

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 113 年度及 112 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 113 年度及 112 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

項	目	頁 次
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 ~ 58
	(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 ~ 46
	(七) 關係人交易	46 ~ 48
	(八) 質押之資產	48

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	48 ~ 51	
(十)	重大之災害損失	51	
(十一)	重大之期後事項	51	
(十二)	其他	51 ~ 56	
(十三)	附註揭露事項	56 ~ 57	
(十四)	營運部門資訊	57 ~ 58	

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 113 年度（自民國 113 年 1 月 1 日至民國 113 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 114 年 3 月 11 日

會計師查核報告

(114)財審報字第 24005059 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 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 113 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 113 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(十九)。民國 113 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 4,761,508 仟元，占合併營業收入之 99.82%。

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 113 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 8,464,353 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 113 年及 112 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 113 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 4 年 3 月 1 1 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113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產			附註	113 年 12 月 31 日	%	112 年 12 月 31 日	%	
				金 額		金 額		
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	659,876	5	\$	648,239	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)及八						
	產—流動			-	-	25,523	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(三)及八						
	動			626,643	5	946,876	9	
1150	應收票據淨額	六(四)		-	-	116	-	
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)		1,765,171	13	467,491	5	
1200	其他應收款	九(一)		10,426	-	10,828	-	
1220	本期所得稅資產			6,706	-	9,443	-	
130X	存貨	六(五)、八及九						
		(一)		8,464,353	64	7,148,543	70	
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)		498,563	4	638,956	6	
11XX	流動資產合計			12,031,738	91	9,896,015	96	
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)						
	產—非流動			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			4,950	-	4,000	-	
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(三)及八						
	流動			624,016	5	102,655	1	
1600	不動產、廠房及設備	六(七)		355,038	3	48,593	1	
1755	使用權資產	六(八)及七(二)		170,228	1	161,832	2	
1780	無形資產			2,767	-	1,226	-	
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)		38,142	-	33,864	-	
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)		38,272	-	38,643	-	
15XX	非流動資產合計			1,233,433	9	390,833	4	
1XXX	資產總計		\$	13,265,171	100	\$	10,286,848	100

(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113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	113 年 12 月 31 日		112 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(九)	\$	6,630,930 50	\$	4,829,259 47
2110	應付短期票券	六(十)		784,848 6		348,159 3
2130	合約負債－流動	六(十九)及七(二)		1,118,143 8		1,356,279 13
2150	應付票據			21,076 -		38,053 -
2170	應付帳款	九(一)		877,465 7		666,432 7
2200	其他應付款	六(十一)		114,974 1		108,295 1
2230	本期所得稅負債	六(二十五)		49,036 -		37,722 -
2280	租賃負債－流動	七(二)		20,977 -		15,563 -
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)(十三)		6,755 -		999,905 10
2399	其他流動負債－其他	九(一)		62,744 1		46,059 1
21XX	流動負債合計			<u>9,686,948 73</u>		<u>8,445,726 82</u>
非流動負債						
2530	應付公司債	六(十三)		1,298,333 10		199,602 2
2540	長期借款	六(十二)		25,474 -		- -
2580	租賃負債－非流動	七(二)		151,096 1		152,302 2
25XX	非流動負債合計			<u>1,474,903 11</u>		<u>351,904 4</u>
2XXX	負債總計			<u>11,161,851 84</u>		<u>8,797,630 86</u>
股本						
3110	普通股股本	六(十六)		1,190,163 9		1,190,163 11
資本公積						
3200	資本公積	六(十七)		283,092 2		274,901 3
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(十八)		24,084 -		167,797 2
3320	特別盈餘公積			- -		438 -
3350	未分配盈餘/(待彌補虧損)			604,961 5 (		144,151) (2)
其他權益						
3400	其他權益			1,020 -		70 -
3XXX	權益總計			<u>2,103,320 16</u>		<u>1,489,218 14</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九						
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>13,265,171 100</u>	\$	<u>10,286,848 100</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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	113 年 度	112 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十九)及七(二)	\$ 4,770,165 100	\$ 2,600,430 100
5000 營業成本	六(五)	(3,541,556) (74)	(2,046,918) (78)
5900 營業毛利		1,228,609 26	553,512 22
營業費用	六(二十三)(二十四)		
6100 推銷費用		(357,922) (8)	(182,315) (7)
6200 管理費用		(232,783) (5)	(203,648) (8)
6000 營業費用合計		(590,705) (13)	(385,963) (15)
6900 營業利益		637,904 13	167,549 7
營業外收入及支出			
7100 利息收入		10,880 -	6,570 -
7010 其他收入	六(二十)	79,384 2	46,417 2
7020 其他利益及損失	六(二十一)	5,871 -	22,015 1
7050 財務成本	六(二十二)及七(二)	(55,453) (1)	(12,979) (1)
7000 營業外收入及支出合計		40,682 1	62,023 2
7900 稅前淨利		678,586 14	229,572 9
7950 所得稅費用	六(二十五)	(73,625) (1)	(36,460) (2)
8200 本期淨利		\$ 604,961 13	\$ 193,112 7
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		\$ 950 -	\$ 70 -
8310 不重分類至損益之項目總額		950 -	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 -
8360 後續可能重分類至損益之項 目總額		- -	438 -
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 950 -	\$ 508 -
8500 本期綜合損益總額		\$ 605,911 13	\$ 193,620 7
基本每股盈餘	六(二十六)		
9750 基本每股盈餘		\$ 5.08	\$ 2.02
稀釋每股盈餘	六(二十六)		
9850 稀釋每股盈餘		\$ 5.06	\$ 2.02

