

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國 112 年度及 111 年度  
(股票代碼 6219)

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5  
電 話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
民國 112 年度及 111 年度合併財務報告暨會計師查核報告  
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告書	5 ~ 10
五、	合併資產負債表	11 ~ 12
六、	合併綜合損益表	13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 56
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18 ~ 26
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26 ~ 27
	(六) 重要會計項目之說明	27 ~ 44
	(七) 關係人交易	45 ~ 46
	(八) 質押之資產	47

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	47 ~ 49	
(十)	重大之災害損失	49	
(十一)	重大之期後事項	49 ~ 50	
(十二)	其他	50 ~ 55	
(十三)	附註揭露事項	55 ~ 56	
(十四)	營運部門資訊	56	

富旺國際開發股份有限公司  
關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至民國 112 年 12 月 31 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表之公司均相同，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表中均已揭露，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：富旺國際開發股份有限公司



負責人：林正雄



中華民國 113 年 3 月 12 日

會計師查核報告

(113)財審報字第 23004766 號

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及子公司（以下簡稱「富旺集團」）民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（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，上開合併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，足以允當表達富旺集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 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受託查核簽證財務報表規則及中華民國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中華民國會計師職業道德規範，與富旺集團保持超然獨立，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，對富旺集團民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

富旺集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

### 房地銷售收入之截止

#### 事項說明

有關銷貨收入會計政策請詳合併財務報表附註四(二十七)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十八)。民國 112 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 2,580,480 仟元，占合併營業收入之 99%。

建設業之房地銷售收入於控制移轉時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須檢視控制移轉相關文件後認列銷貨收入，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入之截止列為本年度查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就集團房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
  - (1)與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
  - (2)驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件（包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料）之

日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。

2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋單暨客戶簽署之交屋聲明書日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

### **存貨備抵評價之評估**

#### 事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。富旺集團民國 112 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額為新台幣 7,148,543 仟元及 0 仟元。

富旺集團之存貨主要為待售房地及在建房地，存貨評價係以成本與淨變現價值孰低者衡量。由於富旺集團係屬高度資金投入且回收期長之建設業，近年房地產受政府房市政策及景氣影響不動產價格波動較大，存貨評價涉及管理階層主觀判斷，因此，本會計師將存貨備抵評價之評估列為本年度查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 瞭解及評估富旺集團營運及產業性質，並與管理階層訪談，評估其存貨淨變現價值所採用之方法與程序之合理性。
2. 取得財務報導期間結束日之存貨評估淨變現價值報表，抽核各項存貨淨變現價值採用估計基礎適當性，包括取得各案別近期銷售之成交價、鄰近地區相似資產之近期市場成交資訊或外部專家出具之評價報告及建案預計至完工尚需投入成本之適當性，確認期末存貨之淨變現價值以評估備抵存貨評價損失金額之

合理性。

### **其他事項 - 個體財務報告**

富旺國際開發股份有限公司已編製民國 112 年及 111 年度個體財務報表，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表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富旺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富旺集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富旺集團之治理單位（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表之責任**

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併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合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併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，以及使富旺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表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是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，以對合併財務報表表示意見。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中華民國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，決定對富旺集團民國 112 年度合併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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師



劉美蘭



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號

金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 1 2 日



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 648,239	6	\$ 197,812	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八	25,523	-	521,251	5
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(三)及八	753,101	7	103,069	1
1150	應收票據淨額	六(四)	116	-	1,486	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	467,491	5	43,858	1
1200	其他應收款	七(二)及九(一)	10,828	-	20,143	-
1220	本期所得稅資產		9,443	-	9,440	-
130X	存貨	六(五)、八及九(一)	7,148,543	70	6,985,759	72
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	638,956	6	548,364	6
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>9,702,240</u>	<u>94</u>	<u>8,431,182</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產</b>						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(二)	20	-	20	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		4,000	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(三)及八	296,430	3	980,953	10
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	48,593	1	35,365	-
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	161,832	2	163,637	2
1780	無形資產		1,226	-	923	-
1840	遞延所得稅資產		33,864	-	30,154	-
1900	其他非流動資產		38,643	-	51,418	1
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>584,608</u>	<u>6</u>	<u>1,262,470</u>	<u>13</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,693,652</u>	<u>100</u>

(續次頁)



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	112年12月31日			111年12月31日		
		金額	%		金額	%	
<b>流動負債</b>							
2100	短期借款	六(九)	\$ 4,829,259	47	\$ 4,759,162	49	
2110	應付短期票券	六(十)	348,159	3	348,737	4	
2130	合約負債－流動	六(十八)及七(二)	1,356,279	13	1,233,459	13	
2150	應付票據		38,053	-	23,085	-	
2170	應付帳款	九(一)	666,432	7	523,076	5	
2200	其他應付款	六(十一)	108,295	1	52,730	1	
2230	本期所得稅負債	六(二十四)	37,722	-	-	-	
2280	租賃負債－流動	七(二)	15,563	-	11,589	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	999,905	10	699,875	7	
2399	其他流動負債－其他	九(一)	46,059	1	21,713	-	
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>8,445,726</u>	<u>82</u>	<u>7,673,426</u>	<u>79</u>	
<b>非流動負債</b>							
2530	應付公司債	六(十二)	199,602	2	999,605	10	
2580	租賃負債－非流動	七(二)	152,302	2	156,562	2	
2600	其他非流動負債		-	-	796	-	
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>351,904</u>	<u>4</u>	<u>1,156,963</u>	<u>12</u>	
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>8,797,630</u>	<u>86</u>	<u>8,830,389</u>	<u>91</u>	
<b>股本</b>							
3110	普通股股本	六(十五)	1,190,163	11	1,540,163	16	
<b>資本公積</b>							
3200	資本公積	六(十六)	274,901	3	92,566	1	
<b>保留盈餘</b>							
3310	法定盈餘公積	六(十七)	167,797	2	167,797	2	
3320	特別盈餘公積		438	-	746	-	
3350	待彌補虧損		( 144,151)	( 2)	( 937,571)	( 10)	
<b>其他權益</b>							
3400	其他權益		70	-	( 438)	-	
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>1,489,218</u>	<u>14</u>	<u>863,263</u>	<u>9</u>	
重大或有負債及未認列之合約承諾 九							
重大之期後事項 十一							
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		<u>\$ 10,286,848</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,693,652</u>	<u>100</u>	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

