

富旺國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：台中市西區大隆路20號4樓之5

電話：(04)23273030

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~5		-
四、個體資產負債表	6		-
五、個體綜合損益表	7~8		-
六、個體權益變動表	9		-
七、個體現金流量表	10~11		-
八、個體財務報告附註			
(一) 公司沿革	12		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~24		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性 之主要來源	24		五
(六) 重要會計項目之說明	25~43		六~二五
(七) 關係人交易	44~48		二六
(八) 質抵押之資產	48		二七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	48		二八
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	48		二九
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	49		三十
2. 轉投資事業相關資訊	49		三十
3. 大陸投資資訊	49		三十
4. 主要股東資訊	49		三十
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	57~68		-

會計師查核報告

富旺國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

富旺國際開發股份有限公司（富旺公司）民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體財務報表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，足以允當表達富旺公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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表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，與富旺公司保持超然獨立，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，對富旺公司民國 109 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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。

茲對富旺公司民國 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

存貨之減損

富旺公司存貨之金額對個體財務報表整體係屬重大，有鑑於不動產業務營運週期通常超過一年，且不動產公允價值容易受市場景氣波動所影響，有

關存貨淨變現價值之衡量及備抵存貨跌價損失之提列，涉及重大估計及判斷，因此將上述提列備抵存貨跌價損失列為關鍵查核事項，參閱個體財務報表附註四、五及九。

針對此關鍵查核事項，本會計師了解並測試與不動產存貨之淨變現價值估計相關之主要內部控制之設計及執行有效性，參考資產負債表日存貨淨變現價值分析結果及當年度銷售情況，選樣測試用以推估淨變現價值所使用之預計售價以及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，藉以評估帳載備抵存貨跌價損失之適足性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富旺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富旺公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富旺公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表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表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表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，惟其目的非對富旺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，以及使富旺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表使用者注意個體財務報表之相關揭露，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富旺公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於富旺公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成富旺公司查核意見。

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，決定對富旺公司民國 109 年度個體財務報表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，或在極罕見情況下，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。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 蘇 定 堅



蘇定堅

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1070323246 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

富旺國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 800,098	8	\$ 540,026	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七及二七)	1,351,614	14	515,310	6
1150	應收票據—非關係人	10,626	-	15,836	-
1170	應收帳款—非關係人(附註八)	54,555	1	2,996	-
1180	應收帳款—關係人(附註八及二六)	243	-	47,170	1
1200	其他應收款(附註八及二六)	528,604	6	79,822	1
1320	存 貨(附註九、二六及二七)	5,125,711	54	5,282,617	67
1476	其他金融資產—流動(附註六及二七)	231,833	2	219,459	3
1479	其他流動資產(附註二六)	181,916	2	169,045	2
11XX	流動資產總計	<u>8,285,200</u>	<u>87</u>	<u>6,872,281</u>	<u>87</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)	10	-	10	-
1550	採用權益法之投資(附註十)	115,070	1	118,440	2
1600	不動產、廠房及設備(附註十一)	17,043	-	21,673	-
1755	使用權資產(附註十二)	4,545	-	12,041	-
1780	無形資產(附註十三)	819	-	63	-
1840	遞延所得稅資產(附註二二)	15,076	-	21,624	-
1915	預付設備款	2,857	-	-	-
1920	存出保證金(附註二六)	101,417	1	231,775	3
1980	其他金融資產—非流動(附註六及二七)	1,003,501	11	581,749	8
15XX	非流動資產總計	<u>1,260,338</u>	<u>13</u>	<u>987,375</u>	<u>13</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,545,538</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,859,656</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十四及二七)	\$ 4,199,682	44	\$ 3,615,992	46
2110	應付短期票券(附註十四)	398,844	4	-	-
2130	合約負債(附註二一及二六)	434,728	5	233,311	3
2150	應付票據	407	-	2,405	-
2170	應付帳款—非關係人	166,413	2	178,324	3
2180	應付帳款—關係人(附註二六)	131,305	1	150,795	2
2200	其他應付款(附註十六及二六)	348,838	4	77,250	1
2230	本期所得稅負債(附註二二)	4,777	-	9,818	-
2280	租賃負債—流動(附註十二)	2,186	-	10,036	-
2320	一年內到期公司債(附註十五及二七)	-	-	399,950	5
2399	其他流動負債(附註二六)	32,909	-	13,405	-
21XX	流動負債總計	<u>5,720,089</u>	<u>60</u>	<u>4,691,286</u>	<u>60</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十五及二七)	1,698,352	18	1,298,353	16
2580	租賃負債—非流動(附註十二)	2,416	-	2,118	-
2650	採用權益法之投資貸餘(附註十)	3,723	-	8,466	-
2645	存入保證金	883	-	1,517	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,705,374</u>	<u>18</u>	<u>1,310,454</u>	<u>16</u>
2XXX	負債總計	<u>7,425,463</u>	<u>78</u>	<u>6,001,740</u>	<u>76</u>
	權 益				
3110	普通股股本	1,540,163	16	1,540,163	20
3200	資本公積	92,566	1	92,566	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	124,756	1	113,621	2
3350	未分配盈餘	362,590	4	111,566	1
3XXX	權益總計	<u>2,120,075</u>	<u>22</u>	<u>1,857,916</u>	<u>24</u>
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 9,545,538</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,859,656</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：劉宛蓉



富旺國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入(附註二一及二六)			
4510	\$ 3,175,069	100	\$ 1,525,730	94
4610	3,725	-	77,047	5
4800	其他營業收入(附註十二)	4,647	14,324	1
4000	營業收入合計	3,183,441	1,617,101	100
	營業成本			
5510	營建成本	2,549,691	1,193,254	74
5610	勞務成本(附註二十及二六)	341	12,967	1
5000	營業成本合計	2,550,032	1,206,221	75
5900	營業毛利	633,409	410,880	25
	營業費用(附註二十及二六)			
6100	推銷費用	197,593	175,143	11
6200	管理費用	108,729	104,580	6
6000	營業費用合計	306,322	279,723	17
6900	營業淨利	327,087	131,157	8
	營業外收入及支出			
7010	其他收入	13,471	15,310	1
7020	其他利益及損失	(15,064)	(8,605)	-
7070	採用權益法之子公司損失份額(附註十)	(12,022)	(9,375)	(1)
7100	利息收入	1,369	2,658	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	115,383	130,890	8
7510	利息費用(附註九及十四)	(54,306)	(53,068)	(3)
7000	營業外收入及支出合計	48,831	77,810	5

