

富旺國際開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 114 年度及 113 年度
(股票代碼 6219)

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

富旺國際開發股份有限公司

民國 114 年度及 113 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁次/編號/索引</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告書	4 ~ 8
四、	個體資產負債表	9 ~ 10
五、	個體綜合損益表	11
六、	個體權益變動表	12
七、	個體現金流量表	13 ~ 14
八、	個體財務報表附註	15 ~ 54
	(一) 公司沿革	15
	(二) 通過財務報告之日期及程序	15
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15 ~ 16
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16 ~ 24
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 43
	(七) 關係人交易	43 ~ 45
	(八) 質押之資產	46
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46 ~ 47

項	目	頁次/編號/索引
(十)	重大之災害損失	47
(十一)	重大之期後事項	47
(十二)	其他	47 ~ 53
(十三)	附註揭露事項	53 ~ 54
(十四)	部門資訊	54
九、	重要會計項目明細表	
	應收帳款	明細表一
	存貨明細表	明細表二
	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	明細表三
	短期借款明細表	明細表四
	應付短期票券明細表	明細表五
	合約負債明細表	明細表六
	應付帳款明細表	明細表七
	應付公司債明細表	明細表八
	其他非流動負債明細表	明細表九
	銷貨收入明細表	明細表十
	銷貨成本明細表	明細表十一
	營業費用明細表	明細表十二
	其他收入明細表	明細表十三
	其他利益及損失淨額明細表	明細表十四
	財務成本明細表	明細表十五
	本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	明細表十六

會計師查核報告

(115)財審報字第 25005275 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(以下簡稱「富旺公司」)民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達富旺公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師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個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與富旺公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對富旺公司民國 114 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

富旺公司民國 114 年度個體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個體財務報表附註四(二十八)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十八)。民國 114 年度富旺公司房地銷售收入為新台幣 2,766,507 仟元，占營業收入之 99.93%。

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事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就富旺公司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屬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，請詳個體財務報告附註四(十二)；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)。富旺公司民國 114 年 12 月 31 日之存貨總額及存貨備抵跌價損失金額分別為新台幣 11,184,257 仟元及 0 仟元。

富旺公司之存貨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。由於富旺公司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. 瞭解及評估富旺公司營運及產業性質，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致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。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估富旺公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算富旺公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

富旺公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體查核意見。

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，決定對富旺公司民國 114 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

劉美蘭 劉美蘭

會計師

王玉娟 王玉娟

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

金管證審字第 1020028992 號

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月 1 2 日

 富旺國際開發股份有限公司
 個體資產負債表
 民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 617,153	4	\$ 603,525	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資					
	產—流動		10,074	-	-	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(二)及八				
	動		461,329	3	576,643	4
1150	應收票據淨額	六(三)	762	-	-	-
1170	應收帳款淨額	六(三)及七(二)	1,793,430	11	1,765,171	13
1200	其他應收款	七(二)及九(一)	983	-	11,251	-
130X	存貨	六(四)、七(二)、				
		八及九(一)	11,184,257	68	8,564,697	63
1470	其他流動資產	六(五)	441,076	3	421,610	3
11XX	流動資產合計		14,509,064	89	11,942,897	88
非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資					
	產—非流動		610	-	10	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量					
	之金融資產—非流動		5,300	-	4,950	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(二)及八				
	流動		826,615	5	620,505	5
1550	採用權益法之投資	六(六)	197,748	1	362,467	3
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	485,584	3	463,147	3
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	168,265	1	170,228	1
1780	無形資產		1,028	-	1,861	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	59,032	1	34,971	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)	36,502	-	34,066	-
15XX	非流動資產合計		1,780,684	11	1,692,205	12
1XXX	資產總計		\$ 16,289,748	100	\$ 13,635,102	100

(續次頁)

富旺國際開發股份有限公司
個體資產負債表
民國114年及113年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日		
			金	額	金	額	
				%		%	
流動負債							
2100	短期借款	六(九)	\$	8,450,907	52	\$ 6,577,280	48
2110	應付短期票券	六(十)		784,306	5	684,848	5
2130	合約負債－流動	六(十八)及七(二)		940,763	6	1,118,143	8
2150	應付票據			5,393	-	18,180	-
2170	應付帳款			219,824	1	185,554	2
2180	應付帳款－關係人	七(二)		789,948	5	550,021	4
2200	其他應付款	六(十一)		62,864	1	105,165	1
2230	本期所得稅負債	六(二十五)		42,579	-	19,569	-
2280	租賃負債－流動	七(二)		18,748	-	20,977	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)		199,875	1	-	-
2399	其他流動負債－其他			60,084	-	47,246	1
21XX	流動負債合計			11,575,291	71	9,326,983	69
非流動負債							
2530	應付公司債	六(十二)		1,664,806	10	1,298,333	9
2540	長期借款			13,500	-	-	-
2580	租賃負債－非流動	七(二)		152,786	1	151,096	1
2600	其他非流動負債	六(六)及七(二)		894,141	6	755,370	6
25XX	非流動負債合計			2,725,233	17	2,204,799	16
2XXX	負債總計			14,300,524	88	11,531,782	85
權益							
股本							
3110	普通股股本	六(十五)		1,249,671	8	1,190,163	9
資本公積							
3200	資本公積	六(十六)		347,152	2	283,092	2
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(十七)		84,580	-	24,084	-
3350	未分配盈餘			306,451	2	604,961	4
其他權益							
3400	其他權益			1,370	-	1,020	-
3XXX	權益總計			1,989,224	12	2,103,320	15
重大或有負債及未認列之合約		九					
3X2X	負債及權益總計		\$	16,289,748	100	\$ 13,635,102	100