項目	附註	112 年 度			111 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十八)及七(二)	\$ 2,600,430	100	\$ 578,022	100		
5000 營業成本	六(五)	( 2,046,918)	( 78)	( 423,833)	( 73)		
5900 營業毛利		553,512	22	154,189	27		
營業費用	六(二十二)(二十三)						
6100 推銷費用		( 182,315)	( 7)	( 88,616)	( 15)		
6200 管理費用		( 203,648)	( 8)	( 170,311)	( 30)		
6000 營業費用合計		( 385,963)	( 15)	( 258,927)	( 45)		
6900 營業利益(損失)		167,549	7	104,738	18		
營業外收入及支出							
7100 利息收入		6,570	-	2,314	-		
7010 其他收入	六(十九)及九(一)	46,417	2	73,064	13		
7020 其他利益及損失	六(二十)	22,015	1	905,722)	( 157)		
7050 財務成本	六(二十一)、七(二)及九(一)	( 12,979)	( 1)	( 36,516)	( 6)		
7000 營業外收入及支出合計		62,023	2	866,860)	( 150)		
7900 稅前淨利(淨損)		229,572	9	971,598)	( 168)		
7950 所得稅費用	六(二十四)	( 36,460)	( 2)	( 6,061)	( 1)		
8200 本期淨利(淨損)		\$ 193,112	7	\$ 977,659)	( 169)		
其他綜合損益(淨額)							
不重分類至損益之項目							
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		\$ 70	-	\$ -	-		
8310 不重分類至損益之項目總額		70	-	-	-		
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		438	-	308	-		
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		438	-	308	-		
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 508	-	\$ 308	-		
8500 本期綜合損益總額		\$ 193,620	7	\$ 977,351)	( 169)		
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		\$ 193,112	7	\$ 977,659)	( 169)		
合計		\$ 193,112	7	\$ 977,659)	( 169)		
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$ 193,620	7	\$ 977,351)	( 169)		
合計		\$ 193,620	7	\$ 977,351)	( 169)		
基本每股盈餘(虧損)	六(二十五)						
9750 基本每股盈餘(虧損)		\$ 2.02		\$ 10.40)			
稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十五)						
9850 稀釋每股盈餘(虧損)		\$ 2.02		\$ 10.40)			

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併權益變動表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

歸屬於本公司業主之權益	資本	公積	發行之股票	法定盈餘公積	特別盈餘公積	待彌補虧損	其他	綜合允價	益	總額
111 年										
111 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ -	\$ 161,015	\$ -	\$ 86,120	(\$ 746)	\$ -	\$ -	\$ 1,879,118
111 年度 淨 損	-	-	-	-	-	( 977,659)	-	-	-	( 977,659)
111 年度 其他 綜合 損益	-	-	-	-	-	-	308	-	-	308
111 年度 綜合 損益 總 額	-	-	-	-	-	( 977,659)	308	-	-	( 977,351)
110 年度 盈餘 指撥 及 分配										
法定 盈餘 公積	-	-	-	6,782	-	( 6,782)	-	-	-	-
特別 盈餘 公積	-	-	-	-	746	( 746)	-	-	-	-
現金 股利	-	-	-	-	-	( 38,504)	-	-	-	( 38,504)
111 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ -	\$ 167,797	\$ 746	(\$ 937,571)	(\$ 438)	\$ -	\$ -	\$ 863,263
112 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日										
112 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,540,163	\$ 92,566	\$ -	\$ 167,797	\$ 746	(\$ 937,571)	(\$ 438)	\$ -	\$ -	\$ 863,263
112 年度 淨 利	-	-	-	-	-	193,112	-	-	-	193,112
112 年度 其他 綜合 損益	-	-	-	-	-	-	438	70	-	508
112 年度 綜合 損益 總 額	-	-	-	-	-	193,112	438	70	-	193,620
111 年度 盈餘 指撥 及 分配										
迴轉 特別 盈餘 公積	-	-	-	-	( 308)	308	-	-	-	-
減資 彌補 虧損	( 600,000)	-	-	-	-	600,000	-	-	-	-
現金 增資	250,000	178,750	-	-	-	-	-	-	-	428,750
股份 基礎 給付 酬勞 成本	-	-	3,585	-	-	-	-	-	-	3,585
112 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,190,163	\$ 271,316	\$ 3,585	\$ 167,797	\$ 438	(\$ 144,151)	\$ -	\$ 70	\$ -	\$ 1,489,218

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華





富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併現金流量表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨利(淨損)		\$ 229,572	(\$ 971,598)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十二)	10,349	12,175
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十二)	5,857	11,247
攤銷費用	六(二十二)	632	655
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨 (利益)損失	六(二)(二十)	( 45,020 )	895,298
利息費用	六(二十一)	12,979	36,516
利息收入		( 6,570 )	( 2,314 )
股利收入	六(二)(十九)	( 1,570 )	( 56,650 )
股份基礎給付酬勞成本	六(十三)	3,585	-
訴訟損失		17,631	5,977
處分不動產、廠房及設備損失		-	50
租賃修改利益	六(二十)	-	( 964 )
其他收入	九(一)	( 40,108 )	-
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			
按攤銷後成本衡量之金融資產		34,491	333,359
應收票據		1,370	5,824
應收帳款(含關係人)		( 423,633 )	788,173
其他應收款(含關係人)		( 307 )	( 10,094 )
存貨		( 22,388 )	( 1,647,018 )
利息資本化實際支付數	六(五)	( 140,396 )	( 80,475 )
其他流動資產		( 90,592 )	( 76,844 )
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		122,820	69,432
應付票據		14,968	( 18,373 )
應付帳款		179,788	46,771
其他應付款		61,992	( 11,106 )
其他流動負債		10,926	( 12,764 )
營運產生之現金流出		( 63,624 )	( 682,723 )
收取之利息		6,570	2,314
支付之利息		( 14,438 )	( 37,631 )
支付之所得稅		( 2,477 )	( 31,641 )
營業活動之淨現金流出		( 73,969 )	( 749,681 )

(續次頁)



富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日 至12月31日	111年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>			
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		(\$ 3,930)	\$ -
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十六)	( 291,789)	( 9,384,464)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十六)	835,230	9,619,090
透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款		-	4,617
購置不動產、廠房及設備	六(二十六)	( 15,119)	( 12,223)
存出保證金增加		( 12,763)	( 9,669)
存出保證金減少		26,118	42,315
購置無形資產		( 935)	( 477)
預付設備款增加		( 580)	-
收取之股利	六(二)(十九)	1,570	56,650
利息資本化實際支付數	六(七)	( 1,772)	-
投資活動之淨現金流入		536,030	315,839
<b>籌資活動之現金流量</b>			
短期借款增加	六(二十七)	1,975,351	9,807,868
短期借款減少	六(二十七)	( 1,905,254)	( 9,803,449)
應付短期票券增加	六(二十七)	350,000	350,000
應付短期票券減少	六(二十七)	( 350,000)	( 350,000)
發行公司債	六(二十七)	200,000	-
償還公司債	六(二十七)	( 700,000)	-
存入保證金增加	六(二十七)	497	867
存入保證金減少	六(二十七)	( 604)	( 591)
租賃本金償還	六(二十七)	( 10,812)	( 7,912)
發放現金股利	六(十七)	-	( 38,504)
現金增資	六(十五)	428,750	-
籌資活動之淨現金流出		( 12,072)	( 41,721)
匯率影響數		438	308
本期現金及約當現金增加(減少)數		450,427	( 475,255)
期初現金及約當現金餘額		197,812	673,067
期末現金及約當現金餘額		\$ 648,239	\$ 197,812

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄



經理人：林宗毅



會計主管：黃秀華



  
富旺國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國112年度及111年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國86年4月23日設立，本公司及子公司(以下簡稱「本集團」)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。本公司股票自民國89年7月26日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，自民國92年2月26日起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國113年3月12日經董事會通過後發布。