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 375,918	12	\$ 208,967	13
7950	所得稅費用 (附註二二)	<u>13,328</u>	<u>1</u>	<u>8,488</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 362,590</u>	<u>11</u>	<u>\$ 200,479</u>	<u>12</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9750	基 本	<u>\$ 2.35</u>		<u>\$ 1.30</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 2.34</u>		<u>\$ 1.30</u>	

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：劉宛蓉





富旺國際開發股份有限公司
個體財務報表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	108 年 1 月 1 日餘額	普通股本 (附註十九)	資本公積 (附註十九)	保留盈餘 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 93,768	\$ 109,400	\$ 1,835,897	
B1	盈餘指撥及分配	-	-	19,853	(19,853)	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(178,460)	(178,460)
D5	現金股利	-	-	-	200,479	200,479
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	1,540,163	92,566	113,621	111,566	1,857,916
B1	盈餘指撥及分配	-	-	11,135	(11,135)	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	(100,431)	(100,431)
D5	現金股利	-	-	-	362,590	362,590
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ 124,756	\$ 362,590	\$ 2,120,075

後附之附註係本個體財務報表之一部分



董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：劉宛蓉

富旺國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 375,918	\$ 208,967
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	18,960	25,984
A20200	攤銷費用	209	76
A20300	預期信用損失	1,661	1,305
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產淨利益	(115,383)	(130,890)
A20900	利息費用	54,306	53,068
A21200	利息收入	(1,369)	(2,658)
A21300	股利收入	(7,961)	(14,209)
A22400	採用權益法之子公司損失份額	12,022	9,375
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	5,210	38,319
A31150	應收帳款	(6,293)	370,822
A31180	其他應收款	3,796	39,438
A31200	存 貨	181,754	239,034
A31240	其他流動資產	(12,871)	(90,308)
A32125	合約負債	201,417	178,414
A32130	應付票據	(1,998)	1,908
A32150	應付帳款	(31,401)	(47,441)
A32180	其他應付款	17,419	1,797
A32230	其他流動負債	<u>19,504</u>	<u>(942)</u>
A33000	營運產生之現金流入	714,900	882,059
A33100	收取之利息	1,369	2,658
A33300	支付之利息	(74,553)	(84,264)
A33500	支付之所得稅	<u>(11,857)</u>	<u>(10,464)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>629,859</u>	<u>789,989</u>
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(35,038,398)	(15,231,280)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金 融資產	34,110,551	14,986,984

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
B01800	取得採用權益法之投資	(\$ 6,264)	\$ -
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,987)	(16,865)
B03700	存出保證金減少(增加)	130,358	(177,335)
B04500	購置無形資產	(965)	-
B06600	其他金融資產減少(增加)	(434,125)	68,261
B07100	預付設備款增加	(2,857)	-
B07600	收取之股利	<u>7,961</u>	<u>14,209</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,237,726)</u>	<u>(356,026)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	18,311,034	3,405,650
C00200	短期借款減少	(17,727,344)	(3,875,145)
C00500	應付短期票券增加	396,232	-
C01200	發行公司債	399,480	998,500
C01300	償還公司債	(400,000)	(1,000,000)
C03100	存入保證金減少	(634)	(5,403)
C04020	租賃負債本金償還	(10,398)	(15,408)
C04500	發放現金股利	<u>(100,431)</u>	<u>(178,460)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>867,939</u>	<u>(670,266)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	260,072	(236,303)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>540,026</u>	<u>776,329</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 800,098</u>	<u>\$ 540,026</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：林正雄



經理人：林正雄



會計主管：劉宛蓉



富旺國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司於 86 年 4 月設立，主要營業項目為從事不動產之建設、開發、買賣、租賃、仲介及代銷等。

本公司股票於 89 年 2 月經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會，以下稱「金管會」）核准公開發行，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下稱「櫃買中心」）同意於 92 年 2 月起上櫃買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 2 月 22 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金管會認可並發布生效之國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023年1月1日
IFRS 17之修正	2023年1月1日
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
IAS 1之修正「會計政策之揭露」	2023年1月1日(註6)
IAS 8之修正「會計估計之定義」	2023年1月1日(註7)
IAS 16之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日(註4)
IAS 37之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日(註5)

註1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註2：IFRS 9之修正適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用IFRSs」之修正係追溯適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間。

註3：收購日在年度報導期間開始於2022年1月1日以後之企業合併適用此項修正。

註4：於2021年1月1日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註5：於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註6：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註7：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(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

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司個體財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與個體基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟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，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當年度認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地及預付房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(六) 營建業務會計

購入或換入房地，於取得所有權前支付之價款列記預付房地，取得所有權後列記待售房地；投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，投入各項工程之營建用地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地；預售房地收取之價款列記合約負債。

建屋預售於工程完工交屋年度，將待售房地及合約負債按出售部分結轉認列為當年度損益。

工程已售或未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例計算；惟同一工程於擇定後不得變更。

有關完工及交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權之日期為準。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當年度損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當年度損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售依合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個

別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為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金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為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債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。

公允價值之決定方式參閱附註二五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

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

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

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。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（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。

(十三) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項

要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司依中華民國所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至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估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 832	\$ 864
銀行支票存款	2,130	3,198
銀行活期存款	2,029,170	1,333,872
銀行定期存款	<u>3,300</u>	<u>3,300</u>
	2,035,432	1,341,234
減：信託專戶存款及質押定期存款	(<u>1,235,334</u>)	(<u>801,208</u>)
	<u>\$ 800,098</u>	<u>\$ 540,026</u>

信託專戶存款係供建案預售專款使用之信託專戶及發行有擔保公司債之擔保餘額，帳列其他金融資產－流動及非流動項下。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－ 國內外上市櫃股票	<u>\$ 1,351,614</u>	<u>\$ 515,310</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生金融資產		
－ 國內未上市櫃股票	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 10</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具質押之資訊，參閱附註二七。

八、應收帳款及其他應收款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 57,884	\$ 51,591
減：備抵損失	(<u>3,086</u>)	(<u>1,425</u>)
	<u>\$ 54,798</u>	<u>\$ 50,166</u>
<u>其他應收款</u>		
應收投資款	\$ 510,745	\$ 64,916
應收關係人款項（附註二六）	10,000	13,736
其 他	<u>7,859</u>	<u>1,170</u>
	<u>\$ 528,604</u>	<u>\$ 79,822</u>

本公司採行之政策係與具有信用之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕可能產生財務損失之風險。

為減輕信用風險，本公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，本公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為本公司之信用風險已顯著減少。

本公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。依產品交易區分客戶群及應收帳款逾期天數，訂定預期信用損失率計算。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

