431	211,848	309,989
	<u>\$ 135,179,512</u>	<u>38,281,035</u>	<u>81,345,016</u>	<u>15,553,461</u>

	合 約 現金流量	1年以內	1-5年	超過5年
108年12月31日				
非衍生金融負債：				
擔保銀行借款	\$ 54,843,929	9,206,254	40,530,017	5,107,658
無擔保銀行借款	12,245,673	6,908,739	5,119,275	217,659
應付短期票券	4,240,045	4,240,045	-	-
其他金融負債-流動	99,047	-	99,047	-
可轉換公司債(含一年內)	10,640,714	-	10,640,714	-
普通公司債	19,420,202	182,820	19,237,382	-
應付票據、帳款及其他應付款	9,483,339	9,424,775	57,694	870
租賃負債	635,347	65,408	212,632	357,307
	\$ 111,608,296	30,028,041	75,896,761	5,683,494

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

3.市場風險

(1)匯率風險：無。

(2)利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加或減少443,185千元及336,570千元，考量利息資本化後之淨利將減少或增加188,055千元167,327千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(3)其他價格風險

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

報導日證券價格	109年度		108年度	
	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後損益	其他綜合損益 稅後金額	其他綜合損益 稅後損益
上漲10%	\$ 55,314	26,355	55,036	62,944
下跌10%	\$ (55,314)	(26,355)	(55,036)	(62,944)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產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			
		第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產	\$ 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	<u>263,550</u>	<u>263,550</u>	-	-	<u>263,550</u>
小計	<u>\$ 270,366</u>	<u>263,550</u>	<u>6,816</u>	-	<u>270,366</u>
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	\$ 10,538,810	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,768,832	-	-	-	-
其他金融資產－流動	12,310,906	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	<u>11,148,989</u>	-	-	-	-
小計	<u>\$ 35,767,537</u>	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 74,772,187	-	-	-	-
應付短期票券	8,332,703	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	8,544,752	-	-	-	-
租賃負債	521,013	-	-	-	-
其他金融負債－流動	93,917	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	33,862,255	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	<u>5,532,091</u>	-	-	-	-
小計	<u>\$131,658,918</u>	-	-	-	-

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 629,443	629,443	-	-	629,443
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	\$ 12,227,545	-	-	-	-
應收票據及帳款	1,907,364	-	-	-	-
其他金融資產－流動	5,487,384	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	10,224,220	-	-	-	-
小計	\$ 29,846,513	-	-	-	-
攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 56,817,836	-	-	-	-
應付短期票券	4,225,150	-	-	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	9,483,339	-	-	-	-
租賃負債	565,795	-	-	-	-
其他金融負債－流動	99,047	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	29,074,991	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	6,271,027	-	-	-	-
小計	\$106,537,185	-	-	-	-

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

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

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

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，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) 各等級間之移轉

合併公司持有之股票具有活絡市場之公開報價而被歸類於第一等級，於民國一〇九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。

(廿九) 財務風險管理

1. 概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

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

2. 風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)投 資

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

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予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。截至民國一〇九年十二月三十一日之背書保證情形，請詳附註十三(一)，民國一〇八年十二月三十一日合併公司均無對外提供任何背書保證。

4.流動性風險

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

5.市場風險

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

興富發建設

(三十)資本管理

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

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

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

民國一〇九年合併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，以決定合併公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。報導日之負債資本比率如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 145,006,840	113,380,363
減：現金及約當現金	<u>(10,538,810)</u>	<u>(12,227,545)</u>
淨負債	134,468,030	101,152,818
權益總額	<u>35,800,518</u>	<u>34,443,182</u>
調整後資本	<u>\$ 170,268,548</u>	<u>135,596,000</u>
負債資本比率	<u>78.97%</u>	<u>74.60%</u>

(卅一)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度之非現金交易籌資活動如下：

- 1.租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十一)。
- 2.可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十七)及(廿三)。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
蔡○○	本公司之子公司主要管理人員
陳○○	本公司之主要管理人員
范○○	本公司之董事
鄭○○	本公司之董事二親等親屬
吳○○	本公司之主要管理人員二親等親屬
黃○○	本公司之主要管理人員之配偶

(接次頁)

(承前頁)

關係人名稱	與合併公司之關係
林○○	本公司之主要管理人員
達麗投資股份有限公司	本公司之子公司董事長與該公司相同
國宇建材股份有限公司	該公司為合併公司之合資
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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併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	
	109.12.31	108.12.31	109.12.31	108.12.31
陳○○	\$ -	-	514	-
范○○	-	-	952	-
林○○	-	-	143	-
吳○○	7,329	-	-	-
合計	\$ 7,329	-	1,609	-

上述出售房地予關係人之合約總價為30,509千元(含稅)，其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

合併公司向關係人進貨金額如下：

	109年度	108年度
其他關係人	\$ 45,072	6,599

合併公司對上述公司之進貨價格及付款條件與合併公司向一般廠商之進貨價格及條件無顯著不同。

3.應付關係人款項

合併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	其他關係人	\$ 1,358	6,929

4.租賃

(1)合併公司向關係人承租員工宿舍之情形如下：

	租金支出	
	109年度	108年度
其他關係人	\$ 420	420

興富發建設

合併公司將辦公室分租予關係人之情形如下：

	租金收入	
	109年度	108年度
其他關係人	\$ <u>41</u>	<u>41</u>

5.其他

(1)於民國九十七年九月間，合併公司因土地開發作業所需，將部分土地出售予關係人一蔡○○，合約價金計5,000千元，帳列其他應付款。原約定三年內若未完成該基地整合，合併公司則依原價款無息買回，另於民國一〇〇年十月二十日，雙方補充協議無條件延長該期限。於民國一〇九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。

(2)合併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。

(3)合併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。

(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>98,166</u>	<u>100,763</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	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	242,450
應收票據	銀行借款	60,849	-
存貨(建設業)	銀行借款、發行商業本票及應付公司債	102,068,232	78,536,141
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、發行商業本票、履約保證金、銷售擔保、價金信託及應付公司債等	22,567,819	14,921,013
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付公司債	446,754	2,083,061
投資性不動產淨額	銀行借款、應付公司債及發行商業本票	4,448,333	4,520,192
待出售非流動資產	銀行借款及應付公司債	<u>1,244,613</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 131,016,600</u>	<u>100,302,857</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4,350,292千元及7,268,070千元。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日合併公司分別提供預售案之應收票據1,157,804千元及305,980千元，及於一〇九年及一〇八年十二月三十一日提供子公司之股票9,307千股及50,007千股，為銀行借款額度之擔保品。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