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(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報告期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管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IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

(1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2) 按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。

2. 編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有

能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年 12月31日	111年 12月31日	
本公司	Sindar Technologies, Inc. (Sindar)	貿易商	100	100	
本公司	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	74	74	註4
本公司	蕾媂生物科技股份有限公司 (蕾媂生技)	化妝品買賣	100	100	註2
本公司	寶鑫營造股份有限公司 (寶鑫營造)	綜合營造	100	100	註1
本公司	Fuwong International Development Co., Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	-	100	註3
本公司	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產)	不動產買賣	100	100	
本公司	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業)	不動產買賣	100	100	
蕾媂生技	富旺房屋仲介股份有限公司 (富旺房仲)	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	26	26	註4

註 1：寶鑫營造於民國 112 年 11 月 27 日經董事會決議通過現金增資 300,000 仟元，發行新股 30,000 仟股，增資基準日為民國 112 年 11 月 30 日，並於民國 112 年 12 月 13 日完成變更登記程序。

註 2：蕾媂生技於民國 111 年 5 月 11 日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，增資基準日為

民國 111 年 5 月 25 日，並於民國 111 年 6 月 6 日完成變更登記程序。

註 3：本集團於民國 107 年 4 月 20 日經董事會決議通過辦理 FUWONG International Development Co., Ltd 清算程序，民國 112 年 5 月 16 日清算完竣。

註 4：富旺房仲於民國 111 年 12 月 11 日停業至 113 年 12 月 10 日。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 重大限制：無此情形。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

#### (四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

##### 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

3. 因建屋出售營業週期通常長於 1 年，故與營建及長期工程合約相關之資產與負債，按營業週期作為劃分流動與非流動之標準，其餘資產與負債科目則以 1 年為劃分標準。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬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。
2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益；或同時符合下列條件之債務工具投資：
  - (1) 在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。
  - (2) 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。
2. 本集團對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1)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。

(2)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。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

#### (九) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

#### (十) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

#### (十一) 金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

#### (十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

#### (十三) 存貨

1. 存貨按成本及淨變現價值孰低者衡量，成本依加權平均法決定。比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法，淨變現價值係指在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。
2. 建設營造存貨包括待售土地、待售房屋、在建工程及營建材料等，以取得成本為入帳基礎，並將購建期間有關之利息費用予以資本化；成本之累積，依工程別分別歸屬之；成本之結轉按建坪法計算，資產負債表日時並按成本與淨變現價值孰低法評價。淨變現價值係指在正常營運過

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。比較存貨之成本與淨變現價值時，採個別認定法將成本歸屬於各建案。存貨自成本沖減至淨變現價值之金額，認列為當期銷貨成本。

#### (十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	1年 ~ 3年
其他設備	2年 ~ 5年

#### (十五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；後續採成本模式衡量，於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，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。
4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

## (十六) 無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

## (十七) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

## (十八) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他短期借款。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

## (十九) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

## (二十) 應付普通公司債

本集團發行之普通應付公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

## (二十一) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

## (二十二) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

### 2. 退休金

#### 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

### 3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計值變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

#### (二十三) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益工具之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益工具之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎勵數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

#### (二十四) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

#### (二十五) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

#### (二十六) 股利分配

分派予股東之現金股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認

列負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於新股基準日時轉列為普通股。

## (二十七) 收入認列

### 1. 不動產銷售

- (1) 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶及實際交屋取得交屋簽認之時點認列收入。
- (2) 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。但評估個別合約財務組成部分不重大，因此並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

### 2. 勞務收入

勞務收入係依代銷合約提供勞務產生之收入，於提供勞務完成時認列收入，客戶依照服務提供完成時支付合約價款。

### 3. 商品銷售

- (1) 本集團銷售化妝品及保養品之相關產品，銷貨收入於商品銷售予客戶時認列。
- (2) 銷貨之交易價款於客戶購買時立即向客戶收取。
- (3) 應收帳款於商品交付予客戶時認列，因自該時點起本集團對合約價款具無條件權利，僅須時間經過即可自客戶收取對價。

### 4. 取得客戶合約成本

本集團為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

## (二十八) 營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計值及假設。所作出之重大會計估計值與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設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風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二) 重要會計估計值及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於此存貨評價主要係依市場銷售價值之金額為估計基礎，因近年房地產受政府房市政策及景氣影響，故可能產生重大變動。

民國 112 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 7,148,543 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,218	\$ 1,089
支票存款	10,128	3,142
活期存款	636,893	193,581
	<u>\$ 648,239</u>	<u>\$ 197,812</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款、部分活期存款及定期存款作為本公司發行之公司債擔保及短期借款擔保，分別為 753,101 仟元及 103,069 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 296,430 仟元及 980,953 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
流動項目：			
強制透過損益按公允			
價值衡量之金融資產			
-權益證券		\$ 25,274	\$ 543,784
-評價調整		249	( 22,533)
		<u>\$ 25,523</u>	<u>\$ 521,251</u>

項	目	112年12月31日	111年12月31日
非流動項目：			
強制透過損益按公允			
價值衡量之金融資產			
	-權益證券	\$ 20	\$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年度	111年度
強制透過損益按公允價值		
衡量之金融資產		
權益工具	\$ 45,020	(\$ 859,760)
衍生工具	-	( 35,538)
認列於損益之股利收入	1,570	56,650
合計	\$ 46,590	(\$ 838,648)

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。

3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 263,465	\$ 103,069
受限制之活期存款	486,336	-
受限制之定期存款	3,300	-
合計	\$ 753,101	\$ 103,069
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 296,430	\$ 977,653
受限制之定期存款	-	3,300
合計	\$ 296,430	\$ 980,953

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益如下：

	112年度	111年度
利息收入	\$ 4,573	\$ 1,450

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國112年及111年12月31日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違

約之可能性甚低。

(四) 應收帳款及票據

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據	\$ 116	\$ 1,486
應收帳款	\$ 468,190	\$ 44,557
減：備抵損失	( 699)	( 699)
	\$ 467,491	\$ 43,858

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 468,190	\$ 116	\$ 44,557	\$ 1,486

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

- 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 839,341 仟元。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
- 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	112年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 266,746	\$ -	\$ 266,746
在建房地	6,805,452	-	6,805,452
預付土地款	73,290	-	73,290
商品存貨	3,055	-	3,055
合計	\$ 7,148,543	\$ -	\$ 7,148,543

  

	111年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 187,622	\$ -	\$ 187,622
在建房地	6,792,137	-	6,792,137
商品存貨	6,000	-	6,000
合計	\$ 6,985,759	\$ -	\$ 6,985,759