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林宗毅



經理人：林祐任



會計主管：黃秀華



富臨國際股份有限公司
開發股份
綜合損
113年1月1日

單位：新台幣仟元

基本每股(虧損)盈餘 六(二十六)

董事長：林宗毅

經理人：林祐任

會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司
個體權益變動表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

		資	本	公	積	保	留	盈	餘	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產未實現評 價損益	權	益	總	額																											
	附註	普	通	股	股	本	發	行	溢	價	員	工	認	股	權	法	定	盈	餘	公	積	特	別	盈	餘	公	積	未	分	配	盈	餘	價	損	益	權	益	總	額		
113	年	度																																							
	113 年 1 月 1 日餘額		\$	1,190,163		\$	271,316		\$	3,585		\$	167,797		\$	438		(\$	144,151)		\$	70		\$	1,489,218																
	本期淨利		-		-		-		-		-		-		-		604,961		-		-		604,961																		
	本期其他綜合損益		-		-		-		-		-		-		-		-		950		-		950																		
	本期綜合損益總額		-		-		-		-		-		-		-		604,961		950		-		605,911																		
	112 年度盈餘指撥及分配	六(十七)																																							
	法定盈餘公積彌補虧損		-		-		-		(	143,713)		-		-	143,713		-		-		-		-																		
	迴轉特別盈餘公積		-		-		-		-		(	438)		438		-		-		-		-																			
	股份基礎給付酬勞成本-員工認股權	六(十四)	-		-		4,684		-		-		-		-		-		-		-		4,684																		
	股份基礎給付酬勞成本-員工認股權-子公司		-		-		3,507		-		-		-		-		-		-		-		3,507																		
	股份基礎給付酬勞成本-現金增資		-		3,585		(	3,585)		-		-		-	-		-		-		-		-																		
	113 年 12 月 31 日餘額		\$	1,190,163		\$	274,901		\$	8,191		\$	24,084		\$	-		\$	604,961		\$	1,020		\$	2,103,320																
114	年	度																																							
	113 年 1 月 1 日餘額		\$	1,190,163		\$	274,901		\$	8,191		\$	24,084		\$	-		\$	604,961		\$	1,020		\$	2,103,320																
	本期淨損		-		-		-		-		-		-		-		(	95,195)		-		(	95,195)																		
	本期其他綜合損益		-		-		-		-		-		-		-		-		350		-		350																		
	本期度綜合損益總額		-		-		-		-		-		-		-		(	95,195)		350		(	94,845)																		
	113 年度盈餘指撥及分配	六(十七)																																							
	提列法定盈餘公積		-		-		-		60,496		-		(	60,496)		-		-		-		-		-																	
	現金股利		-		-		-		-		-		-		(	83,311)		-		(	83,311)		-																		
	股票股利		59,508		-		-		-		-		-		(	59,508)		-		-		-		-																	
	股份基礎給付酬勞成本-員工認股權	六(十四)	-		-		8,869		-		-		-		-		-		-		-		8,869																		
	股份基礎給付酬勞成本-員工認股權-子公司		-		-		4,846		-		-		-		-		-		-		-		4,846																		
	發行可轉換公司債	六(十二)	-		-		50,345		-		-		-		-		-		-		-		50,345																		
	114 年 12 月 31 日餘額		\$	1,249,671		\$	274,901		\$	72,251		\$	84,580		\$	-		\$	306,451		\$	1,370		\$	1,989,224																

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林宗毅



經理人：林祐任



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司
個體現金流量表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	114年1月1日 至12月31日	113年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前(淨損)淨利		(\$ 71,780)	\$ 651,114
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)	41,106	15,007
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三)	13,814	7,996
攤銷費用	六(二十三)	833	571
預期信用減損回升利益	十二(二)	699	-
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失		(574)	100
利息費用	六(二十二)	70,046	53,295
利息收入	六(十九)	(11,373)	(10,065)
股利收入	六(二十)	(7)	(7)
股份基礎給付酬勞成本	六(十四)		
	(二十四)	8,869	4,684
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(六)	102,344	572
租賃修改損失(利益)	六(八)(二十一)	25	(5,774)
其他收入		-	(10,608)
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		219,833	12,458
應收票據		(762)	116
應收帳款(含關係人)		(28,958)	(1,309,998)
其他應收款		10,260	428
其他應收款-關係人		8	(10)
存貨		(2,456,392)	(1,091,029)
利息資本化實際支付數	六(四)	(163,168)	(131,724)
其他流動資產		(19,466)	116,676
其他非流動資產		(5,553)	(3,200)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		(177,380)	(238,038)
應付票據		(12,787)	(19,780)
應付帳款(含關係人)		274,197	398,340
其他應付款		(49,507)	(2,406)
其他流動負債		12,923	14,160
營運產生之現金流出		(2,242,750)	(1,547,122)
收取之利息		11,373	10,065
支付之利息		(65,449)	(48,307)
收取之股利		7	7
收取之所得稅		-	2,738
支付之所得稅		(24,466)	(65,661)
營業活動之淨現金流出		(2,321,285)	(1,648,280)

(續次頁)