	未逾期	逾期 1-90 天	逾期 91-120 天	逾期 121-365 天	逾期超過 365 天	合計
<u>109 年 12 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 21,505	\$ 31,861	\$ 1,078	\$ 1,140	\$ 2,300	\$ 57,884
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	(216)	(570)	(2,300)	(3,086)
攤銷後成本	<u>\$ 21,505</u>	<u>\$ 31,861</u>	<u>\$ 862</u>	<u>\$ 570</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,798</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>						
預期信用損失率	-	-	20%-50%	50%-100%	100%	
總帳面金額	\$ 50,166	\$ -	\$ -	\$ 1,245	\$ 180	\$ 51,591
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	(1,245)	(180)	(1,425)
攤銷後成本	<u>\$ 50,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,166</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
年初餘額	\$ 1,425	\$ 120
加：本年度提列減損損失	<u>1,661</u>	<u>1,305</u>
年底餘額	<u>\$ 3,086</u>	<u>\$ 1,425</u>

九、存 貨

	109年12月31日	108年12月31日
待售房地		
世界之翼	\$ 378,947	\$ 995,881
桃園平鎮區（山子頂段）	255,238	-
富旺科技園區（原 NO1 工業城）	65,942	79,156
國美天藏	60,535	156,222
站前 318	55,661	-
高雄苓雅	15,897	15,897
明新大富翁	13,216	13,216
南崁廟口段	-	762,902
中彰國際工業城（原牛稠仔段）	-	295,526
米蘭雙星	-	123,359
心海苑（原漾世代）	-	102,850
天藍	-	17,652
其他	10,743	12,914
	<u>856,179</u>	<u>2,575,575</u>
在建房地		
站前大時代（原陽光小鎮）	1,524,777	1,553,801
天際 W ONE（原上石段）	803,961	4,620
雍華（原巴黎麗池）	534,060	350,327
微美居（原高雄楠梓區藍田西段）	496,668	462,045
心海城（原沙鹿鹿寮段）	203,676	-
苗栗文湖段	169,806	-
高雄楠梓區援中段	147,500	141,425
匯幸福	124,180	131,337
幸福好好（原雲林僑真段）	46,889	-
	<u>4,051,517</u>	<u>2,643,555</u>
預付房地		
桃園平鎮（山子頂及中庸段）	83,786	-
西區麻園頭段	60,847	-
龍井區龍津段	53,740	-
雲林僑真段	19,642	8,000
沙鹿鹿寮段	-	53,214
中彰國際工業城（原牛稠仔段）	-	2,273
	<u>218,015</u>	<u>63,487</u>
	<u>\$ 5,125,711</u>	<u>\$ 5,282,617</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化金額	\$ 66,158	\$ 242,380
利息資本化利率 (%)	1.75-2.25	2.10-2.75

本公司設定質抵押作為借款擔保之存貨，參閱附註二七。

十、採用權益法之投資

非上市櫃公司	109年12月31日		108年12月31日	
	金 額	持 股 %	金 額	持 股 %
<u>採用權益法之投資</u>				
寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造公司)	\$ 95,996	100	\$ 105,449	100
富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業公司)	7,444	100	7,565	100
蕾媿生物科技股份有限公司 (蕾媿生技公司)	6,225	100	-	100
富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產公司)	4,951	100	4,951	100
Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong 公司)	454	100	475	100
	<u>\$ 115,070</u>		<u>\$ 118,440</u>	
<u>採用權益法之投資貸餘</u>				
富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲公司)	\$ 3,393	74	\$ 3,393	74
Sindar Technologies, Inc. (Sindar 公司)	330	100	347	100
蕾媿生技公司	-	100	4,726	100
	<u>\$ 3,723</u>		<u>\$ 8,466</u>	

蕾媿生技公司於 109 年 4 月由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股。

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除 Fuwong 公司係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係按經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

十一、不動產、廠房及設備

<u>109 年度</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>重 分 類</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>成 本</u>				
租賃改良	\$ 12,566	\$ 3,451	(\$ 800)	\$ 15,217
其他設備	48,708	536	800	50,044
	<u>61,274</u>	<u>\$ 3,987</u>	<u>\$ -</u>	<u>65,261</u>
<u>累計折舊</u>				
租賃改良	5,701	\$ 4,952	\$ -	10,653
其他設備	33,900	3,665	-	37,565
	<u>39,601</u>	<u>\$ 8,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>48,218</u>
	<u>\$ 21,673</u>			<u>\$ 17,043</u>
<u>108 年度</u>				
<u>成 本</u>				
租賃改良	\$ 5,106	\$ 7,460	\$ -	\$ 12,566
其他設備	39,303	9,405	-	48,708
	<u>44,409</u>	<u>\$ 16,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>61,274</u>
<u>累計折舊</u>				
租賃改良	2,722	\$ 2,979	\$ -	5,701
其他設備	26,416	7,484	-	33,900
	<u>29,138</u>	<u>\$ 10,463</u>	<u>\$ -</u>	<u>39,601</u>
	<u>\$ 15,271</u>			<u>\$ 21,673</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：租賃改良，2年；其他設備，3至5年。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 4,545</u>	<u>\$ 12,041</u>
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 2,847</u>	<u>\$ 5,406</u>
使用權資產之折舊費用	<u>\$ 10,343</u>	<u>\$ 15,521</u>
使用權資產轉租收益（帳列 其他營業收入）	<u>\$ 4,647</u>	<u>\$ 14,324</u>

除以上所列認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大減損情形。

(二) 租賃負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流 動	\$ 2,186	\$ 10,036
非流動	\$ 2,416	\$ 2,118

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
建築物	2.15%	2.15%

(三) 轉 租

本公司有下列轉租交易。

使用權資產之轉租

本公司以營業租賃轉租建築物之使用權，租賃期間為 2 年。

營業租賃轉租之未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
第 1 年	\$ 941	\$ 2,924
第 2 年	-	467
	<u>\$ 941</u>	<u>\$ 3,391</u>

(四) 其他租賃資訊

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
短期租賃費用	\$ 16,810	\$ 17,760
租賃之現金流出總額	(\$ 27,208)	(\$ 33,168)

本公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十三、無形資產

主係本公司之電腦軟體，係以直線基礎按 3 至 8 年平均計提攤銷費用。

十四、借 款

(一) 短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
信用借款	\$ 135,600	\$ 64,260
抵押借款	<u>4,064,082</u>	<u>3,551,732</u>
	<u>\$ 4,199,682</u>	<u>\$ 3,615,992</u>
信用借款年利率(%)	1.88-1.95	2.30-2.75
抵押借款年利率(%)	1.40-2.50	1.65-2.75

抵押借款係以本公司之存貨及透過損益按公允價值衡量之金融資產作為擔保，參閱附註二七。另 109 年及 108 年 12 月 31 日之信用借款係由實質關係人及主要管理階層擔任連帶保證人。