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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬	於	母	公	主	之	權	益	
	資	本	公	積	保	留	盈	餘	其
									他
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權
									權

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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	113 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日	112 年 1 月 1 日 至 12 月 31 日
<u>營業活動之現金流量</u>		
本期稅前淨利	\$ 678,586	\$ 229,572
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十三) 15,555	10,349
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三) 7,996	5,857
攤銷費用	六(二十三) 988	632
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一) 100 (	45,020)
利息費用	六(二十二) 55,453	12,979
利息收入	(10,880) (	6,570)
股利收入	六(二十) (8) (	1,570)
股份基礎給付酬勞成本	六(十五) 8,191	3,585
租賃修改利益	六(八)(二十一) (5,774)	-
其他收入	六(二十) (62,888) (	40,108)
訴訟損失	-	17,631
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	12,458	34,491
應收票據	116	1,370
應收帳款(含關係人)	(1,297,680) (	423,633)
其他應收款(含關係人)	402 (	307)
存貨	(1,184,086) (	22,388)
利息資本化實際支付數	六(五) (131,724) (	140,396)
其他流動資產	140,393 (	90,592)
其他非流動資產	(2,620) (	580)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(238,136)	122,820
應付票據	(16,977)	14,968
應付帳款	267,238	179,788
其他應付款	(7,134)	61,992
其他流動負債	26,345	10,926
營運產生之現金流出	(1,744,086) (	64,204)
收取之利息	10,880	6,570
支付之利息	(50,795) (	14,438)
支付之所得稅	(66,590) (	2,477)
收取之所得稅	2,738	-
營業活動之淨現金流出	(1,847,853) (	74,549)

(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113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	113年1月1日 至12月31日	112年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	(\$ 3,930)
按攤銷後成本衡量之金融資產(增加)減少	(213,586)	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十七) -	(291,789)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十七) 25,423	835,230
購置不動產、廠房及設備	六(二十七) (304,518)	(15,119)
利息資本化實際支付數	六(七)(二十七) (8,469)	(1,772)
存出保證金增加	(15,427)	26,118
存出保證金減少	18,418	(12,763)
購置無形資產	(2,529)	(935)
收取之股利	六(二十) 8	1,570
投資活動之淨現金(流出)流入	(500,680)	536,610
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	六(二十八) 3,796,797	1,975,351
短期借款減少	六(二十八) (1,995,126)	(1,905,254)
應付短期票券增加	六(二十八) 792,000	350,000
應付短期票券減少	六(二十八) (350,000)	(350,000)
發行公司債	六(二十八) 1,100,000	200,000
償還公司債	六(二十八) (1,000,000)	(700,000)
舉借長期借款	六(二十八) 35,000	-
償還長期借款	六(二十八) (2,771)	-
存入保證金增加	六(二十八) 139	497
存入保證金減少	六(二十八) (234)	(604)
租賃本金償還	六(二十八) (15,635)	(10,812)
現金增資	六(十六) -	428,750
籌資活動之淨現金流入(流出)	2,360,170	(12,072)
匯率影響數	-	438
本期現金及約當現金增加數	11,637	450,427
期初現金及約當現金餘額	648,239	197,812
期末現金及約當現金餘額	\$ 659,876	\$ 648,239

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 113 年度及 112 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 114 年 3 月 11 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 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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「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。

(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 114 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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第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。

(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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	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
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

除下列所述者外，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，相關影響待評估完成時予以揭露。

國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

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。此等政策在所有報導期間一致地適用。

(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
			113年 12月31日	112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3
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	
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	-	-	註2
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3

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：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 3：富旺房仲於民國 113 年 12 月 11 日停業至 114 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) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。

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. 本集團對於符合慣例交易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. 本集團對於符合慣例交易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金額時，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 113 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 8,464,353 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 1,446	\$ 1,218
支票存款	2,318	10,128
活期存款	656,112	636,893
	<u>\$ 659,876</u>	<u>\$ 648,239</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 113 年及 112 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、定期存款及附買回債券作為本公司發行之公司債、應付短期票券及短期借款擔保，分別為 626,643 仟元及 946,876 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 113 年及 112 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長期借款擔保，餘額分別為 624,016 仟元及 102,655 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

項 目	113年12月31日	112年12月31日
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
-評價調整	-	249
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,523</u>
項 目	113年12月31日	112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	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>

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：

	113年度	112年度
強制透過損益按公允價值衡量之		
金融資產		
權益工具	(\$ 100)	\$ 45,020
認列於損益之股利收入	2	1,570
合計	(\$ 98)	\$ 46,590

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	113年12月31日	112年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 251,007	\$ 263,465
受限制之活期存款	325,636	680,111
受限制之附買回債券	50,000	-
受限制之定期存款	-	3,300
合計	\$ 626,643	\$ 946,876
非流動項目：		
受限制之活期存款	\$ 611,116	\$ 102,655
受限制之定期存款	12,900	-
合計	\$ 624,016	\$ 102,655

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益如下：

	113年度	112年度
利息收入	\$ 5,409	\$ 4,573

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 113 年及 112 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