1. 存貨明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>待售房地</u>		
國美天藏	\$ 38,068	\$ 38,997
世界之翼	-	35,558
桃園平鎮區(山子頂段)	-	9,246
站前新時代	16,766	28,627
站前富時代	40,492	64,450
雲科莊園(原斗六明德段)	21,340	-
心海城(原沙鹿鹿寮段)	24,765	-
協奏曲(原苗栗文湖段)	114,571	-
其他	10,744	10,744
	<u>266,746</u>	<u>187,622</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,672,875	\$ 1,321,240
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	1,284,374	858,463
高雄楠梓區援中段	457,426	312,910
心海城(原沙鹿鹿寮段)	-	582,393
幸福好好(原雲林僑真段)	-	200,365
天際 W ONE(原上石段)	1,384,941	1,059,454
雲科莊園(原斗六明德段)	-	388,551
協奏曲(原苗栗文湖段)	-	316,603
國際園首(原雲林僑真段2)	306,579	278,125
西區麻園頭段	754,880	636,970
斗六雲林溪段	389,565	389,565
艾美莊園	554,768	447,498
后里區口庄段	44	-
	<u>6,805,452</u>	<u>6,792,137</u>
<u>預付土地</u>		
后里區口庄段	\$ 66,490	\$ -
草屯鎮光華段	6,800	-
	<u>73,290</u>	<u>-</u>
<u>其他</u>		
商品存貨	\$ 3,055	\$ 6,000
合計	<u>\$ 7,148,543</u>	<u>\$ 6,985,759</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	112年度	111年度
已出售存貨成本	\$ 2,039,837	\$ 420,490
勞務成本	4,590	1,640
其他營業成本	2,491	1,703
	<u>\$ 2,046,918</u>	<u>\$ 423,833</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息資本化金額	\$ 140,396	\$ 80,475
利息資本化利率(%)	0.96%~3.42%	0.84%~2.62%

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5. 上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)5.之說明。

(六) 其他流動資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
取得合約之增額成本	\$ 415,429	\$ 406,759
預付貨款	63,507	34,435
預付費用	20,029	21,520
代付款	35,210	35,664
留抵稅額	97,418	40,963
其他	7,363	9,023
	<u>\$ 638,956</u>	<u>\$ 548,364</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	<u>112年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>112年12月31日</u>
成本				
租賃改良	\$ 14,378	\$ -	\$ -	\$ 14,378
其他設備	47,824	1,141	( 500)	48,465
未完工程	4,083	22,436	-	26,519
合計	<u>\$ 66,285</u>	<u>\$ 23,577</u>	<u>(\$ 500)</u>	<u>\$ 89,362</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 11,338)	(\$ 3,002)	\$ -	(\$ 14,340)
其他設備	( 19,582)	( 7,347)	500	( 26,429)
合計	<u>(\$ 30,920)</u>	<u>(\$ 10,349)</u>	<u>\$ 500</u>	<u>(\$ 40,769)</u>
總計	<u>\$ 35,365</u>			<u>\$ 48,593</u>
	<u>111年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期處分</u>	<u>111年12月31日</u>
成本				
租賃改良	\$ 12,793	\$ 1,585	\$ -	\$ 14,378
其他設備	41,994	6,555	( 725)	47,824
未完工程	-	4,083	-	4,083
合計	<u>\$ 54,787</u>	<u>\$ 12,223</u>	<u>(\$ 725)</u>	<u>\$ 66,285</u>
累計折舊				
租賃改良	(\$ 6,504)	(\$ 4,834)	\$ -	(\$ 11,338)
其他設備	( 12,916)	( 7,341)	675	( 19,582)
合計	<u>(\$ 19,420)</u>	<u>(\$ 12,175)</u>	<u>\$ 675</u>	<u>(\$ 30,920)</u>
總計	<u>\$ 35,367</u>			<u>\$ 35,365</u>

1. 利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	\$ 104	\$ -
利息資本化利率(%)	0.96%~3.42%	-

2. 不動產、廠房及設備與租賃合約相關之資本化金額及利率區間：

	112年度	111年度
折舊費用資本化金額	\$ 6,474	\$ -
利息費用資本化金額	\$ 1,668	\$ -
利息費用資本化利率區間	1.40%	-

(八) 租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。
2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 158,166	\$ 158,971
房屋及建築	3,666	4,666
	\$ 161,832	\$ 163,637
	112年度	111年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 10,138	\$ 9,096
房屋及建築	2,193	2,151
減：符合要件之資產資本化金額	( 6,474)	-
	\$ 5,857	\$ 11,247

4. 本公司於承租之土地上興建商場，租賃合約發生之費用係為商場達到預定可使用狀態之必要支出，故將相關費用資本化至未完工程資訊請詳附註六(七)。

5. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	112年度	111年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 759	\$ 2,536
屬短期租賃合約之費用	4,299	5,061
來自轉租使用權資產之收益	797	347

6. 本集團於民國 112 年及 111 年度使用權資產之增添分別為 10,526 仟元及 0 仟元。

7. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為大型百貨商場，截至民國 112 年 12 月 31 日止，尚在興建階段。
8. 本集團於民國 112 年及 111 年度租賃現金流出總額分別為 17,538 仟元及 15,509 仟元。
9. 變動租賃給付對負債之影響
- (1) 本公司租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與申報地價連結者。對於前揭類型之租賃標的，係以地政司公告之地價並乘上特定比率為租金計算基礎。
- (2) 當公告地價增加 1%，則變動租賃給付之租賃合約將使民國 112 年及 111 年度總租賃給付金額分別增加 101 仟元及 84 仟元。

(九) 短期借款

借款性質	112年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,622,259	2.25%-3.30%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	207,000	2.75%-4.55%	無
	<u>\$ 4,829,259</u>		
借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 4,547,162	1.75%-2.98%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.50%-4.30%	無
	<u>\$ 4,759,162</u>		

1. 於民國 112 年及 111 年度認列於損益之利息費用分別為 0 仟元及 14,434 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 116 年。

(十) 應付短期票券

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	\$ 350,000	\$ 350,000
減：應付商業本票折價	(1,841)	(1,263)
	<u>\$ 348,159</u>	<u>\$ 348,737</u>
利率	<u>1.75%</u>	<u>1.19%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十一) 其他應付款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付薪資及獎金	\$ 33,604	\$ 7,468
應付修繕費	15,700	-
應付佣金	13,858	1,929
應付利息	12,075	12,984
應付廣告費	845	1,429
應付設備款	212	-
應付投資款	-	6,955
應付訴訟賠償費	-	11,557
其他	32,001	10,408
	<u>\$ 108,295</u>	<u>\$ 52,730</u>

(十二) 應付公司債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付公司債	\$ 1,200,000	\$ 1,700,000
減：應付公司債折價	( 493)	( 520)
小計：	1,199,507	1,699,480
減：一年內到期部分(表列一年或一營業週期內到期長期負債)	( 999,905)	( 699,875)
合計：	<u>\$ 199,602</u>	<u>\$ 999,605</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 107 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.02%，發行期間 5 年，流通期間自民國 107 年 12 月 21 日至 112 年 12 月 21 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 107 年 12 月 21 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。本擔保公司債已於民國 112 年 12 月 21 日全數已現金清償。

2. 本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.95%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 3 月 7 日至 113 年 3 月 7 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 3 月 7 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。本擔保公司債已於民國 113 年 3 月 7 日全數以現金清償。