(二) 應付短期票券

	109年12月31日
應付商業本票	\$ 400,000
減：應付短期票券折價	(<u>1,156</u>)
	<u>\$ 398,844</u>
年利率(%)	0.942

十五、應付公司債

	109年12月31日	108年12月31日
106年第一次擔保普通公司債	\$ -	\$ 399,950
107年第一次擔保普通公司債	299,738	299,648
108年第一次擔保普通公司債	399,620	399,500
108年第二次擔保普通公司債	299,700	299,610
108年第三次擔保普通公司債	299,685	299,595
109年第一次擔保普通公司債	<u>399,609</u>	<u>-</u>
	1,698,352	1,698,303
減：列為一年內到期部分	<u>-</u>	(<u>399,950</u>)
	<u>\$ 1,698,352</u>	<u>\$ 1,298,353</u>

(一) 106年第一次擔保普通公司債

本公司於 106 年 4 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

(二) 107 年第一次擔保普通公司債

本公司於 107 年 12 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.02%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(三) 108 年第一次擔保普通公司債

本公司於 108 年 3 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.95%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(四) 108 年第二次擔保普通公司債

本公司於 108 年 5 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 0.88%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(五) 108 年第三次擔保普通公司債

本公司於 108 年 7 月發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 5 年，年利率為 1.05%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

(六) 109 年第一次擔保普通公司債

本公司於 109 年 4 月發行有擔保普通公司債 4 億元，發行期間為 3 年，年利率為 0.74%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。

應付公司債係以本公司之其他金融資產作為擔保，參閱附註二七。

十六、其他應付款

	109年12月31日	108年12月31日
應付投資款	\$ 263,825	\$ 29,670
應付利息	15,623	14,203
應付薪資及獎金	17,061	8,985
應付佣金	18,989	1,934
應付訴訟費	10,900	-
應付廣告費	4,032	5,827
其他	18,408	16,631
	<u>\$ 348,838</u>	<u>\$ 77,250</u>

十七、退職後福利計畫

適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休金計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十八、資產負債之到期分析

本公司與營建業務有關之重大資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或清償之金額如下：

	<u>1 年內</u>	<u>1 年後</u>	<u>合 計</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 60,018	\$ 5,406	\$ 65,424
存 貨	<u>1,850,860</u>	<u>3,274,851</u>	<u>5,125,711</u>
	<u>\$ 1,910,878</u>	<u>\$ 3,280,257</u>	<u>\$ 5,191,135</u>
負 債			
短期借款	\$ 652,277	\$ 2,758,334	\$ 3,410,611
應付款項	298,125	-	298,125
合約負債	<u>86,116</u>	<u>348,612</u>	<u>434,728</u>
	<u>\$ 1,036,518</u>	<u>\$ 3,106,946</u>	<u>\$ 4,143,464</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收款項	\$ 66,002	\$ -	\$ 66,002
存 貨	<u>5,226,510</u>	<u>56,107</u>	<u>5,282,617</u>
	<u>\$ 5,292,512</u>	<u>\$ 56,107</u>	<u>\$ 5,348,619</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,495,164	\$ 2,120,828	\$ 3,615,992
應付款項	320,580	8,539	329,119
合約負債	<u>222,833</u>	<u>10,478</u>	<u>233,311</u>
	<u>\$ 2,038,577</u>	<u>\$ 2,139,845</u>	<u>\$ 4,178,422</u>

十九、權 益

(一) 普通股股本

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>350,000</u>	<u>350,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 3,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>154,016</u>	<u>154,016</u>
已發行股本	<u>\$ 1,540,163</u>	<u>\$ 1,540,163</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利；額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

(二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
股票發行溢價	<u>\$ 92,566</u>	<u>\$ 92,566</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本；惟撥充股本時，每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司已於 108 年 5 月股東常會決議通過修正章程，訂明本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。

本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 10% 時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 108 年 5 月舉行股東常會，決議通過 107 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>
法定盈餘公積	\$ 10,940
現金股利	98,460
每股股利（元）	0.64

本公司於董事會決議 109 年及 108 年期中盈餘分配案如下：

	<u>109年第4季</u>	<u>108年第4季</u>	<u>108年第3季</u>
董事會決議日期	110年2月22日	109年1月30日	108年11月8日
法定盈餘公積	\$ 36,259	\$ 11,135	\$ 8,913
現金股利	308,033	100,431	80,000
每股股利（元）	2	0.65	0.52

二十、員工福利、折舊及攤銷費用

<u>性 質 別</u>	<u>屬 於 營 業 成 本 者</u>	<u>屬 於 營 業 費 用 者</u>	<u>合 計</u>
<u>109年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,335	\$ 54,815	\$ 56,150
勞健保費用	118	2,704	2,822
退休金費用	78	1,249	1,327
董事酬金	-	1,380	1,380
其他員工福利費用	563	3,197	3,760
折舊費用	-	18,960	18,960
攤銷費用	-	209	209
<u>108年度</u>			
員工福利費用			
薪資費用	797	41,308	42,105
勞健保費用	-	2,548	2,548
退休金費用	-	1,291	1,291
董事酬金	-	1,330	1,330
其他員工福利費用	-	1,884	1,884
折舊費用	212	25,772	25,984
攤銷費用	-	76	76

本公司 109 及 108 年度之員工人數分別為 40 人及 36 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 2 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司 109 年及 108 年度之平均員工福利費用分別為 1,686 仟元及 1,478 仟元，平均員工薪資費用分別為 1,427 仟元及 1,283 仟元，其平均員工薪資費用調整變動情形為 15%。本年度監察人酬金 550 仟元，前一年度監察人酬金 510 仟元。

薪資報酬政策

1. 員工薪資：本公司員工薪資報酬政策係致力於提供員工公平、合理之賞罰制度，並以強化團隊紀律、鼓勵員工向善、增進公司服務品質，讓員工之行為有所遵循，並維護公司優良形象。員工之薪酬包括：按月給付之薪資、依據營運成果及各案銷售狀況所計算之業績獎金及報酬、根據每年獲利狀況所發放之酬勞（分紅），每位員工獲配之金額，依職務、貢獻、績效表現而定。
2. 經理人：本公司給付酬金之政策，採取薪資與獎金平衡之酬金發放政策，參酌該職位於同業市場中的薪資水平，公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金，並經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付標準。訂定酬金之程序，除了參考公司整體的營運績效，亦參考個人績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理的報酬。
3. 董監事報酬：本公司董事及監察人酬金，包括每月支領之固定報酬、執行業務之車馬費及盈餘分配年度之酬勞，其中每月支領之固定報酬及車馬費依據一般市場行情，盈餘分配之酬勞依據本公司章程之規定辦理；而總經理及副總經理知薪資架構為底薪、伙食津貼，其薪資依其經歷、工作績效及年資的差異分別給付。