富旺國際開發股份有限公司
個體現金流量表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	114年1月1日 至12月31日	113年1月1日 至12月31日
投資活動之現金流量			
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		(\$ 310,629)	(\$ 160,075)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		(30,355)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		20,731	25,423
收取之股利	六(六)	67,221	-
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	(38,835)	(421,428)
利息資本化實際支付數	六(二十七)	(15,483)	(8,469)
存出保證金增加		(3,209)	(13,469)
存出保證金減少		6,326	12,243
購置無形資產		-	(1,502)
投資活動之淨現金流出		(304,233)	(567,277)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十八)	3,171,729	3,708,147
短期借款減少	六(二十八)	(1,298,102)	(1,944,945)
應付短期票券增加	六(二十八)	100,000	692,000
應付短期票券減少	六(二十八)	-	(350,000)
發行公司債	六(二十八)	618,284	1,100,000
償還公司債	六(二十八)	-	(1,000,000)
舉借長期借款	六(二十八)	13,500	-
租賃本金償還	六(二十八)	(21,640)	(15,635)
存入保證金增加	六(二十八)	138,935	288,205
存入保證金減少	六(二十八)	(249)	(260,913)
發放現金股利	六(十八) (二十八)	(83,311)	-
籌資活動之淨現金流入		2,639,146	2,216,859
本期現金及約當現金增加數		13,628	1,302
期初現金及約當現金餘額		603,525	602,223
期末現金及約當現金餘額		\$ 617,153	\$ 603,525

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林宗毅



經理人：林祐任



會計主管：黃秀華



富旺國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國114年度及113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，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

本個體財務報告已於民國115年3月12日經董事會通過發布。

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
本公司經評估上述準則及解釋對本公司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115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「涉及依賴自然電力的合約」	民國115年1月1日
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，本公司經評估上述準則及解釋對本公司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 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」

更新透過不可撤銷之選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具（FVOCI）應按每一種類揭露其公允價值，無須再按每一標的揭露其公允價值資訊。另應揭露於報導期間認列於其他綜合損益之公允價值損益金額，分別列示於報導期間內除列之投資有關之公允價值損益金額，及於報導期間結束日仍持有之投資有關之公允價值損益金額；以及於報導期間除列投資而於報導期間移轉至權益之累積損益。

(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18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日(註)
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
國際會計準則第21號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」	民國116年1月1日

註：金管會於民國 114 年 9 月 25 日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國 117 年度起適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS 18)；另企業如有提前適用 IFRS 18 之需求，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用 IFRS 18 規定。

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司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「財務報表中之表達與揭露」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

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體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)之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本公司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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司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。本個體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。

(四) 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) 預期於報導期間後十二個月內實現者。

(4) 現金或約當現金，但於報導期間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，本公司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) 預期於正常營業週期中清償者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 於報導期間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，本公司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。

(五) 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. 本公司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. 本公司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，本公司於損益認列股利收入。

(六) 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. 本公司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. 本公司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，本公司於損益認列股利收入。

(七) 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. 本公司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. 本公司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. 本公司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。

(八) 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，本公司係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

本公司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) 金融資產之除列

當本公司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。

(十一) 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。

(十二) 存貨

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。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。

(十三) 採用權益法之投資/子公司

1. 子公司指受本公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司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，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。

4. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(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公司，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. 本公司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：

房屋及建築	15 年
租賃改良	1 年 ~ 2 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. 租賃資產於可供本公司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公司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. 除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外，其他所有之租賃修改，將租賃負債再衡量金額相應調整使用權資產。

(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

本公司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。本公司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，本公司係以原始發票金額衡量。

(二十) 應付普通公司債

本公司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) 應付可轉換公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本集團普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權。於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

1. 嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。

2. 公司債之主契約：於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價；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。
3. 嵌入之轉換權（符合權益之定義）：於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面金額加計「資本公積－認股權」之帳面金額作為換出普通股之發行成本。

（二十二）金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

（二十三）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。

（二十四）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酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

（二十五）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. 本公司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，本公司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。

(二十六)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。

(二十七)股利分配

分派予本公司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，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(二十八)收入認列

1. 不動產銷售

- (1) 本公司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，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司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) 本公司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. 取得客戶合約成本

本公司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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，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，故本公司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 114 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 11,184,257 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114年12月31日	113年12月31日
庫存現金及零用金	\$ 965	\$ 933
支票存款	2,770	2,252
活期存款	609,875	596,683
外幣存款	3,543	3,657
	<u>\$ 617,153</u>	<u>\$ 603,525</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司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. 本公司民國 114 年度及 113 年度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公司債、應付短期票券及短期借款擔保，分別為 461,329 仟元及 576,643 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(二)及八。
3. 本公司民國 114 年度及 113 年度部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債擔保，餘額分別為 826,615 仟元及 620,505 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(二)及八。

(二) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	114年12月31日	113年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	\$ 31,174	\$ 251,007
受限制之活期存款	430,155	325,636
合計	<u>\$ 461,329</u>	<u>\$ 576,643</u>
非流動項目：		
受限制之銀行存款	<u>\$ 826,615</u>	<u>\$ 620,505</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	114年度	113年度
利息收入	<u>\$ 6,805</u>	<u>\$ 5,210</u>

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 114 年及 113 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. 本公司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)。本公司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。

(三) 應收帳款及票據

	114年12月31日	113年12月31日
應收票據	<u>\$ 762</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款	\$ 1,793,430	\$ 1,765,870
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>(699)</u>
	<u>\$ 1,793,430</u>	<u>\$ 1,765,171</u>