3. 本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債

券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4. 本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第三次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.05%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 7 月 11 日至 113 年 7 月 11 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 7 月 11 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 109 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.74%，發行期間 3 年，流通期間自民國 109 年 4 月 15 日至 112 年 4 月 15 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 109 年 4 月 15 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。本擔保公司債已於民國 112 年 4 月 6 日全數以現金清償。

6. 本公司於民國 112 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 112 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 200,000 仟元，票面利率 1.77%，發行期間 3 年，流通期間自民國 112 年 12 月 19 日至 115 年 12 月 19 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 112 年 12 月 19 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

(十三) 股份基礎給付

1. 民國 112 年度，本集團之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量		
		(單位：仟股)	合約期間	既得條件
現金增資保留員工認購	112.11.13	771	不適用	立即既得

民國 111 年度：無此情形。

2. 其他權益公允價值衡量資訊：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	每單位公允價值
現金增資保留員工認購	112.11.13	\$ 21.80	\$ 17.15	\$ 4.65

3. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

	112年度	111年度
權益交割	\$ 3,585	\$ -

(十四) 退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退

退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

2. 民國 112 年及 111 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 3,588 仟元及 3,123 仟元。

#### (十五)股本

1. 截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 2,000,000 仟元，實收資本額為 1,190,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

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。

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

	112年度	111年度
1月1日	\$ 154,016	\$ 154,016
減：減資彌補虧損	( 60,000)	-
加：現金增資	25,000	-
12月31日	<u>\$ 119,016</u>	<u>\$ 154,016</u>

2. 本公司為改善財務結構於民國 112 年 4 月 10 日股東會決議，通過辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，該減資案減資比例為 38.956922%。此減資案業經主管機關核准於民國 112 年 5 月 12 日申報生效，並於民國 112 年 6 月 6 日辦理變更登記完竣。
3. 本公司經民國 112 年 5 月 17 日董事會決議通過辦理現金增資發行發行普通股為 25,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。此增資案業經主管機關於民國 112 年 10 月 27 日核准申報生效，訂定增資基準日為民國 112 年 12 月 6 日，並於民國 112 年 12 月 20 日辦理變更登記完竣。

#### (十六)資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

#### (十七)待彌補虧損

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，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。
2. 本公司股利政策如下：本公司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%。

3. 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。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
5. 本公司民國112年4月10日及民國111年6月16日股東會決議通過民國111年度虧損撥補案及110年度盈餘分配案，分配如下：

	111年度		110年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ -		\$ 6,782	
特別盈餘公積	-		746	
現金股利	-	\$ -	38,504	\$ 0.25
迴轉特別盈餘公積 ( <u>308</u> )			-	
	<u>( \$ 308 )</u>		<u>\$ 46,032</u>	

上述虧損撥補案及盈餘分配案與民國112年2月23日及民國111年3月28日之董事會提議無差異。

6. 本公司民國113年3月12日及112年2月23日經董事會決議，民國112年度及民國111年度均為待彌補虧損，不擬分配盈餘。
7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

#### (十八) 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約收入	\$ 2,596,670	\$ 575,412
其他-租賃收入	3,760	2,610
	<u>\$ 2,600,430</u>	<u>\$ 578,022</u>

##### 1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於某一時點移轉之商品，收入皆來自台灣地區，可細分為下列主要項目：

112年度	建設事業		其他	合計
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	
部門收入	<u>\$ 2,580,480</u>	<u>\$ 12,848</u>	<u>\$ 3,342</u>	<u>\$ 2,596,670</u>
收入認列時點 於某一時點認列之收入	<u>\$ 2,580,480</u>	<u>\$ 12,848</u>	<u>\$ 3,342</u>	<u>\$ 2,596,670</u>

111年度	建設事業		其他	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
部門收入	\$ 573,028	\$ 1,372	\$ 1,012	\$ 575,412
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 573,028	\$ 1,372	\$ 1,012	\$ 575,412

2. 本公司截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	112年12月31日	111年12月31日
已簽約合約金額	\$ 8,450,738	\$ 8,681,698
預計認列收入年度	113年~118年	112年~114年

3. 合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
合約負債	\$ 1,356,279	\$ 1,233,459	\$ 1,164,027
期初合約負債本期認列收入			
		112年度	111年度
合約負債期初餘額本期認列收入		\$ 410,276	\$ 102,352

(十九) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$ 1,570	\$ 56,650
理賠收入	2,000	-
賠償收入	-	12,500
其他收入—其他(註)	42,847	3,914
	\$ 46,417	\$ 73,064

註：民國 112 年之其他收入-其他主要係以前年度估計損失迴轉所致，請詳九(一)2。

(二十) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 60	(\$ 50)
外幣兌換利益	102	429
處分投資損失	( 432)	( 23)
租賃修改利益	-	964
透過損益按公允價值衡量之金融資產 利益(損失)	45,020	( 895,298)
訴訟損失	( 17,631)	( 5,977)
其他損失	( 5,104)	( 5,767)
	<u>\$ 22,015</u>	<u>(\$ 905,722)</u>

(二十一) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 132,994	\$ 94,909
應付公司債	13,867	16,173
應付短期票券	5,530	3,373
租賃負債	2,427	2,536
其他財務費用	329	-
減：符合要件之資產資本化金額	( 142,168)	( 80,475)
	<u>\$ 12,979</u>	<u>\$ 36,516</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工福利費用	\$ 117,391	\$ 75,471
折舊費用-不動產	10,349	12,175
折舊費用-使用權資產	5,857	11,247
攤銷費用	632	655
合計	<u>\$ 134,229</u>	<u>\$ 99,548</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
薪資費用	\$ 96,308	\$ 61,124
股份基礎給付	3,585	-
勞健保費用	7,200	6,269
退休金費用	3,588	3,123
董事酬金	1,938	1,685
其他用人費用	4,772	3,270
	<u>\$ 117,391</u>	<u>\$ 75,471</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚

有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 民國 112 年及 111 年度為累積虧損，故無估列員工酬勞及董監酬勞。
3. 本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

#### (二十四) 所得稅

##### 1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 37,430	\$ -
土地增值稅	423	5,921
以前年度所得稅低估數	2,317	2,189
當期所得稅總額	<u>40,170</u>	<u>8,110</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 3,710)	( 2,049)
遞延所得稅總額	( 3,710)	( 2,049)
所得稅費用	<u>\$ 36,460</u>	<u>\$ 6,061</u>

##### 2. 所得稅費用與會計利潤關係

	112年度	111年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 44,914	(\$ 201,561)
按稅法規定應剔除之費用	( 5,815)	193,998
按稅法規定免課稅之所得	( 7,517)	( 13,114)
課稅損失可實現性評估變動	( 737)	-
按稅法規定應加計之收入	-	16,224
課稅損失未認列遞延所得稅資產	594	4,258
遞延所得稅資產估計變動	( 748)	( 1,854)
以前年度所得稅低估數	2,317	2,189
土地增值稅	423	5,921
分離課稅稅額(註)	3,029	-
所得稅費用	<u>\$ 36,460</u>	<u>\$ 6,061</u>