- 1.合併公司為所推出工程與承購戶簽訂之出售房地、容積及不動產、廠房及設備之合約價款如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 106,494,954</u>	<u>66,361,406</u>
已依約收取金額	<u>\$ 11,609,186</u>	<u>6,037,956</u>
預售個案已依約收取之未兌現票據	<u>\$ 6,089,383</u>	<u>2,999,155</u>

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
取得存貨(建設業)	<u>\$ 4,014,262</u>	<u>9,843,319</u>

- 3.子公司與業主簽訂承攬合約價款如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之承攬合約價款	<u>\$ 651,791</u>	<u>3,373,750</u>
已依約收取金額	<u>\$ 358,878</u>	<u>501,236</u>

- 4.於民國一〇九年十二月三十一日，合併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483,946千元，預計承租租期為110年1月至115年7月。

(二)其他：

於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司因合建所支付之存出保證金分別為411,649千元及414,642千元。

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。

興富發建設

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	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	\$ 290,394	738,594	1,028,988	271,361	748,197	1,019,558
勞健保費用	26,910	63,736	90,646	14,611	76,322	90,933
退休金費用	14,022	31,318	45,340	7,610	36,607	44,217
其他員工福利費用	11,414	33,936	45,350	8,919	26,684	35,603
折舊費用(註)	64,559	155,863	220,422	61,860	138,839	200,699
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	2,300	12,040	14,340	937	9,745	10,682

註：民國一〇九年度及一〇八年度折舊費用已扣除公裝補助款分別為8,061千元及7,284千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	齊裕營造	2	\$ 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

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之值百分之二十為限。

註5：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票－利碩投資	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	712,500	\$ 548,139	19.00%	548,139	19.00%	
"	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	1.67%	5,000	1.67%	
"	股票－達麗建設事業(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	8,785,010	263,550	2.31%	263,550	3.91%	
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	0.36%	註2
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	0.69%	註2
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	0.21%	註2
"	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
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	1.04%	註2

註1：已全數提列減損損失。

註2：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

興富發建設

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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)	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)	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○九年度潤隆建設及齊裕營造之財務報表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

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	
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
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。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
齊裕營造	本公司	最終母公司	\$ 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。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	齊裕營造	1	應付帳款	\$ 1,055,035	與同業相當	61.64%
			1	營業成本	7,266,482	與同業相當	21.27%
		金駿營造	1	應付帳款	199,391	與同業相當	11.65%
			1	營業成本	2,055,676	與同業相當	6.02%
		元盛國際	1	應付款項	74,566	與同業相當	4.36%
			1	營業成本	57,144	與同業相當	0.17%
1	齊裕營造	本公司	2	應收帳款	1,055,035	與同業相當	75.50%
			2	營業收入	6,478,224	與同業相當	72.69%
		潤隆建設	3	應收帳款	531,969	與同業相當	33.32%
			3	營業收入	2,373,024	與同業相當	26.63%
2	潤隆建設	齊裕營造	3	應付帳款	531,969	與同業相當	41.33%
			3	營業成本	2,619,754	與同業相當	30.60%
		金駿營造	3	應付帳款	284,628	與同業相當	22.11%
			3	營業成本	1,117,126	與同業相當	13.05%

(接次頁)

興富發建設

(承前頁)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
3	金駿營造	本公司	2	應收帳款	199,391	與同業相當	14.27%
			2	營業收入	2,173,880	與同業相當	42.18%
		潤隆建設	3	應收帳款	284,628	與同業相當	50.84%
			3	營業收入	1,442,394	與同業相當	27.99%
4	元盛國際	本公司	2	應收帳款	\$ 74,566	與同業相當	56.01%
			2	營業收入	159,656	與同業相當	72.02%

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

- 1.母公司對子公司。
- 2.子公司對母公司。
- 3.子公司對子公司。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	巨豐旅館	台灣	住宅及大樓開發租賃業等	\$ 12,000	12,000	1,200,000	100.00%	29,44	100.00%	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%	53,31	100.00%	15,479	378	
"	齊裕營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租賃業等	1,530,041	1,530,041	205,000,000	100.00%	1,553,35	100.00%	8,147	5,004	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租賃業等	861,910	779,424	21,153,600	5.72%	(588,202)	5.72%	117,248	(12,296)	
"	億記	台灣	住宅及大樓開發租賃等	2,423,152	2,423,152	2,200,000	100.00%	2,436,16	100.00%	(1,131)	(1,131)	
"	碧江企業	台灣	住宅及大樓開發租賃等	1,302,900	1,302,900	7,200	100.00%	1,264,73	100.00%	(33,880)	(33,880)	
"	興富發營造	台灣	營造業、住宅及大樓開發租賃業等	5,000	5,000	500,000	100.00%	1,30	100.00%	(1,720)	(1,720)	
"	博元建設	台灣	住宅及大樓開發租賃業等	930,000	930,000	73,700,000	100.00%	541,71	100.00%	(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%	327,69	100.00%	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%	140,11	100.00%	8,425	"	
"	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租賃業等	803,226	803,226	18,572,400	5.02%	253,59	5.02%	117,248	"	
"	國宇建材	台灣	建材批發	140,000	98,000	14,000,000	35.00%	128,59	35.00%	(13,585)	"	
廣陽投資	潤隆建設	台灣	環保科技、不動產開發及租賃業等	428,405	398,063	20,792,415	5.62%	327,63	5.62%	117,248	"	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
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%	619,82	100.00%	143,791	"	

註：除國宇建材為採權益法之投資，餘子公司於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

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	本期匯出或		本期期末自	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
				台灣匯出累積投資金額	匯出	收回	台灣匯出累積投資金額						
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%	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%	100.00%	(155)	1,571	-