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	114年12月31日		113年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$ 1,793,430	\$ 762	\$ 1,765,870	\$ -

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 114 年及 113 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 113 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 455,289 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，最能代表本公司應收帳款於民國 114 年及 113 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)。

(四) 存貨

	114年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 3,100,810	\$ -	\$ 3,100,810
在建房地	7,571,105	-	7,571,105
預付土地款	512,342	-	512,342
合計	\$ 11,184,257	\$ -	\$ 11,184,257

	113年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	\$ 130,184	\$ -	\$ 130,184
在建房地	7,935,955	-	7,935,955
預付土地款	498,558	-	498,558
合計	\$ 8,564,697	\$ -	\$ 8,564,697

1. 存貨明細如下：

	114年12月31日	113年12月31日
<u>待售房地</u>		
國美天藏	\$ 37,156	\$ 38,083
站前新時代	9,436	9,436
站前富時代	44,194	44,194
心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,683	3,683
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	8,014	12,499
華時代	11,200	11,545
天際 W ONE(原上石段)	789,182	-
悅榕花園大樓(原國際園首)	274,567	-
悅榕花園透天(原國際園首)	29,456	-
艾美莊園	1,883,178	-
其他	10,744	10,744
	<u>3,100,810</u>	<u>130,184</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,923,661	\$ 1,241,199
天際 W ONE(原上石段)	-	1,745,685
悅榕花園(原國際園首)	-	440,439
富旺千蘊(原西區麻園頭段)	922,498	767,841
斗六雲林溪段	434,872	431,108
艾美莊園	-	1,275,416
富旺丰厚(原后里區口庄段)	641,924	337,064
富旺敦睦(原后里區口庄段)	773,925	340,660
富旺W行館(原和美嘉詔段)	383,160	368,079
富旺心海綻(原沙鹿區鹿寮段2)	382,509	371,998
新莊光榮段	647,121	538,531
草屯鎮光華段	69,251	69,125
西屯何安段	1,037,853	-
彰化延和段	182,830	8,810
北屯同榮段	7,505	-
台南鹽水區	163,996	-
	<u>7,571,105</u>	<u>7,935,955</u>
<u>預付土地</u>		
烏日區蘆竹湳段	\$ 253,838	\$ 253,838
彰化市延和段	-	17,836
西屯區何安段	-	102,833
北屯區同榮段	258,504	124,051
	<u>512,342</u>	<u>498,558</u>
合計	<u>\$ 11,184,257</u>	<u>\$ 8,564,697</u>

2. 本公司當期認列為費損之存貨成本：

	114年度	113年度
已出售存貨成本	\$ 2,334,404	\$ 3,567,650
勞務成本	38	4,129
	<u>\$ 2,334,442</u>	<u>\$ 3,571,779</u>

3. 利息資本化相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 163,168	\$ 131,724
利息資本化利率(%)	2.24%~4.66%	2.34%~3.66%

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。

(五) 其他流動資產

	114年12月31日	113年12月31日
取得合約之增額成本	\$ 173,877	\$ 242,086
留抵稅額	246,727	135,750
預付費用	10,845	30,720
代付款	4,978	5,664
其他	4,649	7,390
	<u>\$ 441,076</u>	<u>\$ 421,610</u>

(六) 採用權益法之投資

	114年12月31日	113年12月31日
<u>採用權益法之投資</u>		
寶鑫營造股份有限公司	\$ 176,579	\$ 339,346
蕾媿生物科技股份有限公司	10,845	11,568
富信全球置業股份有限公司	5,343	6,578
富旺不動產股份有限公司	4,981	4,975
	<u>\$ 197,748</u>	<u>\$ 362,467</u>
<u>採用權益法之投資貸餘</u>		
<u>(表列其他非流動負債)</u>		
富旺房仲股份有限公司	3,391	3,392
Sindar Technologies, Inc.	323	323
	<u>\$ 3,714</u>	<u>\$ 3,715</u>

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 114 年度合併財務報告附註四(三)。
2. 本公司之子公司寶鑫營造股份有限公司於民國 114 年 3 月 28 日經董事會代行股東會決議通過發放現金股利 67,221 仟元。
3. 上開採權益法評價之子公司民國 114 年及 113 年度係依該等被投資公司同期經會計師查核簽證之財務報表認列而得，其投資損益份額明細及其他綜合損益份額明細如下：

	114年度	113年度
<u>採用權益法認列之子公司損益份額</u>		
寶鑫營造股份有限公司	(\$ 100,393)	\$ 2,464
富信全球置業股份有限公司	(1,235)	(238)
蕾媿生物科技股份有限公司	(723)	(2,794)
富旺不動產股份有限公司	6	(5)
富旺房仲股份有限公司	1	1
	<u>(\$ 102,344)</u>	<u>(\$ 572)</u>