註：係符合所得稅法第 4 條之 4 之交易所得應納稅額。

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	112年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
海外投資子公司之損失	\$ 5,052	(\$ 489)	\$ 4,563
估計訴訟損失	1,055	2,611	3,666
未實現費用	21,369	(1,506)	19,863
新制土地遞延利息支出	2,004	(373)	1,631
備抵呆帳	391	46	391
未實現銷貨毛利	283	3,421	3,704
	<u>\$ 30,154</u>	<u>\$ 3,710</u>	<u>\$ 33,864</u>

	111年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產：			
-暫時性差異：			
海外投資子公司之損失	\$ 5,030	\$ 22	\$ 5,052
估計訴訟損失	2,707	(1,652)	1,055
未實現費用	20,368	1,001	21,369
新制土地遞延利息支出	-	2,004	2,004
備抵呆帳	-	391	391
未實現銷貨毛利	-	283	283
	<u>\$ 28,105</u>	<u>\$ 2,049</u>	<u>\$ 30,154</u>

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

(1) 本公司：

民國 112 年 12 月 31 日：無此情形。

111年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
104	核定數	\$ 3,685	\$ 3,685	114
111	預計申報數	18,197	18,197	121

(2) 子公司-蕾媿生技：

112年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	\$ 776	\$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	核定數	7,028	7,028	118
109	核定數	8,660	8,660	119
110	核定數	11,334	11,334	120
111	申報數	3,523	3,523	121

111年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	\$ 776	\$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	核定數	7,028	7,028	118
109	核定數	8,660	8,660	119
110	申報數	11,334	11,334	120
111	預計申報數	2,806	2,806	121

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異	\$ 4,600	\$ 4,600

6. 本公司及子公司寶鑫營造、蕾媿生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十五) 每股盈餘(虧損)

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 193,112	95,797	\$ 2.02
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 193,112	95,797	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	—	—	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 193,112	95,797	\$ 2.02

	111年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 977,659)	94,016	(\$ 10.40)

1. 因民國 111 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 計算民國 112 年及 111 年度每股盈餘(虧損)時，民國 112 年度減資彌補虧損之影響已追溯調整，請詳附註六(十五)之說明。

(二十六) 現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	112年度	111年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 23,577	\$ 12,223
減：期末應付設備款	( 212)	—
減：折舊費用資本化	( 6,474)	—
減：利息資本化實際支付數	( 1,772)	—
本期支付現金	\$ 15,119	\$ 12,223

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年度	111年度
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 284,834	\$ 9,379,392
加：期初應付款	6,955	12,027
減：期末應付款	-	(6,955)
	<u>\$ 291,789</u>	<u>\$ 9,384,464</u>

3. 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年度	111年度
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 803,344	\$ 10,335,174
加：處分利益(損失)	22,238	(780,370)
加：期初應收款	9,648	73,934
減：期末應收款	-	(9,648)
	<u>\$ 835,230</u>	<u>\$ 9,619,090</u>

4. 不影響現金流量之籌資活動

	112年度	111年度
減資彌補虧損	(\$ 600,000)	\$ -

(二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	籌資現金流		非現金流量變動	其他非現	112年12月31日
	112年1月1日	量之變動	-本期增加	金之變動	
短期借款	\$ 4,759,162	\$ 70,097	\$ -	\$ -	\$ 4,829,259
應付短期票券	348,737	-	-	(578)	348,159
租賃負債	168,151	(10,812)	10,526	-	167,865
應付公司債(含一年內到期之應付公司債)	1,699,480	(500,000)	-	27	1,199,507
存入保證金	796	(107)	-	-	689
	<u>\$ 6,976,326</u>	<u>(\$ 440,822)</u>	<u>\$ 10,526</u>	<u>(\$ 551)</u>	<u>\$ 6,545,479</u>

  

	籌資現金流		非現金流量變動	其他非現	111年12月31日
	111年1月1日	量之變動	-本期增加(減少)	金之變動	
短期借款	\$ 4,754,743	\$ 4,419	\$ -	\$ -	\$ 4,759,162
應付短期票券	349,518	-	-	(781)	348,737
租賃負債	186,413	(7,912)	(10,350)	-	168,151
應付公司債(含一年內到期之應付公司債)	1,698,916	-	-	564	1,699,480
存入保證金	520	276	-	-	796
應付股利	-	(38,504)	38,504	-	-
	<u>\$ 6,990,110</u>	<u>(\$ 41,721)</u>	<u>\$ 28,154</u>	<u>(\$ 217)</u>	<u>\$ 6,976,326</u>

## 七、關係人交易

### (一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
昌運建設開發股份有限公司(昌運公司)	本公司之主要股東
天衛資產管理股份有限公司(天衛公司)	本公司之主要股東
鴻鉅建設股份有限公司(鴻鉅公司)	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬
林宗毅	本公司之總經理(民國112年1月12日前為本公司之董事)
張育端	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	本公司之實質關係人

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
不動產銷售		
其他關係人	\$ 18,998	\$ -
勞務收入		
鴻鉅公司	12,808	1,372
合計	<u>\$ 31,806</u>	<u>\$ 1,372</u>

(1)不動產銷售之交易價格與收款條件，與非關係人並無重大差異。

(2)勞務收入係向關係人收取之代銷收入及監造收入，交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

#### 2. 應收關係人款項

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應收帳款：		
鴻鉅公司	\$ 7,350	\$ -
其他關係人	301	-
	<u>\$ 7,651</u>	<u>\$ -</u>

係出售待售土地予關係人之應收款項。依合約約定收款，與非關係人並無重大差異。

#### 3. 租賃交易－承租人

(1)本集團向天衛資產承租建物，租賃合約之期間為5年，租金係於每年底支付，租金係依一般市場行情約定，與非關係人並無重大差異。

(2)租賃負債

A. 期末餘額：

	112年12月31日	111年12月31日
天衛公司	\$ 2,262	\$ 3,374

B. 利息費用

	112年度	111年度
天衛公司	\$ 30	\$ 43

4. 遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	112年12月31日	111年12月31日
昌運公司	\$ -	\$ 497

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

5. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	112年12月31日	111年12月31日
天衛公司	\$ 140	\$ 140

係本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

6. 合約負債

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係人	\$ 6,732	\$ 11,327

係本集團銷售予其他關係人收取之預收房地款。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 13,679	\$ 12,099
退職後福利	602	612
總計	\$ 14,281	\$ 12,711

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。

## 八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	112年12月31日	111年12月31日	
存貨	\$ 7,044,644	\$ 6,979,522	短期借款
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	25,523	489,836	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資 產－流動	753,101	103,069	建案預售信託款、應付 公司債、短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資 產－非流動	296,430	980,953	應付公司債、 應付短期票券
	<u>\$ 8,119,698</u>	<u>\$ 8,553,380</u>	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

### (一)或有事項

1. 興亞營造工程股份有限公司（以下簡稱「興亞公司」）於民國 104 年 1 月 27 日承攬本公司「台中市北屯區松觀段 96 集合住宅新建工程」及於民國 103 年 7 月 4 日承攬本公司「台中市西區土庫段 11 樓集合住宅大樓新建工程」，興亞公司請求本公司支付工程款共計 69,178 仟元及其利息，並請求確認上開二工程之保固期間分別自 106 年 12 月 28 日及 106 年 4 月 5 日起算，以及要求本公司返還興亞公司之履約保證本票。上開工程款本公司已於工程進行期間業已估列入帳，表列應付帳款。