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

2.赴大陸地區投資限額：

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

興富發建設

(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

(一)一般性資訊

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

- 1.建設：包括住宅及大樓開發租售業務等。
- 2.營造：包括住宅及大樓興建工程等。
- 3.百貨部門：經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口業務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	109年度					合 計
	建設	營造	百貨部門	所有其他 部門	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 22,755,194	1,583,139	124,685	-	-	24,463,018
部門間收入	141,343	12,704,930	12,309	-	(12,858,582)	-
利息收入	20,498	1,737	475	91	(39)	22,762
收入總計	<u>\$ 22,917,035</u>	<u>14,289,806</u>	<u>137,469</u>	<u>91</u>	<u>(12,858,621)</u>	<u>24,485,780</u>
利息費用	\$ 868,754	990	17,605	107	(40)	887,416
折舊與攤銷	104,976	27,892	109,641	314	-	242,823
採用權益法之關聯企業及合資 損益之份額	(550,977)	15,396	-	2,802	527,790	(4,989)
應報導部門損益	<u>\$ 3,113,564</u>	<u>278,645</u>	<u>(422,169)</u>	<u>6,032</u>	<u>340,085</u>	<u>3,316,157</u>
採權益法之投資	\$ 5,914,922	850,001	-	327,634	(6,963,962)	128,595
非流動資產資本支出	18,872	139,592	46,012	-	248	204,724
應報導部門資產	<u>\$182,660,461</u>	<u>8,197,909</u>	<u>210,695</u>	<u>472,920</u>	<u>(10,734,627)</u>	<u>180,807,358</u>
應報導部門負債	<u>\$139,612,464</u>	<u>7,840,261</u>	<u>1,077,227</u>	<u>702</u>	<u>(3,523,814)</u>	<u>145,006,840</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年度					合 計
	建設	營造	百貨部門	所有其他 部門	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 23,317,788	367,305	113,108	-	-	23,798,201
部門間收入	136,923	8,382,988	5,290	-	(8,525,201)	-
利息收入	30,147	2,323	359	863	(32)	33,660
收入總計	<u>\$ 23,484,858</u>	<u>8,752,616</u>	<u>118,757</u>	<u>863</u>	<u>(8,525,233)</u>	<u>23,831,861</u>
利息費用	\$ 880,329	9,103	20,684	2,294	(9,419)	902,991
折舊與攤銷	104,261	28,950	85,133	328	(7)	218,665
採用權益法之關聯企業及合資 損益之份額	224,993	17,061	-	35,796	(273,244)	4,606
應報導部門損益	<u>\$ 4,389,077</u>	<u>267,808</u>	<u>(237,139)</u>	<u>35,073</u>	<u>(503,047)</u>	<u>3,951,772</u>
採權益法之投資	\$ 5,923,202	932,709	-	337,850	(7,102,177)	91,584
非流動資產資本支出	89,152	7,008	388,380	-	(4,883)	479,657
應報導部門資產	<u>\$149,019,944</u>	<u>8,170,701</u>	<u>448,958</u>	<u>515,341</u>	<u>(10,331,399)</u>	<u>147,823,545</u>
應報導部門負債	<u>\$107,594,097</u>	<u>7,423,691</u>	<u>893,321</u>	<u>1,314</u>	<u>(2,532,060)</u>	<u>113,380,363</u>

(三)地區資訊

合併公司無外銷交易之情形，爰不予以揭露地區別資訊。

(四)主要客戶資訊

合併公司民國一〇八年度並未有占合併綜合損益表上收入金額10%以上之客戶，爰不予以揭露主要客戶資訊。

	109年度
建設部門-亞〇昕國際開發	\$ 2,340,682
建設部門-新〇興業	2,340,682
	<u>\$ 4,681,364</u>

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

興富發建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

興富發建設股份有限公司民國一〇九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。

興富發建設

- 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

韓沂連

會計師：

簡孝暉



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
民國一〇九年三月十九日

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	
	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))	\$ 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	-
	<u>117,780,867</u>	<u>87</u>	<u>90,297,954</u>	<u>82</u>	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十六))	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		<u>83,419,739</u>	<u>62</u>	<u>55,926,126</u>	<u>51</u>
1600 不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	437,576	-	899,210	1					
1755 使用權資產(附註六(十))	1,427	-	10,093	-					
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	3,876,811	3	4,017,978	4					
1780 無形資產	2,757	-	3,190	-					
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十))	14,544	-	14,544	-					
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十二)及八)	<u>8,214,252</u>	<u>6</u>	<u>7,858,341</u>	<u>7</u>					
	18,395,607	13	19,276,922	18					
資產總計	<u>\$ 136,176,474</u>	<u>100</u>	<u>109,574,876</u>	<u>100</u>	權益總計	<u>32,121,924</u>	<u>23</u>	<u>30,396,294</u>	<u>28</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 136,176,474</u>	<u>100</u>	<u>109,574,876</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李瑋台



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))	<u>12,521,372</u>	<u>69</u>	<u>14,683,003</u>	<u>72</u>
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	<u>1,236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>5,637,380</u>	<u>31</u>	<u>5,690,575</u>	<u>28</u>
營業費用：				
6100 推銷費用(附註七)	923,931	5	1,175,942	6
6200 管理費用	<u>724,738</u>	<u>4</u>	<u>886,483</u>	<u>4</u>
	<u>1,648,669</u>	<u>9</u>	<u>2,062,425</u>	<u>10</u>
營業淨利	<u>3,988,711</u>	<u>22</u>	<u>3,628,150</u>	<u>18</u>
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))	<u>(477,590)</u>	<u>(3)</u>	<u>224,993</u>	<u>1</u>
營業外收入及支出合計	<u>(995,944)</u>	<u>(6)</u>	<u>(307,263)</u>	<u>(1)</u>
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))	<u>346,966</u>	<u>2</u>	<u>291,098</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>2,645,801</u>	<u>14</u>	<u>3,029,789</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(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	<u>2,562</u>	<u>-</u>	<u>22,152</u>	<u>-</u>
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	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>(149)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>2,613</u>	<u>-</u>	<u>22,003</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 2,648,414</u>	<u>14</u>	<u>\$ 3,051,792</u>	<u>16</u>
每股盈餘(元)(附註六(廿二))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 2.11</u>		<u>\$ 2.42</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 1.80</u>		<u>\$ 2.10</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鄭志隆



經理人：范華軍



會計主管：李琇台





興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		保留盈餘			其他權益項目				庫藏股票	權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	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		
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 11,666,266	V304,459	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



會計主管：李琇台



興富發建設

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)	477,590	(224,993)
之份額		
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	<u>1,095,772</u>	<u>490,570</u>
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	<u>(27,228,367)</u>	<u>(10,182,056)</u>
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	<u>3,454,455</u>	<u>2,213,488</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(23,773,912)</u>	<u>(7,968,568)</u>
調整項目合計	<u>(22,678,140)</u>	<u>(7,477,998)</u>
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	<u>(19,880,717)</u>	<u>(4,431,146)</u>