	113年12月31日	112年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 116
應收帳款	\$ 1,765,870	\$ 468,190
減：備抵損失	(699)	(699)
	<u>\$ 1,765,171</u>	<u>\$ 467,491</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	113年12月31日		112年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 1,765,870	\$ -	\$ 468,190	\$ 116

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 113 年及 112 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 112 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 45,344 仟元。

3. 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 113 年及 112 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五) 存貨

	113年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 137,319	\$ -	\$ 137,319
在建房地	7,719,221	-	7,719,221
預付土地款	607,813	-	607,813
合計	<u>\$ 8,464,353</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,464,353</u>
	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	<u>\$ 7,148,543</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,148,543</u>

1. 存貨明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
<u>待售房地</u>		
國美天藏	\$ 38,068	\$ 38,068
站前新時代	13,392	16,766
站前富時代	40,492	40,492
雲科莊園(原斗六明德段)	7,546	21,340
心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,656	24,765
協奏曲(原苗栗文湖段)	-	114,571
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	11,876	-
華時代	11,545	-
其他	10,744	10,744
	<u>137,319</u>	<u>266,746</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,255,721	\$ 1,672,875
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	-	1,284,374
高雄楠梓區援中段	-	457,426
天際 W ONE(原上石段)	1,781,206	1,384,941
悅榕花園(原國際園首)	573,002	306,579
富旺千蘊(原西區麻園頭段)	792,347	754,880
斗六雲林溪段	431,108	389,565
艾美莊園	997,128	554,768
富旺丰厚(原后里區口庄段)	329,429	44
富旺敦睦(原后里區口庄段)	202,044	-
富旺W行館(原和美鎮嘉詔段)	368,159	-
沙鹿區鹿寮段2	372,611	-
新莊光榮段	538,531	-
草屯鎮光華段	69,125	-
彰化延和段	8,810	-
	<u>7,719,221</u>	<u>6,805,452</u>
<u>預付土地</u>		
后里區口庄段	\$ -	\$ 66,490
草屯鎮光華段	-	6,800
烏日區蘆竹湳段	363,093	-
彰化延和段	17,836	-
西屯區何安段	102,833	-
北屯區同榮段	124,051	-
	<u>607,813</u>	<u>73,290</u>
<u>其他</u>		
商品存貨	\$ -	\$ 3,055
合計	<u>\$ 8,464,353</u>	<u>\$ 7,148,543</u>

2. 本集團當期認列為費損之存貨成本：

	113年度	112年度
已出售存貨成本	\$ 3,535,761	\$ 2,039,837
勞務成本	5,570	4,590
其他營業成本	225	2,491
	<u>\$ 3,541,556</u>	<u>\$ 2,046,918</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 131,724	\$ 140,396
利息資本化利率(%)	2.34%~3.66%	0.96%~3.42%

4. 以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

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，民國 113 年 5 月 23 日，地方法院勸諭雙方和解。本公司於民國 113 年 10 月 11 日與賣方達成和解，本公司同意土地總價款調整為 401,192 仟元，調增價款為 40,000 仟元，不動產買賣契約繼續履行，已於民國 113 年 11 月 15 日付訖。

(六) 其他流動資產

	113年12月31日	112年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 242,086	\$ 415,429
預付貨款	30,245	63,507
預付費用	31,492	20,029
代付款	28,989	35,210
留抵稅額	158,446	97,418
其他	7,305	7,363
	<u>\$ 498,563</u>	<u>\$ 638,956</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	113年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	113年12月31日
成本					
租賃改良	\$ 14,378	\$ 43,140	(\$ 12,264)	\$ 6,467	\$ 51,721
其他設備	48,465	3,860	(988)	-	51,337
未完工程	26,519	275,000	-	(6,467)	295,052
合計	\$ 89,362	\$ 322,000	(\$ 13,252)	\$ -	\$ 398,110
累計折舊					
租賃改良	(\$ 14,340)	(\$ 6,596)	\$ 12,264	\$ -	(\$ 8,672)
其他設備	(26,429)	(8,959)	988	-	(34,400)
合計	(\$ 40,769)	(\$ 15,555)	\$ 13,252	\$ -	(\$ 43,072)
總計	\$ 48,593				\$ 355,038
	112年1月1日	本期增加	本期處分		112年12月31日
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	\$ 66,285	\$ 23,577	(\$ 500)		\$ 89,362
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	(\$ 30,920)	(\$ 10,349)	\$ 500		(\$ 40,769)
總計	\$ 35,365				\$ 48,593

1. 利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化金額	\$ 6,273	\$ 104
利息資本化利率(%)	2.34%~3.66%	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：

	113年度	112年度
折舊費用資本化金額	\$ 9,225	\$ 6,474
利息費用資本化金額	\$ 2,196	\$ 1,668

(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. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	113年12月31日	112年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 167,006	\$ 158,166
房屋及建築	3,222	3,666
	<u>\$ 170,228</u>	<u>\$ 161,832</u>
	113年度	112年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 14,153	\$ 10,138
房屋及建築	3,068	2,193
減：符合要件之資產資本化金額	(9,225)	(6,474)
	<u>\$ 7,996</u>	<u>\$ 5,857</u>

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：

	113年度	112年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 342	\$ 759
屬短期租賃合約之費用	9,254	4,299
來自轉租使用權資產之收益	1,081	797
租賃修改利益	5,774	-

6. 本集團於民國 113 年及 112 年度使用權資產之增添分別為 20,877 仟元及 10,526 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 113 年 12 月 31 日止，尚在興建階段。