於民國 111 年 3 月 17 日判決本公司勝訴，以遲延罰款全數抵銷所請求之工程款，又上開二工程保固期間分別自民國 107 年 12 月 15 日及 107 年 8 月 15 日起算，並駁回興亞公司其餘請求。

本公司與興亞公司對上開判決不服，上訴至高等法院，截至民國 113 年 3 月 12 日，高等法院審理中。

2. 立源營造股份有限公司（以下簡稱「立源公司」）於民國 102 年承攬本公司透天新建工程，工程總價為 255,678 仟元，工程期限於開工日起 499 日曆天內完工。立源公司已於民國 102 年至 103 年止，請領工程款計 255,678 仟元，本公司尚未支付之工程款計 43,558 仟元，惟立源公司未依工程期限完工，本公司主張違約金應為 59,835 仟元。民國 106 年 7 月 21 日經一審判決，依工程合約約定逾期違約金上限應為工程總價之 15%，應為 38,352 仟元，與立源公司請求給付之工程款抵銷，本公司應給付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息。

立源公司對於判決不服提起上訴，本公司為請求駁回其上訴，未對一審判決敗訴部分提起上訴。

民國 112 年 7 月 25 日高等法院判決駁回立源公司上訴而全案確定，本公司應支付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按

年息 5%計算之利息及裁判費(截至判決日止約新臺幣 1,920 仟元)，共計 7,126 仟元。

本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元(表列應付帳款)及代付款 2,245 仟元(表列其他流動資產)。民國 112 年依前述判決結果迴轉應付帳款計 34,187 仟元(表列其他收入)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元(表列其他流動資產)，並於民國 112 年 8 月 22 日領回擔保提存金。

3. 工程承包商分別向寶鑫公司提起民事訴訟請求給付工程款及逾期租金等計 3 件，共計新台幣 11,671 仟元。其中傅堡工程有限公司(以下簡稱「傅堡公司」)請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日判決，寶鑫公司應給付傅堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 12 月 31 日止約新臺幣 7 仟元)，傅堡公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 113 年 3 月 12 日止，高等法院審理中。

世暄有限公司(以下簡稱「世暄公司」)請求支付工程款 4,664 仟元，已於民國 112 年 8 月 7 日判決，寶鑫公司應給付世暄公司新台幣 4,450 仟元及自民國 111 年 7 月 21 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 12 月 31 日止約新臺幣 322 仟元)，就上開金額於 112 年 10 月 13 日向法院提存，並估列應付帳款共計 4,450 仟元，本公司不服提起上訴，截至民國 113 年 3 月 12 日止，由高等法院審理中。

寶鑫公司業已依上開判決，估列訴訟損失(表列其他利益及損失)共計 2,253 仟元。

4. 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金及損害賠償計 2 件，共計 8,459 仟元。其中天藍管委會請求支付損害賠償款計 3,649 仟元，已於民國 112 年 6 月 8 日判決，本公司應給付天藍管委會新台幣 3,420 仟元及自民國 111 年 2 月 26 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 12 月 31 日止約新台幣 315 仟元)，本公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 113 年 3 月 12 日止，由高等法院進行上訴程序中。

本公司業已依上開判決，估列負債準備(表列其他流動負債)共 3,649 仟元。

消費者與本公司簽立房地預售買賣契約書，台中地方法院已於民國 113 年 1 月 12 日駁回原告之訴，消費者對上開駁回不服，上訴至高等法院，截至民國 113 年 3 月 12 日止，由高等法院進行上訴程序中。

本公司業已依最高可能賠償價款估列負債準備(表列其他流動負債)計 4,800 仟元。

5. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司(以下簡稱「賣方」)購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元(表列存貨)，惟上開土地存在履約爭議。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。賣方於同一

訴訟程序中提起反訴，請求本公司同意賣方領取信託財產專戶之土地價款計 361,192 仟元，並給付賣方懲罰性違約金計 361,192 仟元，截至民國 113 年 3 月 12 日止，地方法院審理中。

6. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」）購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元（表列其他應收款），本公司已另訴請求償還，尚須依訴訟程序辦理退回程序，截至民國 113 年 3 月 12 日止，尚未收訖。
7. 臻愛實業股份有限公司（以下簡稱「臻愛公司」）向本公司提起民事訴訟，請求給付服務費，已於民國 112 年 7 月 26 日判決，本公司應給付臻愛公司新台幣 5,000 仟元及自民國 112 年 1 月 12 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息（截至民國 112 年 12 月 31 日止約新台幣 242 仟元），本公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 113 年 3 月 12 日止，高等法院審理中。

本公司業已依上開判決，估列負債準備（表列其他流動負債）共計 5,116 仟元。

## （二）承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	<u>112年12月31日</u>
營建用地	\$ <u>435,369</u>

2. 截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 4,127,416 仟元及 4,001,700 仟元，尚未支付之金額分別為 2,066,268 仟元及 2,439,367 仟元。
3. 截至民國 112 年 12 月 31 日止，本集團之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，由台中商業銀行、中國信託商業銀行及華南商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

## 十、重大之災害損失

無此情形。

## 十一、重大之期後事項

1. 本公司於民國 113 年 1 月 13 日與賣方簽約並取得營建用地彰化縣和美鎮嘉詔段 792 地號、792-1 地號、803-1 地號、795 地號及其地上建物，總價金計新台幣 332,560 仟元，並於民國 113 年 3 月 12 日於董事會提報，截至本合併財報發布日止，已支付款項計 33,250 仟元。
2. 本公司於民國 113 年 1 月 4 日經主管機關核准申報生效發行民國 113 年第一次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 1.77%，發行期間 3 年，流通期間自民國 113 年 1 月 12 日至 116 年 1 月 12 日，本擔保公

司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 113 年 1 月 4 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

## 十二、其他

### (一) 資本管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

### (二) 金融工具

#### 1. 金融工具之種類

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
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	\$ 25,543	\$ 521,271
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 4,000	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	\$ 648,239	\$ 197,812
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,049,531	1,084,022
應收票據	116	1,486
應收帳款(含關係人)	467,491	43,858
其他應收款(含關係人)	10,828	20,143
存出保證金(表列其他非流動資產)	38,063	51,418
	<u>\$ 2,214,268</u>	<u>\$ 1,398,739</u>

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 4,829,259	\$ 4,759,162
應付短期票券	348,159	348,737
應付票據	38,053	23,085
應付帳款	666,432	523,076
其他應付款	108,295	52,730
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,199,507	1,699,480
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	689	796
	7,190,394	7,407,066
租賃負債	167,865	168,151
	<u>\$ 7,358,259</u>	<u>\$ 7,575,217</u>

## 2. 風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本集團財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險，例如匯率風險、利率風險、價格風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 匯率風險