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，原名鈹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」

(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： <ul style="list-style-type: none"> • 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。

(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。

(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。

(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。

(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；
- 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。

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。
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。

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。

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。

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。

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。

(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。

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。

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>\$ 6,543,049</u>	<u>7,581,341</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>\$ 270,366</u>	<u>287,726</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>\$ 553,139</u>	<u>550,364</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。

(四)應收票據及應收帳款淨額

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

	<u>109.12.31</u>		
	應收票據及 應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,397,316	-	-
逾期365天以上	<u>7,672</u>	100%	<u>7,672</u>
	<u>\$ 1,404,988</u>		<u>7,672</u>
	<u>108.12.31</u>		
	應收票據及 應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,374,376	-	-
逾期365天以上	<u>2,992</u>	100%	<u>2,992</u>
	<u>\$ 1,377,368</u>		<u>2,992</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	-	<u>(3,830)</u>
期末餘額	<u>\$ 7,672</u>	<u>2,992</u>

興富發建設

(五)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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。

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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>(112,828)</u>	<u>(750,765)</u>
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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸、辦公、其他 設備及租賃改良</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
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	<u>(240,413)</u>	<u>(222,972)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(463,385)</u>
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	<u>(1,878)</u>	<u>(1,742)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,620)</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14,902)</u>	<u>-</u>	<u>(14,902)</u>
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>

(接次頁)

興富發建設

(承前頁)

	運輸、辦公、其他				總計
	土地	房屋及建築	設備及租賃改良	未完工程	
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處分	-	(131)	-	-	(131)
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>

(接次頁)

(承前頁)

	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	<u>\$ 2,121,836</u>	<u>2,022,034</u>	<u>4,143,870</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 2,070,966	1,924,053	3,995,019
自存貨轉入	105,627	148,404	254,031
自不動產、廠房及設備轉入	1,878	1,742	3,620
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,178,471</u>	<u>2,074,199</u>	<u>4,252,670</u>
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	<u>\$ 40,818</u>	<u>226,241</u>	<u>267,059</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 40,818	155,509	196,327
本年度折舊	-	38,234	38,234
自不動產、廠房及設備轉入	-	131	131
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 40,818</u>	<u>193,874</u>	<u>234,692</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 2,081,018</u>	<u>1,795,793</u>	<u>3,876,811</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 2,137,653</u>	<u>1,880,325</u>	<u>4,017,978</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 2,030,148</u>	<u>1,768,544</u>	<u>3,798,692</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 6,048,670</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 6,717,162</u>

興富發建設

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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)。

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

(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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	(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。

(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。

(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		
－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		
－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>

(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。

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>\$ 346,966</u>	<u>291,098</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>\$ 346,966</u>	<u>291,098</u>

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		合計
	減損損失	其他	
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	<u>1,290,297</u>	<u>1,166,629</u>

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

興富發建設

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。

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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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	<u>8,357</u>	<u>8,357</u>
	<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。

(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	<u>1,166,628</u>	-	-
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

興富發建設

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：

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
	29,317	\$ 86,568	26,652	83,810

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	\$ 246	535,207	535,453
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	\$ 195	532,432	532,627

(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	\$ 2,645,801	3,029,789

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>116,663</u>	<u>116,663</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u><u>1,254,563</u></u>	<u><u>1,253,974</u></u>

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)

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

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>1,018</u>	<u>986</u>
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)	<u><u>1,521,657</u></u>	<u><u>1,486,976</u></u>

(廿三) 客戶合約之收入

1. 收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 18,157,516</u>	<u>20,373,762</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 18,074,191	20,299,461
其他收入	<u>83,325</u>	<u>74,301</u>
	<u><u>\$ 18,157,516</u></u>	<u><u>20,373,762</u></u>

(接次頁)

(承上頁)

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>18,074,191</u>	<u>20,299,461</u>
	<u>\$ 18,157,516</u>	<u>20,373,762</u>

2.合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
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	<u>4,044</u>	<u>8,308</u>	<u>8,353</u>
合 計	<u>\$ 7,948,977</u>	<u>4,424,056</u>	<u>2,899,579</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

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：

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

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

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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>(19,887)</u>	<u>(9,355)</u>
	<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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>(804,689)</u>	<u>(611,908)</u>
	<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－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：

	<u>其他應收款</u>
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>

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			
	<u>現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-5年</u>	<u>超過5年</u>
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。

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：

興富發建設

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	-	-	-
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				
帳面金額	公允價值			合計
	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 287,726	287,726	-	287,726
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
非上市(櫃)公司股票	\$ 550,364	-	550,364	550,364
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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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

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

(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)。

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。

(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	<u>(6,543,049)</u>	<u>(7,581,341)</u>
淨負債	97,511,501	71,597,241
權益總額	<u>32,121,924</u>	<u>30,396,294</u>
調整後資本	<u>\$ 129,633,425</u>	<u>101,993,535</u>
負債資本比率	<u>75.22%</u>	<u>70.20%</u>

興富發建設

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	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>1,609</u>	<u>-</u>

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	<u>58,884</u>	<u>810</u>	<u>58,884</u>	<u>810</u>
	<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	<u>73,283</u>	<u>8,924</u>
		<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>

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	<u>\$ -</u>	<u>6,175</u>

(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>

(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一蔡○○，合約價金計5,000千元。原約定三年內若未完成該基地整合，本公司則依原價款無息買回，另於民國一〇〇年十月二十日，雙方補充協議無條件延長該期限。於民國一〇九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

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
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	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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。

(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

(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

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	持股比例	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

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

(接次頁)

(承上頁)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
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
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

(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 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。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

財務狀況比較分析表

單位：新臺幣仟元

項目	年度	108 年	109 年	差異	
				金額	%
流動資產		128,675,512	162,562,921	33,887,409	26.34
不動產、廠房及設備		3,039,648	1,164,500	(1,875,148)	(61.69)
無形資產		24,718	25,692	974	3.94
其他資產		16,083,667	17,054,245	970,578	6.03
資產總額		147,823,545	180,807,358	32,983,813	22.31
流動負債		77,558,356	115,378,276	37,819,920	48.76
非流動負債		35,822,007	29,628,564	(6,193,443)	(17.29)
負債總額		113,380,363	145,006,840	31,626,477	27.89
股本		11,666,288	12,902,969	1,236,681	10.60
資本公積		424,474	680,821	256,347	60.39
保留盈餘		17,856,715	18,089,249	232,534	1.30
其他權益(含庫藏股票)		448,817	448,885	68	0.02
非控制權益		4,046,888	3,678,594	(368,294)	(9.10)
權益總額		34,443,182	35,800,518	1,357,3366	3.94