8. 本集團於民國 113 年及 112 年度租賃現金流出總額分別為 27,427 仟元及 17,538 仟元。

9. 本公司於民國 113 年度因更新土地公告地價及提前終止合約，致使用權資產增加 4,740 仟元及租賃負債減少 1,034 仟元，租賃修改利益為 5,774 仟元。

10. 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 113 年及 112 年度總租賃給付金額分別增加 104 仟元及 101 仟元。

(九) 短期借款

借款性質	113年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 6,064,076	2.63%~3.53%	存貨
信用借款	566,854	2.88%~4.68%	無
	<u>\$ 6,630,930</u>		
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>		

1. 於民國 113 年及 112 年度認列於損益之利息費用分別為 23,070 仟元及 0 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 118 年。

(十) 應付短期票券

	113年12月31日	112年12月31日
應付商業本票	\$ 792,000	\$ 350,000
減：應付商業本票折價	(7,152)	(1,841)
	<u>\$ 784,848</u>	<u>\$ 348,159</u>
利率	<u>1.66%~2.00%</u>	<u>1.75%</u>

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行及中華票券金融股份有限公司保證發行。

(十一) 其他應付款

	113年12月31日	112年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 47,675	\$ 33,604
應付利息	23,218	12,075
應付佣金	13,598	13,858
應付修繕費	9,987	15,700
應付廣告費	4,143	845
應付設備款	-	212
其他	16,353	32,001
	<u>\$ 114,974</u>	<u>\$ 108,295</u>

(十二) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	113年12月31日
擔保借款	自民國113年7月12日至民國118年7月12日，並按月償還本金及利息。	2.22%	活期存款(註)	\$ 32,229
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(6,755)
				<u>\$ 25,474</u>

民國 112 年 12 月 31 日：無此情形。

註：受限制之活期存款表列於「按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動」。

(十三) 應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
應付公司債	\$ 1,300,000	\$ 1,200,000
減：應付公司債折價	(1,667)	(493)
小計：	1,298,333	1,199,507
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)
合計：	<u>\$ 1,298,333</u>	<u>\$ 199,602</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 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。

2. 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。本擔保公司債已於民國 113 年 5 月 9 日全數以現金清償。

3. 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。本擔保公司債已於民

國 113 年 7 月 11 日全數以現金清償。

4. 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。

5. 本公司於民國 113 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 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 12 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

6. 本公司於民國 113 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 113 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 200,000 仟元，票面利率 1.69%，發行期間 3 年，流通期間自民國 113 年 5 月 7 日至 116 年 5 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 113 年 5 月 7 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

7. 本公司於民國 113 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 113 年第三次擔保普通公司債，發行總額計 600,000 仟元，票面利率 2.15%，發行期間 5 年，流通期間自民國 113 年 7 月 11 日至 118 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 113 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。

(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 113 年及 112 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 4,773 仟元及 3,588 仟元。

(十五) 股份基礎給付

1. 民國 113 年及 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
113年第一次員工認股權	113.07.23	5,000單位	3年	2.75年之服務
現金增資保留員工認購	112.11.13	771單位	不適用	立即既得

2. 上述股份基礎給付協議之詳細資訊如下：

113 年第一次員工認股權

	113年	
	認股權數量(仟股)	加權平均履約價格(元)
1月1日期初流通在外認股權	-	\$ -
本期給與認股權	5,000	47.15
本期放棄認股權	(191)	-
12月31日流通在外認股權	4,809	
12月31日可執行認股權	-	

3. 本公司於民國 113 年 5 月 10 日經董事會決議通過辦理員工激勵計畫，發行員工認股權 5,000 單位，給予本公司及子公司之員工，截至民國 113 年 12 月 31 日止，各公司獲配之員工認股權數量資訊如下：

	認股權數量
本公司	2,772
子公司-寶鑫營造股份有限公司	2,037
	4,809

4. 資產負債表日流通在外之認股權到期日及履約價格如下：

		113年12月31日	
實際發行日	到期日	股數(仟股)	履約價格(元)
113年7月23日	116年4月23日	4,809	\$ 47.15

民國 112 年 12 月 31 日：無此情形。

5. 本公司估計認股權公允價值之相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	預期波動率(註1)	預期存續期間	無風險利率	每單位公允價值	備註
員工認股權計畫	113.07.23	\$47.15	\$ 47.15	32.87%	3年	1.4178%	\$ 11.1108	註2
現金增資保留員工認購	112.11.13	21.80	17.15	不適用	不適用	不適用	4.6500	

註 1：預期波動率係採用最近期與該認股權預期存續期間約當之期間作為樣本區間之股價，並以該期間內股票報酬率之年化標準差估計而得。

註 2：本公司給與日給與之股份基礎給付交易使用 Black-Scholes 選擇權評價模式估計認股選擇權之公允價值。

6. 股份基礎給付交易產生之費用如下：

	113年度	112年度
權益交割	\$ 8,191	\$ 3,585

(十六)股本

- 截至民國 113 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)

	113年	112年
1月1日	\$ 119,016	\$ 154,016
減：減資彌補虧損	-	(60,000)
加：現金增資	-	25,000
12月31日	\$ 119,016	\$ 119,016

- 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。
- 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。

(十七)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。

(十八)保留盈餘

- 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113年5月30日及民國112年4月10日股東會決議通過民國112年度及111年度虧損撥補案，分配如下：