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 3% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監酬勞。109 及 108 年度員工酬勞及董監酬勞分別於 110 年 2 月及 109 年 1 月經董事會決議如下：

	109 年度		108 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	3.03%	\$ 11,770	3.00%	\$ 6,480
董監酬勞	0.18%	690	0.16%	345

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108 及 107 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與 108 及 107 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 110 及 109 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、收 入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ 1,525,730
勞務收入	<u>3,725</u>	<u>77,047</u>
	3,178,794	1,602,777
其他營業收入		
不動產租金收入	<u>4,647</u>	<u>14,324</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 1,617,101</u>

(一) 合約餘額

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收帳款（附註八）	<u>\$ 54,798</u>	<u>\$ 50,166</u>
合約負債		
不動產銷售	<u>\$ 434,728</u>	<u>\$ 233,311</u>

(二) 客戶合約收入之細分

	<u>應 報 導</u>	<u>部 門</u>
	<u>建 設</u>	<u>事 業</u>
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
<u>商品或勞務之類型</u>		
不動產銷售收入	\$ 3,175,069	\$ 1,525,730
不動產租金收入	4,647	14,324
不動產代銷收入	3,725	29,712
其 他	<u>-</u>	<u>47,335</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 1,617,101</u>

二二、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109 年度	108 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 4,777	\$ 9,818
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	(2,919)	-
	6,780	20,296
遞延所得稅		
本年度產生者	6,548	(11,808)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 13,328</u>	<u>\$ 8,488</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109 年度	108 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 75,183	\$ 41,793
永久性差異	(24,619)	(31,139)
免稅所得	(27,730)	(8,476)
基本稅額應納差額	4,777	9,818
虧損扣抵	(16,286)	(13,986)
土地增值稅	4,922	10,478
以前年度之調整	(2,919)	-
所得稅費用	<u>\$ 13,328</u>	<u>\$ 8,488</u>

(二) 遞延所得稅資產與負債之變動

109 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 11,691	\$ 2,405	\$ 14,096
其 他	1,706	(726)	980
	13,397	1,679	15,076
虧損扣抵	8,227	(8,227)	-
	<u>\$ 21,624</u>	<u>(\$ 6,548)</u>	<u>\$ 15,076</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採權益法投資損失	\$ 9,816	\$ 1,875	\$ 11,691
其 他	-	1,706	1,706
	9,816	3,581	13,397
虧損扣抵	-	8,227	8,227
	<u>\$ 9,816</u>	<u>\$ 11,808</u>	<u>\$ 21,624</u>

(三) 未認列為遞延所得稅資產之項目

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
虧損扣抵		
110 年度到期	\$ 17,252	\$ 141,851
114 年度到期	61,848	61,848
116 年度到期	<u>-</u>	<u>11,894</u>
	<u>\$ 79,100</u>	<u>\$ 215,593</u>

(四) 本公司截至 107 年度止之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二、每股盈餘

	<u>歸屬於本公司</u>	<u>股</u>	
	<u>業主之淨利</u>	<u>(仟 股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 362,590	154,016	<u>\$ 2.35</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>779</u>	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 362,590</u>	<u>154,795</u>	<u>\$ 2.34</u>
加潛在普通股之影響			
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 200,479	154,016	<u>\$ 1.30</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>645</u>	
稀釋每股盈餘			
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 200,479</u>	<u>154,661</u>	<u>\$ 1.30</u>
加潛在普通股之影響			

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司之整體策略並無變化。

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即普通股股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二五、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金。
2. 應付公司債於 109 年及 108 年 12 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值（第 1 等級）分別為 1,698,352 仟元及 1,698,303 仟元。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產於 109 年及 108 年 12 月 31 日以活絡市場公開報價之公允價值（第 1 等級）分別為 1,351,624 仟元及 515,320 仟元。
2. 109 及 108 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 1,351,624	\$ 515,320
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	2,730,877	1,718,833
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	6,944,724	5,724,586

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債(包括一年內到期公司債)及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款等。本公司之財務部門統籌協調於金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之情形以管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。本公司尚無從事衍生金融工具以管理所承擔之匯率風險，惟因應利率之變動，本公司將適時調整借款結構及其他必要措施以規避利率風險。

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 匯率風險

本公司持有外幣計價之透過損益按公允價值衡量之金融資產，因而使本公司產生匯率變動暴險，參閱附註二九。

本公司主要受美金匯率波動之影響。

本公司敏感度分析僅包括流通在外之外幣貨幣性項目，並將其期末之換算以匯率變動 1% 時，將使稅前淨利變動之金額。1% 係為本公司內部向主要管理階層報告匯率風險時所使用之敏感比率，亦代表管理階層對外幣匯率之合理可能變動範圍之評估。

貨幣種類	匯率變動對損益之影響	
	109 年度	108 年度
美金	\$ 246	\$ -

(2) 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 3,300	\$ 3,300
金融負債	2,101,798	1,698,303
具現金流量利率風險		
金融資產	2,029,170	1,333,872
金融負債	4,199,682	3,615,992

敏感度分析

本公司對於浮動利率之金融資產及負債，當利率增減變動 4 基點（1%）時，在其他條件維持不變之情況下，本公司 109 及 108 年度之稅前淨利將分別變動 21,705 仟元及 25,866 仟元。

(3) 其他價格風險

本公司因持有國內外上市櫃股票而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格增減變動 1%，109 及 108 年度稅前淨利將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值分別變動 13,516 仟元及 5,153 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險，主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之客戶群分散且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 109 年及 108 年 12 月 31 日，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,828,939 仟元及 637,986 仟元，其中屬建築融資依工程進度撥款之部分分別為 2,607,300 仟元及 577,059 仟元。

下列流動性風險表係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債到期分析，係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製：

	3 個月內	3 個月至 1 年	1 至 3 年	3 年以上
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 511,728	\$ 135,235	\$ -	\$ -
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800
浮動利率工具	943,661	497,687	1,537,950	1,220,384
固定利率工具	-	400,000	700,000	1,000,000
	<u>\$ 1,456,515</u>	<u>\$ 1,034,202</u>	<u>\$ 2,239,639</u>	<u>\$ 2,221,184</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
無附息負債	\$ 279,461	\$ 135,436	\$ 201	\$ -
租賃負債	4,160	5,859	2,242	-
浮動利率工具	766,366	728,798	773,069	1,347,759
固定利率工具	-	400,000	-	1,300,000
	<u>\$ 1,049,987</u>	<u>\$ 1,270,093</u>	<u>\$ 775,512</u>	<u>\$ 2,647,759</u>