重大變動項目增減比例變動說明：(對於增減變動達 20%且金額達 1 億以上者加以分析)

1. 流動資產：主要係本期存貨增加，致流動資產增加。
2. 不動產、廠房及設備：主要係本期不動產、廠房及設備預期出售轉列待出售非流動資產，致不動產、廠房及設備減少。
3. 流動負債：主要係本期短期借款增加，致流動負債增加。
4. 資本公積：主要係因本期可轉換公司債轉換議價，致使資本公積增加。

二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

(一) 財務績效比較分析

單位：新臺幣仟元

項目	年度		增減變動	
	108 年度	109 年度	金額	變動比例%
營業收入	23,798,201	24,463,018	664,817	3
減：銷貨退回及折讓	-	-	-	-
營業收入淨額	23,798,201	24,463,018	664,817	3
營業成本	17,148,864	17,611,739	462,875	3
營業毛利	6,649,337	6,851,279	201,942	3
營業費用	3,143,345	2,714,922	(428,423)	(14)
營業利益	3,505,992	4,136,357	630,365	18
營業外收入及支出	445,780	(820,200)	(1,265,980)	(284)
繼續營業部門稅前淨利	3,951,772	3,316,157	(635,615)	(16)
所得稅費用	462,755	492,903	30,148	7
繼續營業部門稅後淨利	3,489,017	2,823,254	(665,763)	(19)
會計原則變動之累積影響數	-	-	-	-
本期淨利	3,489,017	2,823,254	(665,763)	(19)

重大變動項目增減比例變動說明：(對於增減變動達 20%且金額達 1 億以上者加以分析)

- 營業收入及支出：主要係本期待出售非流動資產尚未辦理產權移轉認列處分利益所致。

(二) 營業毛利變動分析

	前後期增	差異分析			
	減變動數	售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	201,942	-	-	-	-

說明：1.本公司屬建設業，因行業特性之故，不予計算各項差異。

- 主要係 109 年度銷貨淨額增加致營業毛利增加 201,942 仟元。

(三) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

本公司未來主要業務將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

三、現金流量

(一) 最近年度現金流量變動之分析說明

項 目	年 度		
	108 年度	109 年度	增(減)比例%
現金流量比率	(13.23)	(19.95)	(51)%
現金流量允當比率	9.05	(34.31)	(479)%
現金再投資比率	(31.61)	(51.83)	(64)%
增減比例變動分析說明：			
1.現金流量比率：主要係 109 年營業活動淨現金流出增加，故現金流量比率減少。			
2.現金流量允當比率：主要係因本期近五年度營業活動現金流量較上期減少，故現金流量允當比率減少。			
3.現金再投資比率：主要係本期營業活動淨現金流出，致現金再投資比率減少。			

(二) 流動性不足之改善計畫：將適時辦理籌資或銀行借款支應。

(三) 未來一年現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年現金流出(入)量	預計現金剩餘(不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	籌資計劃
(A)	(B)	(C)	(A)+(B)-(C)		
9,509,032	19,279,071	(9,753,636)	38,541,739	-	-

分析：

- 營業活動：預計未來一年內個案陸續完工，致營業活動產生淨現金流入。
- 投資活動：主要係購置零星辦公設備致投資活動淨現金流出。
- 籌資活動：主要係建案完工，償還現金借款致融資活動淨現金流出。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

本公司個別投資之轉投資事業金額均未逾實收資本額百分之五。本公司目前主要轉投資事業包括巨豐旅館管理顧問(股)公司、齊裕營造(股)公司、興富發營造(股)公司、億記(股)公司、碧江企業(股)公司、興富發置業(股)公司及為取得台北市松山區西松段捷運聯合開發個案進而投資博元建設(股)公司、另因業務需求及多角化經營考量並由子公司齊裕營造(股)公司再轉投資廣陽投資(股)公司進而取得潤隆建設(股)公司經營權，及金駿營造(股)公司成為興富發建設(股)公司之集團企業，投資政策係為配合業務擴展需求、加強營建品質控管及證券投資買賣。轉投資事業最近年度認列投資損益數字對本公司影響不大。未來本公司對投資計畫仍會審慎評估穩健獲利之相關行業為主要標的。

轉投資事業資訊如下：

單位：新臺幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	109 年度		改善計畫
		本期損益	投資損益	
本公司	巨豐旅館	4,690	(3,634)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	興富發置業	15,479	378	-
	齊裕營造	8,147	5,004	-
	潤隆建設	117,248	(12,296)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	億記	(1,131)	(1,131)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	碧江企業	(33,880)	(33,880)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	興富發營造	(1,720)	(1,720)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
	博元建設	(429,713)	(429,713)	本公司會積極拓展業務，提升獲利能力。
齊裕營造	廣陽投資	6,630	得免揭露	不適用
	元盛國際	8,425	"	不適用
	潤隆建設	117,248	"	不適用
	國宇建材	(13,585)	"	不適用
廣陽投資	潤隆建設	117,248	"	不適用
潤隆建設	金駿營造	143,791	"	不適用

六、風險事項應分析評估事項

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

1. 利率變動對本公司損益之影響

單位：新臺幣仟元

項 目		108 年度	109 年度
利息收入		33,660	22,762
利息費用		902,991	887,416
營業收入		23,798,201	24,463,018
營業淨利		3,505,992	4,136,357
本期淨利		3,489,017	2,823,254
佔營業收入比率	利息收入/營業收入	0.14%	0.09%
	利息費用/營業收入	3.79%	3.63%
佔營業淨利比率	利息收入/營業淨利	0.96%	0.55%
	利息費用/營業淨利	25.76%	21.45%
佔本期淨利比率	利息收入/本期淨利	0.96%	0.81%
	利息費用/本期淨利	25.88%	31.43%

本公司及子公司之短期及長期借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，政府為壓抑高漲的房價對營建業將持續緊縮銀根，倘中央銀行微幅調高重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，引導市場實際貸款利率提高，但同時又需兼顧通膨壓力帶動物價上漲，由上表可知利率變動對本公司及子公司營運成本會產生影響。