(七) 不動產、廠房及設備

	114年1月1日	本期增加	本期處分	本期移轉	114年12月31日
成本					
土地	\$ -	\$ 12,770	\$ -	\$ -	\$ 12,770
房屋及建築	-	4,742	-	-	4,742
租賃改良	51,620	20,093	(2,465)	6,732	75,980
其他設備	47,276	11,088	(978)	-	57,386
未完工程	404,965	14,850	-	(6,732)	413,083
合計	503,861	63,543	(3,443)	-	563,961
累計折舊					
房屋及建築	\$ -	(\$ 55)	\$ -	\$ -	(\$ 55)
租賃改良	(8,572)	(32,231)	2,465	-	(38,338)
其他設備	(32,142)	(8,820)	978	-	(39,984)
合計	(40,714)	(\$ 41,106)	\$ 3,443	\$ -	(78,377)
總計	\$ 463,147				\$ 485,584
	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	\$ 10,229	\$ 49,093	(\$ 8,216)	\$ 514	\$ 51,620
其他設備	45,970	2,294	(988)	-	47,276
未完工程	17,956	387,523	-	(514)	404,965
合計	74,155	438,910	(9,204)	-	503,861
累計折舊					
租賃改良	(\$ 10,193)	(\$ 6,595)	\$ 8,216	\$ -	(\$ 8,572)
其他設備	(24,718)	(8,412)	988	-	(32,142)
合計	(34,911)	(\$ 15,007)	\$ 9,204	\$ -	(40,714)
總計	\$ 39,244				\$ 463,147

1. 利息資本化之相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 13,402	\$ 6,273
利息資本化利率(%)	2.24%~4.66%	2.34%~3.66%

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：

	114年度	113年度
折舊費用資本化金額	\$ 9,225	\$ 9,225
利息費用資本化金額	\$ 2,081	\$ 2,196

(八) 租賃交易-承租人

1. 本公司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. 本公司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：

	114年12月31日	113年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 150,694	\$ 167,006
房屋及建築	17,571	3,222
	<u>\$ 168,265</u>	<u>\$ 170,228</u>
	114年度	113年度
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 18,674	\$ 14,153
房屋及建築	4,365	3,068
減：符合要件之資產資本化金額	(9,225)	(9,225)
	<u>\$ 13,814</u>	<u>\$ 7,996</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：

	114年度	113年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 524	\$ 342
屬短期租賃合約之費用	12,851	8,980
租賃修改(損失)利益	(25)	5,774

6. 本公司於民國 114 年及 113 年度使用權資產之增添分別為 22,073 仟元及 20,877 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 114 年 12 月 31 日止，尚在興建階段。

8. 本公司於民國 114 年及 113 年度租賃現金流出總額分別為 37,096 仟元及 27,153 仟元。

9. 本公司於民國 114 年度因續租並調整租金及提前終止合約，致使用權資產減少 997 仟元及租賃負債減少 972 仟元，租賃修改損失為 25 仟元。

10. 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。

11. 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 114 年及 113 年度總租賃給付金額分別增加 104 仟元及 104 仟元。

(九)短期借款

借款性質	114年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 7,892,937	2.75%~3.53%	存貨
信用借款	557,970	2.25%~4.78%	無
	<u>\$ 8,450,907</u>		
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	513,204	2.88%~4.68%	無
	<u>\$ 6,577,280</u>		

1. 於民國 114 年及 113 年度認列於損益之利息費用分別為 25,385 仟元及 22,156 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 119 年。

(十)應付短期票券

	114年12月31日	113年12月31日
應付商業本票	\$ 792,000	\$ 692,000
減：應付商業本票折價	(7,694)	(7,152)
	<u>\$ 784,306</u>	<u>\$ 684,848</u>
利率	<u>1.50%~1.99%</u>	<u>1.66%~2.00%</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

	114年12月31日	113年12月31日
應付利息	\$ 25,243	\$ 23,218
應付薪資及獎金	17,426	41,325
應付廣告費	4,680	4,143
應付佣金	523	13,598
應付修繕費	158	9,987
其他	14,834	12,894
	<u>\$ 62,864</u>	<u>\$ 105,165</u>

(十二) 應付公司債

	114年12月31日	113年12月31日
應付公司債	\$ 1,900,000	\$ 1,300,000
減：應付公司債折價	(35,319)	(1,667)
小計	1,864,681	1,298,333
減：一年內到期部分	(199,875)	-
	<u>\$ 1,664,806</u>	<u>\$ 1,298,333</u>

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

2. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

3. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

4. 本公司發行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之發行條件如下：

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。

5. 本公司發行經主管機關核准募集及發行民國 114 年第一次可轉換公司債

(1) 發行條件如下：

- A. 發行總額計 600,000 仟元，票面利率 0%，發行期間 3 年，流通期間自民國 114 年 10 月 16 日至 117 年 10 月 16 日。本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本轉換公司債於民國 114 年 10 月 16 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

B. 轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日(民國115年1月17日)起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間，不包括股東常會及臨時會之停止過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換外，得隨時透過交易券商知會台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股，並依辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

C. 本轉換公司債之轉換價格係依轉換辦法規定之訂價模式與已訂定，續轉換價格遇有本公司因反稀釋條款之情況，將依轉換辦法規定之訂價模式予以調整。截至民國114年12月31日止，本轉換公司債轉換價格為每股21.17元。

D. 本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之六十時，本公司得依發行及轉換辦法第十七條規定之本公司對本轉換公司債之贖回權，按債券面額以現金收回流通在外之轉換公司債。

E. 依發行及轉換辦法，所有本公司收回(包括由櫃檯買賣中心買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將註銷，且所有尚隨附於公司債之權利義務亦將併同消滅，不再發行。

(2)截至民國114年12月31日止，本轉換公司債面額尚未轉換為普通股。

6. 本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，截至民國114年12月31日止帳列「資本公積-認股權」計50,345仟元。另嵌入之買回權，依據國際財務報導準則第9號規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」。