二六、關係人交易

除其他附註所述者外，與關係人間之重大交易事項如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
寶鑫營造公司	子公司
蕾媿生技公司	子公司
昌運建設開發股份有限公司 (昌運公司)	負責人為主要管理階層之二親等
鴻鉅建設股份有限公司 (鴻鉅公司)	負責人為主要管理階層之二親等
天衛資產管理股份有限公司	負責人為主要管理階層之二親等
京積實業股份有限公司	負責人為主要管理階層之配偶
主要管理階層之配偶	實質關係人
主要管理階層之二親等	實質關係人
主要管理階層	實質關係人
法人董事代表	實質關係人
董 事	實質關係人

(二) 建案銷售

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年度	108年度
營建收入	實質關係人	\$ 46,423	\$ -

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年12月31日	108年12月31日
合約負債	實質關係人	\$ 10,734	\$ 13,925
其他流動資產	實質關係人	\$ 603	\$ 300

本公司銷售建案予關係人，其交易價格係由雙方依市場行情議定。

(三) 購置土地及合建分售

富旺科技園（原仁愛段／原 NO 1 工業城）

該建案係由本公司與鴻鉅公司於 107 年 5 月簽定合建分售契約；由其提供所有土地，而由本公司提供營建所需資金、提存保證金及代發工程服務。

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年12月31日	108年12月31日
存出保證金	鴻鉅公司	\$ 97,493	\$ 100,000

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	鴻鉅公司	\$ -	\$ 3,327

關係人委託本公司代為收取之銷售土地款：

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動負債	鴻鉅公司	\$ 10,905	\$ -

(四) 建案代銷

本公司委託關係人銷售如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
佣金支出	昌運公司	\$ -	\$ 17,866

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他流動資產	昌運公司	\$ 3,701	\$ -

其他應收款	昌運公司	\$ -	\$ 103
-------	------	------	--------

應付帳款	昌運公司	\$ -	\$ 2,447
------	------	------	----------

關係人委託本公司銷售土地及標售建案等服務如下：

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
勞務收入	昌運公司	\$ 2,519	\$ 2,429
	鴻鉅公司	1,206	40,616
	寶鑫營造公司	-	30,675
		\$ 3,725	\$ 73,720

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款	鴻鉅公司	\$ 243	\$ 13,944
	寶鑫營造公司	-	30,665
	昌運公司	-	2,561
		\$ 243	\$ 47,170

(五) 租賃交易

本公司向關係人承租辦公室及車位，租賃期間於 105 年 12 月至 109 年 12 月，存出保證金為 140 仟元；109 及 108 年度之租金支出分別為 969 仟元及 703 仟元。

上述交易於資產負債表日之應付款項餘額如下：

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款	負責人為主要管理階層之二親等	\$ 370	\$ 572

(六) 外包工程

本公司與寶鑫營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建築名稱	合約總價(未稅)	累計工程成本
<u>109年12月31日</u>		
站前大時代	\$ 368,942	\$ 107,044
匯幸福一大樓	85,691	51,269
匯幸福一透天	143,363	26,498
雍華	400,307	170,007
	<u>\$ 998,303</u>	<u>\$ 354,818</u>
<u>108年12月31日</u>		
站前大時代	\$ 154,664	\$ 70,218
匯幸福一大樓	85,691	18,791
匯幸福一透天	114,576	41,682
	<u>\$ 354,931</u>	<u>\$ 130,691</u>

本公司外包予關係人之工程合約，其交易價格係由雙方依市場行情議定，付款條件為月結 30 天至 90 天；一般供應商則為月結 60 天至 90 天。

另本公司委託寶鑫營造公司進行工程監造作業，截至 109 及 108 年 12 月 31 日止之在建費用皆為 3,321 仟元。

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
應付帳款	寶鑫營造公司	<u>\$ 131,305</u>	<u>\$ 148,348</u>
其他流動資產	寶鑫營造公司	<u>\$ 1,375</u>	<u>\$ -</u>

(七) 對關係人放款

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他應收款	蕾媿生技公司	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ 13,736</u>

本公司提供短期無擔保放款予關係人，年利率 109 年及 108 年分別為 2.20% 及為 2.28%。

(八) 諮詢服務

本公司因關係人管理諮詢等服務而支付之服務費。

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－ 勞務費	實質關係人 負責人為主要管理階層之 二親等	\$ 362 611 <u>\$ 973</u>	\$ 185 3,965 <u>\$ 4,150</u>

(九) 仲價服務

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－ 佣金支出	負責人為主要管理階層之 配偶 實質關係人 負責人為主要管理階層之 二親等	\$ 3,452 746 292 <u>\$ 4,490</u>	\$ - - - <u>\$ -</u>

(十) 其他

本公司因建案活動需要而向關係人購入商品。

帳列項目	關係人類別	109年度	108年度
營業費用－其他費用	子公司	<u>\$ 26</u>	<u>\$ -</u>

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款	子公司	<u>\$ 28</u>	<u>\$ -</u>

(十一) 主要管理階層薪酬

董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109 年度	108 年度
短期員工福利	<u>\$ 28,112</u>	<u>\$ 23,413</u>
退職後福利	<u>466</u>	<u>622</u>
	<u>\$ 28,578</u>	<u>\$ 24,035</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二七、質抵押之資產

下列資產業已提供作為短期銀行借款之擔保品及發行有擔保公司債之設質擔保：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
存 貨	\$ 3,875,619	\$ 3,961,646
其他金融資產	1,235,334	801,208
透過損益按公允價值衡量之金融資產	<u>728,281</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,839,234</u>	<u>\$ 4,762,854</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 工程承包商向本公司提起民事訴訟，請求給付工程款，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。
- (二) 消費者因建案履約疑慮及修繕賠償等請求，向本公司提起民事訴訟，請求返還價金 10,900 仟元，已由法院審理中；管理階層依據法律諮詢意見預期該訴訟案件尚不致發生重大損失。
- (三) 截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，為購買土地已簽約之主要合約而尚未支付之金額分別為 1,044,442 仟元及 154,650 仟元。

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產如下：

<u>外 幣 資 產</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>	
	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>非貨幣性項目</u>		
美 金	\$ 864	28.48 \$ 24,607

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：無。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表七。
9. 從事衍生性商品交易：無。
10. 其他：母子公司間及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例：附表九。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本年度最高餘額	年底餘額	實際支金額	利率區間(%)	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	本公司	蕾媿生技公司	其他應收款	是	\$ 20,000	\$ -	\$ -	2.28	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 424,015 (註)	\$ 848,030 (註)
0	本公司	蕾媿生技公司	其他應收款	是	10,000	10,000	10,000	2.20	短期融通資金	-	營運週轉	-	-	-	424,015 (註)	848,030 (註)