	112年度	111年度
迴轉特別盈餘公積	(\$ 438)	(\$ 308)
法定盈餘公積彌補虧損	(143,713)	-
	(\$ 144,151)	(\$ 308)

上述虧損撥補案與民國113年3月12日及民國112年2月23日之董事會提議無差異。

6. 本公司民國114年3月11日經董事會決議通過民國113年度盈餘分派案如下：

	113年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 60,496	
現金股利	83,311	\$ 0.70
股票股利	59,508	0.50
	<u>\$ 203,315</u>	

上述除現金股利業經民國114年3月11日董事會決議，其餘盈餘分派項目尚待股東會決議通過。

7. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

(十九) 營業收入

	113年度	112年度
客戶合約收入	\$ 4,767,018	\$ 2,596,670
其他-租賃收入	3,147	3,760
	<u>\$ 4,770,165</u>	<u>\$ 2,600,430</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：

	建設事業		其他	
	房地產銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>113年度</u>				
部門收入	<u>\$ 4,761,508</u>	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 581</u>	<u>\$ 4,767,018</u>
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	<u>\$ 4,761,508</u>	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 581</u>	<u>\$ 4,767,018</u>
	建設事業		其他	
	房地產銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>112年度</u>				
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>

2. 本公司截至民國 113 年及 112 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：

	113年12月31日	112年12月31日
已簽約合約金額	<u>\$ 7,495,710</u>	<u>\$ 8,450,738</u>
預計認列收入年度	114年~118年	113年~118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：

	113年12月31日	112年12月31日	112年1月1日
合約負債	<u>\$ 1,118,143</u>	<u>\$ 1,356,279</u>	<u>\$ 1,233,459</u>
期初合約負債本期認列收入			
	113年度	112年度	
合約負債期初餘額本期認列收入	<u>\$ 819,158</u>	<u>\$ 410,276</u>	

(二十) 其他收入

	113年度	112年度
股利收入	\$ 8	\$ 1,570
理賠收入	-	2,000
其他收入—其他(註1、註2)	79,376	42,847
	<u>\$ 79,384</u>	<u>\$ 46,417</u>

註 1：民國 113 度其他收入-其他主要係訴訟判決確定故將以前年度估計損失迴轉及逾民法請求權之應付款項轉列其他收入所致。

註 2：民國 112 度其他收入-其他主要係以前年度估計損失迴轉所致。

(二十一) 其他利益及損失

	113年度	112年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	\$ 60
外幣兌換利益	254	102
處分投資損失	-	(432)
租賃修改利益	5,774	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產 (損失)利益	(100)	45,020
訴訟損失	-	(17,631)
其他損失	(57)	(5,104)
	<u>\$ 5,871</u>	<u>\$ 22,015</u>

(二十二) 財務成本

	113年度	112年度
利息費用		
銀行借款	\$ 163,263	\$ 132,994
應付公司債	21,294	13,867
應付短期票券	8,551	5,530
租賃負債	2,538	2,427
其他財務費用	-	329
減：符合要件之資產資本化金額	(140,193)	(142,168)
	<u>\$ 55,453</u>	<u>\$ 12,979</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	113年度	112年度
員工福利費用	\$ 153,199	\$ 117,391
折舊費用-不動產	15,555	10,349
折舊費用-使用權資產	7,996	5,857
攤銷費用	988	632
合計	<u>\$ 177,738</u>	<u>\$ 134,229</u>

(二十四) 員工福利費用

	113年度	112年度
薪資費用	\$ 121,820	\$ 96,308
股份基礎給付	8,191	3,585
勞健保費用	9,276	7,200
退休金費用	4,773	3,588
董事酬金	2,362	1,938
其他用人費用	6,777	4,772
	<u>\$ 153,199</u>	<u>\$ 117,391</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. 本公司員工酬勞及董事酬勞估列如下：

	113年度	112年度
員工酬勞	\$ 21,007	\$ -
董事酬勞	518	-
	<u>\$ 21,525</u>	<u>\$ -</u>

上述金額帳列薪資費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞分別依 3.12%及 0.08%估列。民國 112 年度未估列員工酬勞及董事酬勞。

3. 本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	113年度	112年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 66,615	\$ 37,430
土地增值稅	15,625	423
以前年度所得稅(高)低估數	(4,337)	2,317
當期所得稅總額	<u>77,903</u>	<u>40,170</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(4,278)	(3,710)
遞延所得稅總額	<u>(4,278)</u>	<u>(3,710)</u>
所得稅費用	<u>\$ 73,625</u>	<u>\$ 36,460</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	113年度	112年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 158,191	\$ 44,914
按稅法規定應剔除之費用	1,070	(5,815)
按稅法規定免課稅之所得	(95,875)	(7,517)
課稅損失可實現性評估變動	(1,033)	(737)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	607	594
遞延所得稅資產估計變動	(623)	(748)
以前年度所得稅(高)低估數	(4,337)	2,317
土地增值稅	15,625	423
分離課稅稅額(註)	-	3,029
所得稅費用	<u>\$ 73,625</u>	<u>\$ 36,460</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：