(十三)退休金

1. 自民國94年7月1日起，本公司及國內子公司依據「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。本公司及國內子公司就員工選擇適用「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 114 年及 113 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 2,655 仟元及 2,202 仟元。

(十四) 股份基礎給付

1. 民國 114 年及 113 年度，本公司之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量	合約期間	既得條件
		(單位：仟股)		
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

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

	114 年度		113 年	
	認股權 數量(仟股)	加權平均 履約價格(元)	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	4,809	\$ -	-	\$ -
本期給與認股權	-	-	5,000	47.15
本期放棄認股權	(982)	-	(191)	-
12 月 31 日流通在外認股權	3,827		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 114 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	2,551
子公司-寶鑫營造股份有限公司	1,276
	3,827

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：

實際發行日	到期日	114 年 12 月 31 日		113 年 12 月 31 日	
		股數(仟股)	履約價格(元)	股數(仟股)	履約價格(元)
113 年 7 月 23 日	116 年 4 月 23 日	3,827	\$ 47.15	4,809	\$ 47.15

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

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：

	114年度	113年度
權益交割	\$ 8,869	\$ 4,684

(十五) 股本

- 截至民國 114 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 1,249,671 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)

	114年	113年
1月1日	119,016	119,016
加：股票股利	5,951	-
12月31日	124,967	119,016

2. 股票股利

本公司民國 114 年 5 月 29 日經股東會決議通過無償配發新股案，以未分配盈餘 59,508 仟元轉增資發行新股 5,951 仟股，每股面額 10 元，增資基準日為民國 114 年 7 月 29 日。該增資案業已於 114 年 6 月 26 日經金管會核准申報生效，並於民國 114 年 8 月 25 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) 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。
- 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. 本公司分配盈餘時，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使得分派，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. 本公司於民國 115 年 3 月 12 日經董事會決議，民國 114 年度為虧損，故不擬分配盈餘。
6. 本公司民國 114 年 5 月 29 日及民國 113 年 5 月 30 日經股東會決議通過民國 113 年度盈餘分配案及 112 年度虧損撥補案，分配如下：

	113年度		112年度	
	金額	每股 股利(元)	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	-	-
法定盈餘公積彌補虧損	-		(143,713)	
迴轉特別盈餘公積	-		(438)	
	<u>\$ 203,315</u>		<u>(\$ 144,151)</u>	

7. 有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(十八) 營業收入

	114年度	113年度
客戶合約收入	\$ 2,766,507	\$ 4,744,384
其他-租賃收入	1,848	2,067
	<u>\$ 2,768,355</u>	<u>\$ 4,746,451</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於某一時點移轉之商品及勞務，收入皆來自台灣地區，可細分為下列主要項目：

114年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	\$ 2,766,507	\$ -	\$ 2,766,507
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 2,766,507	\$ -	\$ 2,766,507

<u>113年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>勞務收入</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 4,739,455	\$ 4,929	\$ 4,744,384
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 4,739,455	\$ 4,929	\$ 4,744,384

2. 本公司截至民國 114 年及 113 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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
已簽約合約金額	\$ 4,191,834	\$ 7,495,710
預計認列收入年度	115年~121年	114年~118年

3. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年1月1日</u>
合約負債	\$ 940,763	\$ 1,118,143	\$ 1,356,181

期初合約負債本期認列收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 484,330	\$ 819,061

(十九) 利息收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
銀行存款利息	\$ 4,410	\$ 4,604
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	6,805	5,210
其他利息收入	158	251
	<u>\$ 11,373</u>	<u>\$ 10,065</u>

(二十) 其他收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
股利收入	\$ 7	\$ 7
違約金收入	34,105	-
其他收入－其他(註)	10,513	17,458
	<u>\$ 44,625</u>	<u>\$ 17,465</u>

註：民國 113 年之其他收入-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。

(二十一) 其他利益及損失

	114年度	113年度
外幣兌換(損失)利益	(\$ 153)	\$ 249
租賃修改(損失)利益	(25)	5,774
透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益(損失)	574 (	100)
其他損失	(600)	-
	<u>(\$ 204)</u>	<u>\$ 5,923</u>

(二十二) 財務成本

	114年度	113年度
利息費用		
銀行借款	\$ 204,036	\$ 162,349
應付公司債	28,243	21,294
應付短期票券	13,813	7,307
租賃負債	2,605	2,538
減:符合要件之資產資本化金額	(178,651)	(140,193)
	<u>\$ 70,046</u>	<u>\$ 53,295</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	114年度	113年度
員工福利費用	\$ 73,325	\$ 79,327
折舊費用-不動產	41,106	15,007
折舊費用-使用權資產	13,814	7,996
攤銷費用	833	571
合計	<u>\$ 129,078</u>	<u>\$ 102,901</u>

(二十四) 員工福利費用

	114年度	113年度
薪資費用	\$ 51,317	\$ 61,958
股份基礎給付	8,869	4,684
勞健保費用	5,432	4,156
退休金費用	2,655	2,202
董事酬金	1,892	2,362
其他用人費用	3,160	3,965
	<u>\$ 73,325</u>	<u>\$ 79,327</u>

1. 依本公司章程規定，本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，其中應提撥不低於百分之一為基層員工分派酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不超過百分之三為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。
2. 本公司員工酬勞及董事酬勞估列如下：

	114年度	113年度
員工酬勞	\$ -	\$ 21,007
董事酬勞	-	518
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21,525</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 114 年度為稅前淨損，故未估列員工酬勞及董事酬勞。民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞分別依 3.12%及 0.08%估列。