未來因應措施：未來與往來銀行協議，並以逐筆議價利率方式，以反應市場利率。

2. 匯率變動對本公司損益之影響

本公司及子公司之主要營業收支、長短期負債及資本支出大多以新臺幣計價，目前僅於本國興建與銷售，合作廠商亦大多為本國廠商，故匯率變動對公司及子公司之損益並無重大影響。

未來因應措施：無。

3. 通貨膨脹情形對本公司損益之影響

本公司及子公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶均維持良好合作關係。近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事，短期並無通貨膨脹風險，故對本公司及子公司損益尚無產生重大影響。

因應措施：

(1)與供應商議價：本公司及子公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低，近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事。

(2)調整產品售價：在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本。

(3)持續爭取優惠利率：本公司及子公司未來仍將持續爭取優惠利率以降低成本，在因應利率變動措施方面，本公司及子公司財務人員與銀行保持密切互動，並將在適當時機運用各項財務工具以降低利率變動，短期尚不致產生嚴重通貨膨脹之風險，故對本公司及子公司損益尚無重大影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

1.高風險、高槓桿投資

本公司及子公司最近年度並無從事高風險、高槓桿之投資情事。

2.資金貸與他人

本公司及子公司最近年度並無資金貸與他人之情事。

3.背書保證

單位：新台幣仟元

年度	被背書保證對象		對單一企業 背書保證之限額	本年最高背書 保證餘額	期末背書保證 餘額
	公司名稱	關係			
107	齊裕營造	子公司	34,180,147	8,158,000	7,626,000
	博元建設	孫公司	34,180,147	2,734,890	1,695,390
	元盛國際	孫公司	34,180,147	180,000	180,000
108	齊裕營造	子公司	30,396,294	8,846,000	8,846,000
	博元建設	子公司	30,396,294	2,827,490	714,442
	元盛國際	孫公司	30,396,294	180,000	180,000
109	齊裕營造	子公司	32,121,924	7,846,000	7,546,000
	博元建設	子公司	32,121,924	1,086,788	965,917
	元盛國際	孫公司	32,121,924	200,000	200,000

本公司支應轉投資公司齊裕營造、博元建設及元盛國際興業公司營運資金之所需，而為其向銀行背書保證。本公司訂有「背書保證作業程序」，並業經董事會及股東會決議通過，作為辦理背書保證事項之依據；上述保證悉依本公司「背書保證作業程序」辦理，並經審計委員會及董事會通過後執行。

4.衍生性商品交易

本公司及子公司已訂定「取得或處分資產處理作業程序」作為辦理衍生性商品交易事項之依據，且業經董事會及股東會決議通過。經參閱本公司最近年度及申請年度董事會、股東會會議紀錄，及經會計師查核簽證或核閱之財務報告，本公司最近年度及申請年度除因本公司發行轉換公司債產生衍生工具買回權及賣回權外，並未從事其他衍生性商品交易之情事。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司均從事投資興建住宅業務等相關業務範圍，並無產品研發計畫，故未設置研發部門，亦無提列研發費用。建設公司不若科技產業及製造業需有新產品之設計及研發，故本公司尚無相關之研發費用及具體成果。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

綜觀歷年央行升息與降息對於房市的連動關係，可得知以下六點結論：

- (1) 升息與降息的背景因素大多與通貨、經濟景氣與成長，以及突發金融狀況有直接關係。
- (2) 利率升降之間的確對房市會有間接連動關係。
- (3) 升息不代表房價就絕對會崩跌，降息不代表房價就一定飆升。
- (4) 利率升降的幅度過大，就會對房市產生較直接影響。
- (5) 升降息對房市是利是弊要看當時房市的景氣循環所處位置，才能論斷對房市的具體利弊影響。
- (6) 對已開發國家而言，經濟成長趨緩、利率維持低檔、房價走勢趨穩都將會有互帶連動的密切關係。

財政部110年2月20日預告修正「房屋稅條例」，現行條文規定，住家用房屋現值若在10萬元以下，可免課房屋稅，不論個人或法人皆適用，也沒有戶數限制。為防堵分割房屋避稅，此次修正「房屋稅條例」將排除法人適用資格，自然人也限縮於3戶，以身分證統一編號歸戶，預定110年7月1日上路，111年5月申報適用。

央行於109年12月祭出信用管制打炒房政策，短期不動產市場交易熱度可能受整體氛圍連帶影響，但政策並非針對自用不動產，且有助市場交易價量健康發展，在國內經濟表現回升、低利率環境、產業回流的資金動能與實質需求充足等關鍵因子若能維持下、加上政府持續推動重大建設、以及都更危老題材，不動產物件仍會是市場資金尋求保值停泊的很好去處，預期110年商用不動產表現仍平穩可期。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司已訂定資訊處理相關作業(含資通安全)，以落實內控制度與維護政策。透過不定期檢視和評估資訊處理相關作業程序，確保其適當性和有效性。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司秉持者穩健踏實之原則，企業形象良好，藉由進入資本市場，吸引更多優秀人才進入本公司服務，厚植經營團隊實力，再將經營成果回饋股東大眾，盡社會應有之社會責任，因此並無危及企業形象之情事發生，且無產生企業危機之風險。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

公司及子公司截至年報刊印日止，並無從事併購之情事。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司截至年報刊印日止，並無從事擴充廠房。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

1. 本公司進貨部份主要係以土地取得及發包於國內各知名甲級營造廠商採購金額，屬營建行業之特性，故應無進貨過度集中之情形。
2. 興建出售房地產業務之銷貨對象主要為一般消費大眾，並無銷貨過度集中現象。本公司及子公司主要進貨來源與銷貨對象有其不同之產業特性與階段性營運，本公司及子公司亦針對進銷貨對象其未來本身以及產業的成長趨勢，進一步適度多元化分析，並分散未來進貨來源與銷貨對象，以期更能維持均衡、穩健的營運結果，為持續努力的目標，故尚無進銷貨集中的風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權大量移轉或更換之情事，故無因股權大量移轉或更換對本公司之營運造成重大影響。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

(十二) 訴訟或非訟事件：

1. 公司最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無。
2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