		113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	\$	4,563	\$ -	\$ 4,563
估計訴訟損失		3,666	(2,706)	960
未實現費用		19,863	6,782	26,645
新制土地遞延利息支出		1,631	1,175	2,806
虧損性合約		-	2,901	2,901
備抵呆帳		437	(46)	391
未實現銷貨毛利		3,704	(3,828)	(124)
	\$	<u>33,864</u>	\$ <u>4,278</u>	\$ <u>38,142</u>
		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	437
未實現銷貨毛利		283	3,421	3,704
	\$	<u>30,154</u>	\$ <u>3,710</u>	\$ <u>33,864</u>

4. 子公司-蕾媿生技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：

113年12月31日				
		未認列遞延		
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
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	11,411	11,411	120
111	核定數	3,523	3,523	121
112	申報數	2,086	2,086	122
113	預計申報數	2,794	2,794	123

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		最後扣抵年度
			所得稅資產金額		
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	11,411	11,411		120
111	申報數	3,523	3,523		121
112	預計申報數	2,086	2,086		122

5. 本公司及子公司蕾媿生技、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 111 年度；子公司寶鑫營造營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

(二十六) 每股盈餘

	113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	\$ 604,961	119,016	\$ 5.08
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本 期淨利	\$ 604,961	119,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	-	472	
屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	\$ 604,961	119,488	\$ 5.06

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本 期淨利	\$ 193,112	95,797	\$ 2.02
稀釋每股盈餘			
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

民國 113 年度，本集團發行之員工認股權憑證具反稀釋作用，故不予計算稀釋每股盈餘。

(二十七) 現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	113年度	112年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 322,000	\$ 23,577
加：期初應付設備款	212	—
減：期末應付設備款	— (	212)
減：折舊費用資本化	(9,225)	(6,474)
減：利息資本化實際支付數	(8,469)	(1,772)
本期支付現金	\$ 304,518	\$ 15,119

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113年度	112年度
取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ —	\$ 284,834
加：期初應付款	—	6,955
	\$ —	\$ 291,789

3. 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113年度	112年度
處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 25,274	\$ 803,344
加：處分(損失)利益	149	22,238
加：期初應收款	—	9,648
	\$ 25,423	\$ 835,230

4. 不影響現金流量之籌資活動

	113年度	112年度
減資彌補虧損	\$ -	(\$ 600,000)

(二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	113年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	其他非現 金之變動	113年12月31日
短期借款	\$ 4,829,259	\$ 1,801,671	\$ -	\$ -	\$ 6,630,930
應付短期票券	348,159	442,000	-	(5,311)	784,848
租賃負債	167,865	(15,635)	20,877	(1,034)	172,073
應付公司債(含一年內 到期之應付公司債)	1,199,507	100,000	-	(1,174)	1,298,333
存入保證金	689	(95)	-	-	594
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	-	32,229	-	-	32,229
	<u>\$ 6,545,479</u>	<u>\$ 2,360,170</u>	<u>\$ 20,877</u>	<u>(\$ 7,519)</u>	<u>\$ 8,919,007</u>

	112年1月1日	籌資現金流 量之變動	非現金流量變動 -本期增加	其他非現 金之變動	112年12月31日
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>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
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
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

	113年度	112年度
不動產銷售		
其他關係人	\$ -	\$ 18,998
勞務收入		
鴻鉅公司	-	12,808
昌運公司	4,929	-
合計	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 31,806</u>

(1) 不動產銷售收入係出售不動產予關係人，其交易價格係依一般市價議定，依合約進度收款，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，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

	113年12月31日	112年12月31日
應收帳款：		
鴻鉅公司	\$ -	\$ 7,350
其他關係人	-	301
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,651</u>

係代關係人銷售及監造之應收款項。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：

	113年12月31日	112年12月31日
天衛公司	<u>\$ 1,137</u>	<u>\$ 2,262</u>

B. 利息費用

	113年度	112年度
天衛公司	<u>\$ 18</u>	<u>\$ 30</u>

4. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	113年12月31日	112年12月31日
天衛公司	<u>\$ 140</u>	<u>\$ 140</u>

係本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

5. 合約負債

	113年12月31日	112年12月31日
其他關係人	\$ 5,527	\$ 6,732

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

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 15,646	\$ 13,679
退職後福利	618	602
總計	\$ 16,264	\$ 14,281

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
	113年12月31日	112年12月31日	
存貨	\$ 7,812,392	\$ 7,044,644	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	25,523	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動			
履約保證專戶	251,007	263,465	建案預售信託款
受限制之活期存款	325,636	680,111	短期借款、應付短期票券及應付公司債
受限制之附買回債券	50,000	-	應付短期票券
受限制之定期存款	-	3,300	應付公司債
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動			
受限制之活期存款	611,116	-	應付公司債、長期借款
受限制之定期存款	12,900	102,655	應付公司債
	\$ 9,063,051	\$ 8,119,698	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 或有事項

- 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 樓集合主宅大樓新建工程」，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 114 年 3 月 11 日，高等法院審理中。

2. 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 5 件，共計新台幣 19,480 仟元。

(1) 傳堡工程有限公司(以下簡稱「傳堡公司」)請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日判決，寶鑫公司應支付傳堡公司新台幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止按年息 5% 計算之法定利息，傳堡公司不服上開判決，提起上訴。

民國 113 年 6 月 11 日高等法院判決維持一審判決而全案確定，本公司應支付傳堡公司 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，共計 107 仟元，並已於民國 113 年 9 月 25 日付訖。