註：本公司對個別對象資金貸與限額及總限額分別為本公司之淨值 20% 及 40%。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
年底持有有價證券情形
民國 109 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股

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	年				備註
				股數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
本公司	股票							
	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	250	\$ 10	-	\$ 10	
	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	49	7,825	-	7,825	
	中強光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	764	30,980	-	30,980	
	元大台灣 50(0050)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	60	7,335	-	7,335	
	台灣半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	575	35,765	-	35,765	
	台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	115	60,950	-	60,950	
	永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	4106	338,311	-	338,312	
	全新光電科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	235	26,320	-	26,320	
	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,149	49,177	-	49,177	
	帆宣系統科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	54	6,291	-	6,291	
	昇佳電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	87	59,408	-	59,408	
	直得科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	121	10,116	-	10,116	
	金居開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,005	53,567	-	53,567	
	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	150	6,105	-	6,105	
	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9,496	124,872	-	124,873	
	美利達工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	15	3,540	-	3,540	
	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	125	64,750	-	64,750	
	強茂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	110	5,951	-	5,951	
	創意電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	14	4,746	-	4,746	
	景碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	310	25,079	-	25,079	
	晶豪科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	50,000	3,235	-	3,235	
	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	8,899	107,233	-	107,234	
	街口布蘭特油正 2(00715L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30,938	141,387	-	141,388	
	新光鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	140	5,523	-	5,523	
	新光合成纖維股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,046	29,156	-	29,156	
	瑞昱半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2	781	-	781	
	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	160	5,904	-	5,904	
	樺漢科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1	296	-	296	
	聯茂電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	330	45,540	-	45,540	
	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	150	7,073	-	7,073	
穩懋半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	182	62,972	-	62,972		
ProShares VIX Short-Term Futures (VIXY)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	40	15,490	-	15,484		
Direxion Daily Gold Miners Bul (NUGT)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	5,936	-	5,938		
寶鑫營造公司	股票							
	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	100	10	-	10	
	永冠-KY(1589)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	329	27,110	-	27,110	

富旺國際開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		入		出		年底			
					股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額		
本公司	元大 S&P 黃金正 2	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	4,491	\$ 99,612	32,200	\$ 962,942	36,691	\$1,088,648	\$1,062,554	\$ 24,575	-	\$ -
	元大 S&P 原油正 2	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	115,453	838,466	115,453	740,005	838,466	(99,508)	-	-
	元大滬深 300 正 2	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	4,483	83,528	384,476	7,574,801	388,959	7,738,993	7,658,329	69,658	-	-
	元大 S&P 石油	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	45,470	403,462	45,470	414,356	403,462	10,305	-	-
	可成科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	88	20,129	1,918	376,910	2,006	428,394	397,039	29,949	-	-
	台灣積體電路製造股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	1,362	464,702	1,247	392,450	405,034	(13,944)	115	60,950
	友達光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	73,359	858,970	73,359	857,121	858,970	(4,475)	-	-
	永冠-KY(1589)	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	8,036	766,461	3,930	379,624	376,559	1,799	4,106	338,312
	玉晶光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	1,682	940,160	1,682	951,539	940,160	8,123	-	-
	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	58,409	1,408,124	58,259	1,527,108	1,402,261	120,452	150	6,105
	國巨股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	1,469	561,080	1,344	498,845	496,234	968	125	64,750
	富邦 VIX	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	135,133	807,104	135,133	781,063	807,104	(27,118)	-	-
	富邦印度正 2	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	37,344	777,063	37,344	800,098	777,063	21,908	-	-
	群創光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	71,612	656,906	71,612	684,993	656,906	25,848	-	-
	緯穎科技服務股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	688	530,017	678	536,526	530,017	4,715	-	-
	聯華電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	20,682	338,277	20,532	330,573	331,110	(1,587)	150	7,073
	聯發科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	1,308	664,863	1,308	660,239	664,863	(6,793)	-	-
	長榮航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	24,366	325,221	14,870	196,807	195,988	154	9,496	124,873
	Invitae Corp (NVT)	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	262	367,198	262	380,521	367,198	13,323	-	-
寶鑫營造公司	元大滬深 300 正 2	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	57,961	1,389,044	57,961	1,404,647	1,389,044	13,602	-	-

富旺國際開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

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	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	西屯段及上石碑段	109.1.22	\$ 637,500	全數支付	自然人	無	—	—	—	\$ -	雙方議價	營建用地	無
	山子頂段及中庸段	109.11.11	558,310	已支付\$83,747	自然人	無	—	—	—	-	雙方議價	營建用地	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司
 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	桃園市蘆竹區南坎廟口段蕃子厝小段土地及建物	109.10.8	107.7.25	\$ 773,009	\$ 903,279	全數收取	\$ 130,270	富堡村五金股份有限公司、中嘉金屬企業有限公司	無	獲取利益	雙方議價	無

富旺國際開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

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	
			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	寶鑫營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 565,461	96%	依合約規定	—	—	(\$ 131,305)	44%

富旺國際開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

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金額處理方式		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		
寶鑫營造公司	本公司	子公司對母公司	\$ 131,305	-	\$ -	—	\$ 96,583	\$ -

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元／仟股

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		年底持有		帳面金額	被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)			
本公司	寶鑫營造公司	台中市	綜合營造	\$ 120,000	\$ 120,000	12,000	100	\$ 95,996	\$ 11,830	(\$ 2,848)
	蕾媞生技公司	台中市	化粧品買賣	41,900	21,900	4,000	100	6,225	(9,049)	(9,049)
	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74	(3,393)	-	-
	富旺不動產公司	台中市	不動產買賣	5,000	5,000	500	100	4,951	-	-
	Sindar 公司	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100	(330)	-	17
	Fuwong 公司	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100	454	4	(21)
	富信全球置業公司	台中市	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100	7,444	(121)	(121)
蕾媞生技公司	富旺房仲公司	台中市	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26	3,372	-	-
	蕾媞生物科技責任有限公司	越南	化粧品買賣	2,972	2,972	-	100	2,176	(74)	(193)

富旺國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表九

單位：股

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21
宏富投資股份有限公司	11,667,529	7.57
慶宏投資股份有限公司	11,019,952	7.15

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料係股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股為本人持股，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		附註七
應收帳款－非關係人明細表		明細表二
其他應收款明細表		附註八
存貨明細表		明細表三
其他流動資產明細表		明細表四
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		附註七
採用權益法之投資變動明細表		明細表五
使用權資產變動明細表		明細表六
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十一
遞延所得稅資產明細表		附註二二
短期借款明細表		明細表七
應付帳款明細表		明細表八
租賃負債明細表		明細表九
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		明細表十
營業費用明細表		明細表十一
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用之功能別彙總表		附註二十