1. 資訊系統損害對公司業務之影響與因應措施：

目前公司資訊系統架構中，在硬體部分建置高穩定伺服器，軟體部分則是定期將資訊系統、軟體與系統設定參數做映像檔案備援及完整資料備份機制以確保縮短服務中斷時間。

在資訊服務不中斷及資料安全上，資訊單位定期將備份資料送往異地保管存放，並定期演練災後復原措施，以預防並降低無預警天災及人為疏失帶來的資訊服務中斷和縮短系統復原時間。

為了資訊系統在發生損害時能順利恢復業務運作減少損失，除了定期演練災後復原措施外，應隨著新興科技技術不段發展以規劃設計與提升軟硬體設備資源，建構安全

等級更高之防護機制以降低系統損害風險。

近來資安威脅分析，其威脅來源為外部駭客攻擊佔大宗，其次是內部員工疏忽及欠缺資安意識，而這些造成資安事件之根源，維使用這執行不明惡意程式所造成，因此資安防護需要公司的全面共識和全員參與，惟有從工作習慣與公司文化，逐步養成員工風險意識與資安防護能力，才能真正強化資安防衛能力。

本公司資訊單位擔任資安專案小組，定期對全體同仁宣導、實施抽樣檢測，並協助盤點本公淤資訊安全風險，建立相關 SOP 作業流程。109 年度截至年報刊印日止，本公司並未發現任何重大網路攻擊或事件，已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與此有關之法律案件或監管調查。

2.氣候變遷損害對公司業務之影響與因應措施：

因應日益嚴重之全球暖化及氣候變遷問題，政府積極推動節能減碳措施及使用各種綠色能源，以降低二氧化碳排放。固為提升國人居住舒適性及健康性、降低建材製程中對環境造成之衝擊，並帶動傳統建材產業升級，本公司積極應對氣候變遷議題，持續致力於綠色營建技術開發，以提升綠建築等級，期許打造更節能減碳之居住環境，建案規畫採用綠建築之各種節能環保建材、節能機器、住房設備、新能源系統等節能減碳產品，落實政府節能減碳政策，為守護環境貢獻心力，善盡企業社會責任。

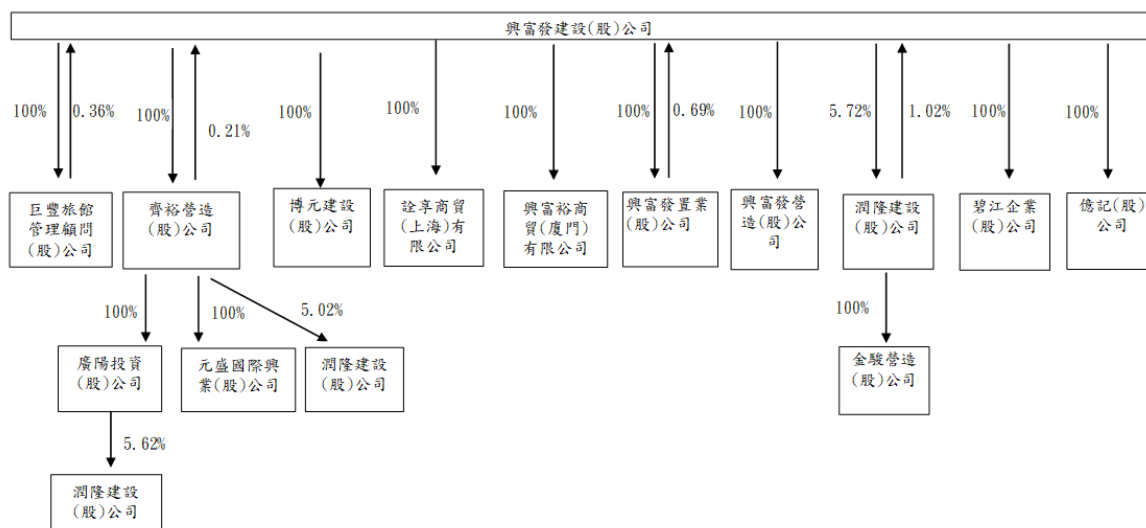
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織圖



註：合併公司因陸續購入或處分潤隆股權，致合併公司持股比例變動。

2.關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
<u>控制公司</u> 興富發建設(股)公司	69.01.23	台北市中山區樂群二路 267號10樓	12,902,969	委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售等。
<u>從屬公司</u> 巨豐旅館管理顧問(股)公司	86.09.12	台北市中山區樂群二路 267號10樓	12,000	住宅及大樓開發租售業等。
興富發置業(股)公司	88.10.08	台北市中山區樂群二路 267號10樓	25,000	不動產仲介經紀及不動產買賣業。
齊裕營造(股)公司	78.10.19	台北市中山區樂群二路 267號9樓	2,050,000	營造業、住宅及大樓開發租售業務等。
億記(股)公司	37.04.25	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	22,000	住宅及大樓開發租售業。
碧江企業(股)公司	57.03.22	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	7,200	住宅及大樓開發租售業。
詮享商貿(上海)有限公司	101.02.17	中國	26,555	建材批發業。
興富裕商貿(廈門)有限公司	102.09.29	中國	27,104	建材批發業。
興富發營造(股)公司	107.11.26	高雄市左營區博愛二路 250號2樓	5,000	營建業及住宅及大樓開發租售等。
博元建設(股)公司	93.12.07	台北市中山區樂群二路 267號8樓之1	737,000	住宅、大樓開發租售及百貨公司業等。
廣陽投資(股)公司	86.06.21	台北市中山區樂群二路 267號8樓之6	299,000	一般投資事業。
元盛國際興業(股)公司	101.04.17	台北市中山區樂群二路 267號9樓	81,000	建材批發業。
潤隆建設(股)公司	66.01.10	台北市中山區樂群二路 267號8樓	3,699,966	廢棄物處理、住宅及大樓開發租售等。
金駿營造(股)公司	101.11.01	高雄市鼓山區裕誠路 1507之1號19樓	500,000	營造業、住宅及大樓開發租售業等。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1)營建業、一般投資業、百貨業等。