本集團從事之業務大多為功能性貨幣(本公司及部分子公司之功能性貨幣為新台幣)，故受匯率波動之影響微小，預期不致產生匯率風險。

#### 價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於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。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團主要投資於權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 5%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 112 年及 111 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益將分別增加或減少 1,276 仟元及 25,841 仟元；對其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少 200 仟元及 0 仟元。

#### 現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露

於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本集團按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

- B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年及 111 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,863 仟元及 3,807 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

- A. 本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。
- B. 本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 本集團主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本集團按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。
- F. 本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：  
(A) 發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；  
(B) 發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；  
(C) 發行人延滯或不償付利息或本金；  
(D) 導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。
- G. 本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 112 年及 111 年度均為 0 仟元。
- H. 本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
<u>112年12月31日</u>				
預期損失率	0.15%	-	-	
帳面價值總額	\$ 468,190	\$ -	\$ -	\$ 468,190
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<u>111年12月31日</u>				
預期損失率	1.57%	-	-	
帳面價值總額	\$ 44,557	\$ -	\$ -	\$ 44,557
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)

I. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	112年	111年
	應收帳款	應收帳款
1月1日(即12月31日)	\$ 699	\$ 699

J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收款(含關係人)及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國112年及111年12月31日之備抵損失皆不重大。

### (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 本集團民國112年及111年12月31日之未動用之銀行融資額度分別為4,337,094仟元及2,722,404仟元。前述銀行融資額度皆需依工程進度動撥。
- C. 下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

	3個月內	3個月至1年內	1年至3年內	3年以上	合計
112年12月31日					
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ 350,000
應付票據	22,372	15,681	-	-	38,053
應付帳款	136,455	267,984	261,993	-	666,432
其他應付款	60,477	47,818	-	-	108,295
租賃負債	3,872	11,691	24,262	147,715	187,540
短期借款	49,512	537,001	3,203,688	1,346,920	5,137,121
存入保證金(表列其他流動負債)	-	689	-	-	689
應付公司債	402,966	603,663	206,785	-	1,213,414

非衍生金融負債：

111年12月31日	3個月至		1年至		合計
	3個月內	1年內	3年內	3年以上	
應付短期票券	\$ -	\$ 350,000	\$ -	\$ -	\$ 350,000
應付票據	6,422	5,418	11,245	-	23,085
應付帳款	304,913	121,847	96,316	-	523,076
其他應付款	36,767	15,963	-	-	52,730
租賃負債	2,929	8,861	23,230	155,277	190,297
短期借款	313,186	1,121,699	2,753,313	827,319	5,015,517
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	704	92	-	796
應付公司債	3,903	709,233	1,003,088	-	1,716,224

(三) 公允價值資訊

- 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本集團投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

- 非以公允價值衡量之金融工具

本集團非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、應付公司債、存入保證金及租賃負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

- 以公允價值衡量之金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

- (1)本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

112年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產				
權益證券	\$ 25,523	\$ -	\$ 20	\$ 25,543
透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產				
權益證券	\$ -	\$ 4,000	\$ -	\$ 4,000

111年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重復性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 521,251	\$ -	\$ 20	\$ 521,271

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

上市(櫃)公司股票

市場報價

收盤價

4. 民國 112 年及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。
5. 民國 112 年及 111 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無此情形。
2. 為他人背書保證：無此情形。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表一。
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：請詳附表二。
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：請詳附表三。
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：無此情形。
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：請詳附表四。
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：請詳附表五。
9. 從事衍生工具交易：無此情形。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表六。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 基本資料：無此情形。

2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無此情形。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表八。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

本公司僅經營單一產業，且本公司管理階層係以整體評估績效及分配資源，經辨認本公司為單一應報導部門。

(二) 部門損益之調節資訊

民國 112 年及 111 年度部門損益合計與繼續營業部門稅前損益合計相同，並無調節項目。

(三) 產品別及勞務別之資訊

收入餘額明細組成如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
房地出售收入	\$ 2,580,480	\$ 573,028
勞務收入	12,848	1,372
租賃收入	3,760	2,610
其他收入	3,342	1,012
合計	<u>\$ 2,600,430</u>	<u>\$ 578,022</u>

(四) 地區別資訊

本集團民國 112 年及 111 年度地區別資訊如下：

	<u>112年度</u>		<u>111年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	<u>\$ 2,600,430</u>	<u>\$ 211,005</u>	<u>\$ 578,022</u>	<u>\$ 199,002</u>

本集團地區別收入係以銷售國別為計算基礎。非流動資產係指不動產、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）  
 民國112年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元  
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	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	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 評價調整	256,000	25,274 249 <u>\$ 25,523</u>	0.06%	<u>\$ 25,523</u>	
本公司	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	<u>\$ 10</u>	-	<u>\$ 10</u>	
本公司	台中國際育樂中心	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非 流動 評價調整	2,494	3,930 70 <u>\$ 4,000</u>	-	<u>\$ 4,000</u>	
寶鑫營造	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	<u>\$ 10</u>	-	<u>\$ 10</u>	

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

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台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

買、賣 之公司	有價證券種類及 名稱(註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初(註5)		買入(註3)		賣出(註3)			期 末(註5)		
					股數	金 額	股數	金 額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金 額
本公司	寶鑫營造股份有限公司	採用權益法之投資	子公司	母子公司	12,000	\$ 120,000	30,000	\$ 300,000	-	\$ -		\$ -	42,000	\$ 420,000

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

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三億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國112年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

取得不動產之		事實發生日 (註1)	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
公司	財產名稱						所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	后里區后庄段	112.07.17	\$ 440,670	\$ 66,491	個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無

註1：事實發生日係為簽約日。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國112年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

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(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			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	本公司之子公司	發包工程	\$ 1,405,059	69%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 174,364)	25%	註2

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。

註2：若有預收(付)款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註4：於合併報表已沖銷。

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一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國112年12月31日

附表五

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額 (註1)	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(註2)	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
寶鑫營造	本公司	母子公司	\$ 174,364	14.74	\$ -	-	\$ 62,669	-

註1：請依應收關係人帳款、票據、其他應收款…等分別填列。

註2：截至民國113年3月12日

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國112年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係(註2)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
				科目	金額(註4)	交易條件	
0	本公司	寶鑫營造	1	發包工程	\$ 1,405,059	依工程合約書計價及付款	54.03%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	174,364	依工程合約書計價及付款	1.70%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	724,248	依工程合約書提供承攬總價10% 履約保證	7.04%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

- (1). 母公司填0。
- (2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

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

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）  
民國112年12月31日

附表七

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

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	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益	
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 420,000	\$ 120,000	42,000	100.00	\$ 333,374	(\$ 6,889)	\$ 12,462	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	6,816	( 210)	( 210)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,980	24	24	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	-	3,272	-	-	-	39	39	註2、註4
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	( 3,392)	1	-	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	14,362	2,086	2,086	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	( 323)	-	-	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	1	-	註2、註3

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

註4：Fuwong業已於民國112年5月16日完成清算程序。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表八

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	17,533,316	14.73%
寶鑫投資有限公司	13,232,001	11.11%
天衛資產管理股份有限公司	12,910,732	10.84%
昌運建設開發股份有限公司	12,427,611	10.44%