富旺國際開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 109 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另註明者外，
係新台幣仟元

項	目	金	額
庫存現金及零用金		\$	832
支票存款			2,130
活期存款			2,026,041
定期存款			3,300
外幣存款(註)			<u>3,129</u>
			2,035,432
減：信託專戶存款及質押定期存款			(<u>1,235,334</u>)
			<u>\$ 800,098</u>

註：包括美金 106 仟元 (US\$1 = NT\$28.48)、歐元 2 仟元 (EUR1 = NT\$35.02) 及日元 0.3 仟元 (JPY1 = NT\$0.28)。

富旺國際開發股份有限公司
 應收帳款－非關係人明細表
 民國 109 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	金 額
非關係人	
A 個人	\$ 15,115
B 個人	5,346
C 個人	5,017
D 個人	4,244
E 個人	4,176
F 個人	4,002
G 個人	3,256
H 個人	3,169
其 他 (註)	<u>13,316</u>
	57,641
減：備抵損失	(<u>3,086</u>)
	<u>\$ 54,555</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

富旺國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

項	目	成	本	市	價 (註)
在建房地		\$ 4,051,517		\$ 4,180,836	
待售房地		856,179		1,336,642	
預付房地		<u>218,015</u>		<u>218,015</u>	
		<u>\$ 5,125,711</u>		<u>\$ 5,735,493</u>	

註：採淨變現價值評價。

富旺國際開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
遞延收入		\$	96,388
預付費用			50,084
暫付款			14,176
代付款			12,709
其他			<u>8,559</u>
		\$	<u>181,916</u>

富旺國際開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年初餘額		增	加減		投資利益 (損失)	年底餘額		市價或 股權淨值	
	股數	金額		股數	金額		股數	持股份%		金額
採權益法之投資										
寶鑫營造公司	12,000	\$105,449	-	\$ -	-	(\$ 6,605)	12,000	100	\$ 95,996	\$133,397
蕾媿生技公司	2,000	(4,726)	2,000	20,000	-	(9,049)	4,000	100	6,225	6,225
富旺不動產公司	500	4,951	-	-	-	-	500	100	4,951	4,951
Fuwong 公司	1	475	-	-	-	(21)	1	100	454	454
富信全球置業	1,000	7,565	-	-	-	(121)	1,000	100	7,444	7,444
富旺房仲公司	1,000	(3,393)	-	-	-	-	1,000	74	(3,393)	(3,393)
Sindar 公司	650	(347)	-	-	-	17	650	100	(330)	(330)
		109,974		<u>\$ 20,000</u>		<u>(\$ 6,605)</u>			111,347	<u>\$148,748</u>
加：採用權益法之投資貸餘轉 列非流動負債		<u>8,466</u>							<u>3,723</u>	
		<u>\$118,440</u>							<u>\$115,070</u>	

富旺國際開發股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

項	目	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	年 底 餘 額
成 本				
	建 築 物	\$ 27,562	<u>\$ 2,847</u>	\$ 30,409
累 計 折 舊				
	建 築 物	<u>15,521</u>	<u>\$ 10,343</u>	<u>25,864</u>
		<u>\$ 12,041</u>		<u>\$ 4,545</u>

富旺國際開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日 (註)	年 利 率 (%)	金 額
抵押借款			
京城商業銀行	110.12.02	2.25	\$ 385,827
台灣中小企業銀行八德分行	113.09.18	1.75	479,400
全國農業金庫台中分行	112.11.05	1.95-2.05	596,850
台灣中小企業銀行竹南分行	114.12.22	1.75	137,000
台灣中小企業銀行竹北分行	112.10.14	1.75	308,000
台灣中小企業銀行烏日分行	113.01.10	2.00	136,000
上海商業儲蓄銀行員林分行	110.01.19	1.40	24,200
板信銀行北台中分行	110.09.29	2.50	200,000
王道商業銀行台中分行	110.04.06	2.03	42,250
第一銀行台中分行	114.04.13	1.85-2.00	708,900
元大商業銀行	112.11.12	1.83	250,000
台中商業銀行霧峰分行	118.07.24	1.76	6,584
元大證券北屯分公司	110.06.30	1.75	328,614
元富證券大裕分公司	110.06.30	1.75	241,800
統一證券彰化分公司	110.06.30	1.80	218,657
			<u>4,064,082</u>
信用借款			
全國農業金庫台中分行	111.08.20	1.95	16,800
元大商業銀行	112.11.12	1.88	118,800
			<u>135,600</u>
			<u>\$ 4,199,682</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

富旺國際開發股份有限公司
應付帳款－非關係人明細表
民國 109 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
甲公司	\$ 74,856
乙公司	38,352
丙公司	21,927
丁公司	8,625
其 他 (註)	<u>22,653</u>
	<u>\$ 166,413</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

富旺國際開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>租 賃 期 間</u>	<u>折 現 率 %</u>	<u>金 額</u>
建築物		107.3.1-114.4.14	2.15	<u>\$ 4,602</u>

富旺國際開發股份有限公司

營業收入及成本明細表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項 目	營業收入淨額	營業成本
營建業務		
南崁廟口段	\$ 903,279	\$ 773,009
世界之翼	860,987	643,094
中彰國際商業城（原牛稠子段）	392,723	299,250
站前 318	234,661	202,712
米蘭雙星	164,885	123,389
心海苑（原漾世代）	152,895	123,324
匯幸福透天	143,372	107,144
國美天藏	118,446	97,810
桃園航空城（大園區橫山段尖山小段）	83,972	81,070
天際 Wone	64,721	56,756
富旺科技園區（原 NO1 工業城）	33,630	23,631
天 藍	21,498	17,652
世界臻美	-	850
	<u>3,175,069</u>	<u>2,549,691</u>
其他業務	<u>8,372</u>	<u>341</u>
	<u>\$ 3,183,441</u>	<u>\$ 2,550,032</u>

富旺國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 及 總 務 費 用	合 計
佣金支出		\$ 67,523	\$ -	\$ 67,523
薪資及獎金		21,280	34,784	56,064
廣告費		22,067	2,056	24,123
折 舊		14,907	4,053	18,960
租金支出		14,861	1,949	16,810
勞務費		3,591	12,701	16,292
修繕費		6,119	1,369	7,488
稅 捐		5,545	416	5,961
捐 贈		-	5,625	5,625
其他費用		<u>41,700</u>	<u>45,776</u>	<u>87,476</u>
		<u>\$ 197,593</u>	<u>\$ 108,729</u>	<u>\$ 306,322</u>