經董事會決議之民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 113 年度財務報告認列之金額一致。

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：

	114年度	113年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 28,465	\$ 37,078
土地增值稅	2,621	15,625
未分配盈餘加徵稅	15,214	-
以前年度所得稅低(高)估數	<u>1,176</u>	<u>(4,333)</u>
當期所得稅總額	<u>47,476</u>	<u>48,370</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	<u>(24,061)</u>	<u>(2,217)</u>
遞延所得稅總額	<u>(24,061)</u>	<u>(2,217)</u>
所得稅費用	<u>\$ 23,415</u>	<u>\$ 46,153</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	114年度	113年度
稅前淨(損)利按法定稅率計算之所得	(\$ 14,356)	\$ 130,223
按稅法規定應剔除之費用	21,561	414
按稅法規定免課稅之所得	(4,933)	(95,875)
課稅損失可實現性評估變動	2,132	99
以前年度所得稅低(高)估數	1,176	(4,333)
未分配盈餘加徵稅	15,214	-
土地增值稅	2,621	15,625
所得稅費用	<u>\$ 23,415</u>	<u>\$ 46,153</u>

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：

	114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：			
採權益法投資之損失	\$ 4,563	\$ -	\$ 4,563
估計訴訟損失	960	(960)	-
未實現費用	26,558	20,765	47,323
新制土地遞延利息支出	2,623	4,256	6,879
其他	267	-	267
合計	<u>\$ 34,971</u>	<u>\$ 24,061</u>	<u>\$ 59,032</u>
	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：			
採權益法投資之損失	\$ 4,563	\$ -	\$ 4,563
估計訴訟損失	2,788	(1,828)	960
未實現費用	19,639	6,919	26,558
新制土地遞延利息支出	1,623	1,000	2,623
未實現銷貨毛利	4,141	(3,874)	267
合計	<u>\$ 32,754</u>	<u>\$ 2,217</u>	<u>\$ 34,971</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 112 年度。

(二十六) 每股(虧損)盈餘

	114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>		
普通股股東之本期淨損	(\$ 95,195)	124,967 (\$ 0.76)

	113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			
普通股股東之本期淨利	\$ 604,961	124,967	\$ 4.84
稀釋每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	\$ 604,961	124,967	
具稀釋作用潛在普通股之 影響			
員工酬勞	-	487	
普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	\$ 604,961	125,454	\$ 4.82

1. 因民國 114 年度為淨損，無具稀釋作用之潛在普通股，故僅列示基本每股虧損。
2. 因民國 113 年度本公司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。
3. 計算民國 113 年度每股盈餘時，民國 114 年度無償配發新股案之影響已追溯調整，請詳六(十五)之說明。

(二十七) 現金流量補充資訊

購置不動產、廠房及設備

	114年度	113年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 63,543	\$ 438,910
加：期初應付設備款	-	212
減：折舊費用利息資本化	(9,225)	(9,225)
減：利息資本化實際支付數	(15,483)	(8,469)
本期支付現金	\$ 38,835	\$ 421,428

(二十八) 來自籌資活動之負債之變動

	114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	114年12月31日
短期借款	\$ 6,577,280	\$ 1,873,627	\$ -	\$ -	\$ 8,450,907
應付短期票券	684,848	100,000	-	(542)	784,306
租賃負債	172,073	(21,640)	22,073	(972)	171,534
應付公司債 (含一年內到期)	1,298,333	618,284	-	(51,936)	1,864,681
存入保證金	752,052	138,686	-	-	890,738
應付股利	-	(83,311)	83,311	-	-
長期借款	-	13,500	-	-	13,500
	\$ 9,484,586	\$ 2,639,146	\$ 105,384	(\$ 53,450)	\$ 12,175,666

	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	\$ 4,814,078	\$ 1,763,202	\$ -	\$ -	\$ 6,577,280
應付短期票券	348,159	342,000	-	(5,311)	684,848
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)	1,199,507	100,000	-	(1,174)	1,298,333
存入保證金	724,760	27,292	-	-	752,052
	<u>\$ 7,254,369</u>	<u>\$ 2,216,859</u>	<u>\$ 20,877</u>	<u>(\$ 7,519)</u>	<u>\$ 9,484,586</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
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
寶鑫營造股份有限公司(寶鑫公司)	本公司之子公司
富旺房仲股份有限公司(富旺房仲公司)	本公司之子公司
富旺不動產股份有限公司(富旺不動產公司)	本公司之子公司
Sindar Technologies, Inc.(Sindar公司)	本公司之子公司
FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD(FUWONG公司)	本公司之子公司(民國112年5月16日已 清算完竣)
林宗毅	本公司之董事長(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	本公司之總經理
主要管理階層之配偶	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	114年度	113年度
不動產銷售		
其他關係人	\$ 21,274	\$ -
勞務收入		
昌運公司	-	4,929
合計	<u>\$ 21,274</u>	<u>\$ 4,929</u>

(1)不動產銷售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依合約收取之代銷收入，交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

2. 進貨及承諾

	114年度	113年度
發包工程		
寶鑫公司	<u>\$ 3,127,523</u>	<u>\$ 2,417,139</u>

- (1)上開發包工程係本公司委託寶鑫公司承攬建案營造工程，交易價格由雙方議定，收款條件依合約進度付款，與非關係人並無重大差異。
- (2)截至民國 114 年 12 月 31 日止，本公司與寶鑫公司已簽訂而尚未完工之建案營造工程合約總價款(未稅)計 4,783,039 仟元，尚未估列之工程款(未稅)計 2,692,731 仟元。