(2)興富發建設(股)公司及潤隆建設(股)公司之建築工程部份委由齊裕營造(股)公司及金駿營造(股)公司承攬。

興富發建設

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
控制公司 興富發建設(股)公司	董事長	潤盈投資(股)公司 代表人：鄭志隆	28,174,291	2.18%
	董事	鄭欽天	29,275,725	2.27%
	董事	鄭秀慧	8,966,663	0.69%
	董事	潤盈投資(股)公司 代表人：范華軍	28,174,291	2.18%
	獨立董事	洪璽曜	0	0.00%
	獨立董事	李文成	0	0.00%
	獨立董事	陳大鈞	22,000	0.00%
從屬公司 巨豐旅館管理顧問(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	1,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	1,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	1,200,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	1,200,000	100%
興富發置業(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：苗青德	2,500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：徐英倫	2,500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：謝忠潔	2,500,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：林志龍	2,500,000	100%
齊裕營造(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	205,000,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：熊夢麒	205,000,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	205,000,000	100%
億記(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	2,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	2,200,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	2,200,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	2,200,000	100%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
碧江企業股份有限公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	7,200	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭欽天	7,200	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	7,200	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：鄭秀慧	7,200	100%
詮享商貿(上海)有限公司		興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	-	100%
興富裕商貿(廈門)有限公司		興富發建設(股)公司 代表人：鄭俊民	-	100%
興富發營造(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：鄭志隆	500,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：洪明耀	500,000	100%
	監察人	興富發建設(股)公司 代表人：熊夢麒	500,000	100%
博元建設(股)公司	董事長	興富發建設(股)公司 代表人：曹淵博	73,700,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：洪明耀	73,700,000	100%
	董事	興富發建設(股)公司 代表人：范華軍	73,700,000	100%
廣陽投資(股)公司	董事長	齊裕營造(股)公司 代表人：鄭志隆	29,900,000	100%
元盛國際興業(股)公司	董事長	齊裕營造(股)公司 代表人：鄭志隆	8,100,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：洪明耀	8,100,000	100%
	董事	齊裕營造(股)公司 代表人：范華軍	8,100,000	100%
潤隆建設(股)公司	董事長	達麗投資(股)公司 代表人：蔡聰賓	14,485,821	3.92%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：邱秉澤	20,792,415	5.62%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：陳國彥	20,792,415	5.62%
	董事	廣陽投資(股)公司 代表人：洪明耀	20,792,415	5.62%
	獨立董事	嚴雲棋	0	0%
	獨立董事	李文成	0	0%

興富發建設

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
金駿營造(股)公司	董事長	潤隆建設(股)公司 代表人：邱秉澤	50,000,000	100%
	董事	潤隆建設(股)公司 代表人：林志龍	50,000,000	100%
	董事	潤隆建設(股)公司 代表人：呂西仁	50,000,000	100%
	監察人	潤隆建設(股)公司 代表人：洪明耀	50,000,000	100%

6.各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利 (損)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後/元)
控制公司								
興富發建設(股)公司	12,902,969	136,176,474	104,054,550	32,121,924	18,157,516	3,988,711	2,645,801	2.11
從屬公司								
巨豐旅館管理顧問(股)公司	12,000	251,781	12,578	239,203	124,602	(5,300)	4,690	3.91
興富發置業(股)公司	25,000	459,264	260	459,004	16,090	15,432	15,479	6.19
齊裕營造(股)公司	2,050,000	13,463,666	10,291,932	3,171,734	8,912,340	157,100	8,147	0.04
億記(股)公司	22,000	357,922	240,089	117,833	571	(3,053)	(1,131)	(0.51)
碧江企業(股)公司	7,200	198,768	233,408	(34,640)	0	(33,919)	(33,880)	(4,705.55)
詮享商貿(上海)有限公司	26,555	1,823	119	1,704	0	(443)	(443)	(0.17)
興富裕商貿(廈門)有限公司	27,104	1,579	8	1,571	0	(155)	(155)	(0.06)
興富發營造(股)公司	5,000	1,446	144	1,302	0	(1,721)	(1,720)	(3.44)
博元建設(股)公司	737,000	1,909,817	1,368,107	541,710	806,244	(151,448)	(429,713)	(5.83)
廣陽投資(股)公司	299,000	469,074	130	468,944	6,729	6,539	6,630	0.22
元盛國際興業(股)公司	81,000	412,701	264,544	148,157	221,695	9,811	8,425	1.04
潤隆建設(股)公司	3,699,966	35,760,762	30,689,826	5,070,936	3,944,597	308,835	117,248	0.32
金駿營造(股)公司	500,000	2,076,461	1,374,514	701,947	5,154,033	166,024	143,791	2.88

(二)關係企業合併財務報表：(詳年報第 90 頁～第 159 頁)。

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：興富發建設股份有限公司

負 責 人：鄭志隆



民 國 一 一 〇 年 三 月 十 九 日

興富發建設

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

110年04月12日；單位：新臺幣仟元；股

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分日期	取得股數及金額	處分股數及金額	投資損益	截至年報刊印日止持有股數及金額(註2)	設定質權情形	本公司為子公司背書保證金額	本公司貸與子公司金額
巨豐旅館管理顧問(股)公司	12,000	自有資金	100%	109.01~109.12	416,213 股 (註1)	0	0	4,578,348 股 209,917 仟元	無	0	0
				110.01~年報刊印日止	0	0	0	4,578,348 股 199,158 仟元	無	0	0
興富發置業(股)公司	25,000	自有資金	100%	109.01~109.12	804,481 股 (註1)	0	0	8,849,291 股 405,740 仟元	無	0	0
				110.01~年報刊印日止	0	0	0	8,849,291 股 384,944 仟元	無	0	0
齊裕營造(股)公司	2,050,000	自有資金	100%	109.01~109.12	249,509 股 (註1)	0	0	2,744,601 股 125,840 仟元	無	7,546,000 仟元 (註3)	0
				110.01~年報刊印日止	0	0	0	2,744,601 股 119,390 仟元	無	7,846,000 仟元 (註3)	0
潤隆建設(股)公司	3,699,966	自有資金	5.72%	109.01~109.12	1,429,000 股 (註4) 10,523 仟元	234,000 股 10,814 仟元	0	13,145,000 股 602,698 仟元	13,145,000 股	0	0
				110.01~年報刊印日止	0	0	0	13,145,000 股 571,808 仟元	13,145,000 股	0	0

註1：當年度盈餘轉增資配股。

註2：含期末評價調整數。

註3：期末背書保證金額係以額度列示，實際動支金額為 4,113,000 仟元。以財產擔保之背書保證金額為 0 仟元。

註4：包含當年度盈餘轉增資配股 1,195,000 股。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。



興富發建設股份有限公司
Highwealth Construction Co.,Ltd.

董事長 鄭志隆