寶鑫公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 1,639 仟元(表列應付帳款)、代付款 83 仟元(表列其他流動資產)及負債準備 1,931 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 3,380 仟元(表列其他收入)。

(2) 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，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，寶鑫公司不服提起上訴。民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 8 月 8 日雙方已達成和解而全案確定，寶鑫公司應支付世暄公司 3,660 仟元，並已於民國 113 年 9 月 13 日付訖。寶鑫公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 4,450 仟元(表列應付帳款)及代付款 167 仟元(表列其他流動資產)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 623 仟元(表列其他收入)及寶鑫公司已於民國 112 年 10 月 13 日依照判決給付金額提存計 4,450 仟元(表列其他流動資產)，並於民國 113 年 8 月 29 日領回擔保提存金。

(3) 大智工程行請求支付工程款 3,786 仟元，已於民國 112 年 12 月 26 日判決，寶鑫公司應給付大智工程行新台幣 2,901 仟元及自民國 111 年 2 月 11 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息，寶鑫公司不服提起上訴。

民國 113 年 9 月 9 日高等法院調解，雙方已達成和解而全案確定，寶鑫公司應支付大智工程行 1,850 仟元，並已於民國 113 年 9 月 30 日付訖。

寶鑫公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 2,901 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 1,051 仟元(表列其他收入)。

(4) 君凱工程有限公司(以下簡稱「君凱公司」)向寶鑫公司請求給付工程

款及保留款共計 7,170 仟元，寶鑫公司主張君凱公司出工數不足及拒不配合缺失改善等情形，懲罰性違約金與君凱公司請求之工程款抵銷，已無餘款可資請求。寶鑫公司已於工程進行時估列應付帳款 5,551 仟元及代付款 4,367 仟元。截至民國 114 年 3 月 11 日止，地方法院審理中。

3. 天藍管委會向本公司提起民事訴訟，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，本公司不服提起上訴。

民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 7 月 10 日雙方已達成和解而全案確定，本公司應支付天藍管委會 2,100 仟元，並已於民國 113 年 8 月 9 日付訖。

本公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 3,649 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 1,549 仟元(表列其他收入)。

4. 消費者與本公司簽立房地預售買賣契約書，向本公司提起民事訴訟請求返還價金計 4,810 仟元。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，提起上訴。

民國 113 年 4 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 113 年 8 月 16 日首次調解未能合致，民國 114 年 1 月 3 日高等法院勸諭和解，民國 114 年 3 月 4 日高等法院調解，雙方已達成和解而全案確定，本公司應給付消費者 3,182 仟元。

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 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)。

民國 113 年 11 月 29 日地方法院判決祭祀公業應協同本公司土地增值稅之申報撤銷，截至民國 114 年 3 月 11 日止，尚待台中市地方稅務局辦理退稅程序中。

6. 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，本公司不服提起上訴，並於 113 年 3 月 26 日高等法院二審宣判本公司應給付臻愛公司 1,000 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，並負擔一審及二審 20% 之訴訟費用，共 1,033 仟元，臻愛公司不服上開判決，於民國 113 年 4 月 26 日提起上訴。

民國 113 年 8 月 2 日最高法院駁回臻愛公司上訴而全案確定，本公司應

給付臻愛公司 1,000 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，共計 1,033 仟元，並已於民國 113 年 9 月 9 日付訖。

本公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 5,116 仟元(表列其他流動負債)。民國 113 年依前述判決結果迴轉計 4,083 仟元(表列其他收入)。

(二) 承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	113年12月31日	112年12月31日
營建用地	\$ 2,553,390	\$ 435,369

2. 截至民國 113 年及 112 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 5,547,820 仟元及 4,127,416 仟元，尚未支付之金額分別為 3,187,210 仟元及 2,066,268 仟元。

3. 截至民國 113 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、華南商業銀行及臺灣中小企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

無此情形。

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

	113年12月31日	112年12月31日
金融資產		
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	\$ 20	\$ 25,543
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	\$ 4,950	\$ 4,000

	113年12月31日	112年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	\$ 659,876	\$ 648,239
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,250,659	1,049,531
應收票據	-	116
應收帳款(含關係人)	1,765,171	467,491
其他應收款	10,426	10,828
存出保證金(表列其他非流動資產)	35,072	38,063
	<u>\$ 3,721,204</u>	<u>\$ 2,214,268</u>
	113年12月31日	112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	\$ 6,630,930	\$ 4,829,259
應付短期票券	784,848	348,159
應付票據	21,076	38,053
應付帳款	877,465	666,432
其他應付款	114,974	108,295
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	32,229	-
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,298,333	1,199,507
存入保證金(表列其他流動負債)	594	689
	<u>9,760,449</u>	<u>7,190,394</u>
租賃負債	<u>172,073</u>	<u>167,865</u>
	<u>\$ 9,932,522</u>	<u>\$ 7,358,259</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 113 年及 112 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 仟元及 1,276 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 248 仟元及 200 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 113 年及 112 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 113 年及 112 年度之稅後淨利將分別減少或增加 5,331 仟元及 3,863 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 113 年及 112 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 113 年及 112 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>113年12月31日</u>				
預期損失率	0.04%	-	-	
帳面價值總額	\$ 1,765,870	\$ -	\$ -	\$ 1,765,870
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)
<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)

I. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	113年	112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、其他應收款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 5,920,185 仟元及 4,337,094 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：

113年12月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 281,003	\$2,826,532	\$1,756,414	\$2,182,925	\$7,046,874
應付短期票券	142,000	650,000	-	-	792,000
應付票據	11,776	9,300	-	-	21,076
應付帳款	312,262	275,288	289,915	-	877,465
其他應付款	86,501	28,473	-	-	114,974
租賃負債	5,420	15,577	26,837	139,550	187,384
存入保證金 (表列其他 流動負債)	-	594	-	-	594
應付公司債	6,283	18,848	738,862	619,350	1,383,343
長期借款	1,851	5,619	15,399	12,602	35,471

非衍生金融負債：

112年12月31日	3個月內	3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
短期借款	\$ 49,512	\$ 537,001	\$3,203,688	\$1,346,920	\$5,137,121
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
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

(三) 公允價值資訊

1. 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。

2. 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(含關係人)、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、長期借款、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。

3. 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：

113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	\$ -	\$ -	\$ 20	\$ 20
透過其他綜合損益按				
公允價值衡量之金				
融資產				
權益證券	\$ -	\$ 4,950	\$ -	\$ 4,950
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

(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 113 年及 112 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5. 民國 113 年及 112 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：請詳附表一。
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）：請詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。
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 113 年及 112 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：

	113年度	112年度
房地出售收入	\$ 4,761,508	\$ 2,580,480
勞務收入	4,929	12,848
租賃收入	3,147	3,760
其他收入	581	3,342
合計	<u>\$ 4,770,165</u>	<u>\$ 2,600,430</u>

(四) 地區別資訊

本集團民國 113 年及 112 年度地區別資訊如下：

	<u>113年度</u>		<u>112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>\$ 4,770,165</u>	<u>\$ 531,233</u>	<u>\$ 2,600,430</u>	<u>\$ 212,231</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、無形資產及其他非流動資產。

(以下空白)

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業			以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註	
		公司名稱	關係	背書保證限額 (註1)	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額								實際動支 金額
0	富旺國際開發股 份有限公司	寶鑫營造股份有 限公司	子公司	\$ 210,332	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	0.05	\$ 841,328	Y	N	N	無

註1：對單一企業背書保證限額，不得超過當期淨值百分之十。

註2：對外背書保證總額不得超過淨值百分之四十。

附表二

(除特別註明者外)

				期		末		
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	股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
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	台中國際育樂股份有限公司	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	2,492	\$ 3,930 <u>1,020</u> \$ <u>4,950</u>		\$ <u>4,950</u>	
寶鑫營造	先進光電科技股份有限公司-附買回債券	無	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	-	\$ <u>50,000</u>	-	\$ <u>50,000</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>	

附表二第1頁

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113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 公司	財產名稱	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
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	和美鎮嘉詔段及其建物	113.01.11	\$ 332,560	\$ 332,560	個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無
本公司	新莊區光榮段及其建物	113.08.17	565,000	565,000	隆全鐵工廠有限公司	無	無	無	無	無	合約	存貨	無
本公司	北屯區同榮段及其建物	113.11.18	1,238,356	123,836	千協實業(股)公司、個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無
本公司	西屯區何安段	113.11.07 ~113.12.10	974,770	97,520	個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無
本公司	F PLAZA	111.12.06	398,233	398,233	寶鑫公司等8家	註2	無	無	無	無	合約	興建商場	無

註1：事實發生日係為簽約日。
註2：寶鑫公司為本公司之子公司。

富旺國際開發股份有限公司
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113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)

			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		
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	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	備註（註2）
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 2,417,139	93%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 550,021)	61%	註4

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
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113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	\$ 550,021	13.17	\$ -	-	\$ 131,196	-

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114年3月11日止。

富旺國際開發股份有限公司
 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113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	\$ 2,417,139	依工程合約書計價及付款	50.67%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	550,021	依工程合約書計價及付款	4.15%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	751,654	依工程合約書提供承攬總價10% 履約保證	5.67%

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

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113年12月31日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

附表七

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	\$ 420,000	42,000	100.00	\$ 339,346	\$ 114,690	\$ 2,464	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	6,578	(238)	(238)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,975	(5)	(5)	註2
本公司	蕾媂生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	11,568	(2,794)	(2,794)	註2
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	1	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
蕾媂生技	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。

富旺國際開發股份有限公司
主要股東資訊
民國113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%

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1140111

號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委託人名稱：富旺國際開發股份

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

有限公司

事務所電話：(02)2729-6666

委託人統一編號：97447647

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1)中市會證字第 635 號
(2)中市會證字第 953 號

印鑑證明書用途：辦理 富旺國際開發股份有限公司

113 年度（自民國 113 年 1 月 1 日至

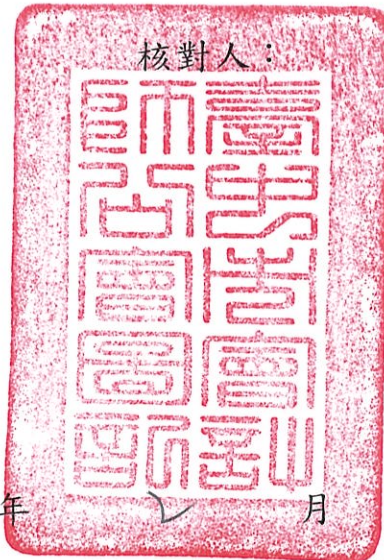
113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	王玉娟	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	劉美蘭	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中 華 民 國

114

年

月

4

日