3. 取得不動產(帳列存貨)

	114年12月31日	113年12月31日
營建用地：		
鴻鉅公司	\$ 163,250	\$ -

係本公司向鴻鉅公司取得土地之營建用地，依合約約定付款，與非關係人並無重大差異。

4. 應收關係人款項

	114年12月31日	113年12月31日
應收帳款：		
其他關係人	\$ 16,964	\$ -
其他應收款：		
富旺房仲公司	\$ 397	\$ 397
sindar公司	442	449
富旺不動產公司	-	1
	\$ 839	\$ 847

應收關係人款項係出售房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異常。

其他應收關係人款項主要係為營運活動產生及代墊款項。

5. 應付關係人款項

	114年12月31日	113年12月31日
應付帳款：		
寶鑫公司	\$ 789,948	\$ 550,021

應付關係人款項主要係發包工程所產生。

6. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	114年12月31日	113年12月31日
天衛公司	\$ 140	\$ 140

係本公司與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7. 合約負債

	114年12月31日	113年12月31日
其他關係人	\$ -	\$ 5,527

係本公司銷售建案予關係人收取之房地款。

8. 存入保證金(表列其他非流動負債)

	114年12月31日	113年12月31日
寶鑫公司	\$ 890,425	\$ 751,654

係本公司與寶鑫公司簽訂工程承攬合約之履約保證金。

9. 租賃交易－承租人

(1) 本公司向天衛公司承租建物，租賃合約之期間為5年，租金係於每年底支付。

(2) 租賃負債

A. 期末餘額：

	114年12月31日	113年12月31日
天衛公司	\$ -	\$ 1,137
B. 利息費用		

	114年度	113年度
天衛公司	\$ 6	\$ 18

10. 提供關係人背書保證情形

	114年12月31日	113年12月31日
寶鑫營造	\$ 100,000	\$ 100,000

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 13,871	\$ 12,355
退職後福利	542	531
總計	\$ 14,413	\$ 12,886

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

本公司之資產提供擔保明細如下：

資 產 項 目	帳 面 價 值		擔 保 用 途
	114年12月31日	113年12月31日	
存貨	\$ 10,886,371	\$ 8,033,466	短期借款及應付短期票券
不動產、廠房及設備	17,457	-	長期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產			
－流動			
履約保證專戶	31,174	251,007	建案預售信託款
受限制之活期存款	430,155	325,636	短期借款、應付短期票券及應付公司債
按攤銷後成本衡量之金融資產			
－非流動			
受限制銀行存款	826,615	620,505	應付公司債
	<u>\$ 12,191,772</u>	<u>\$ 9,230,614</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 115 年 3 月 12 日，高等法院審理中。

2. 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，業已於民國 114 年 4 月 10 日付訖。

本公司已於訴訟進行時，估列前述負債準備 4,800 仟元（表列其他流動負債）。民國 114 年第二季依前述判決結果迴轉計 1,618 仟元（表列其他收入）。

3. 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。

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，業已於民國 114 年 3 月 19 日收回退稅款。

(二)承諾事項

1. 已簽約但尚未發生之資本支出

	114年12月31日	113年12月31日
營建用地	\$ 1,223,530	\$ 2,446,100

2. 截至民國 114 年及 113 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之工程合約總價分別為 5,016,805 仟元及 8,436,041 仟元，尚未支付之金額分別為 2,801,222 仟元及 5,448,178 仟元。

3. 截至民國 114 年 12 月 31 日止，本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，由台灣新光商業銀行、第一商業銀行、中國信託商業銀行及台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

本公司之資本管理目標，係為保障本公司能繼續經營，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，本公司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。本公司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

	114年12月31日	113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	\$ 10,684	\$ 10
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	\$ 5,300	\$ 4,950
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	\$ 617,153	\$ 603,525
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,287,944	1,197,148
應收票據	762	-
應收帳款(含關係人)	1,793,430	1,765,171
其他應收款(含關係人)	983	11,251
存出保證金(表列其他非流動資產)	27,749	30,866
	<u>\$ 3,728,021</u>	<u>\$ 3,607,961</u>
	114年12月31日	113年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 8,450,907	\$ 6,577,280
應付短期票券	784,306	684,848
應付票據	5,393	18,180
應付帳款(含關係人)	1,009,772	735,575
其他應付款	62,864	105,165
長期借款	13,500	-
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,864,681	1,298,333
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	890,738	752,052
	<u>13,082,161</u>	<u>10,171,433</u>
租賃負債	<u>171,534</u>	<u>172,073</u>
	<u>\$ 13,253,695</u>	<u>\$ 10,343,506</u>

2. 風險管理政策

- (1) 本公司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) 風險管理工作由本公司財務部透過與本公司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

本公司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. 本公司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，本公司將其投資組。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。
- B. 本公司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 114 年及 113 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 427 仟元及 1 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 265 仟元及 248 仟元。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使本公司暴露於現金流量利率風險。於民國 114 年及 113 年 12 月 31 日，本公司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 114 年及 113 年度之稅後淨利將分別減少或增加 6,772 仟元及 5,262 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. 本公司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公司財務損失之風險，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. 本公司係以公司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，本公司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. 本公司採用 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. 本公司採用 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. 本公司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，且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。另本公司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. 本公司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. 本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本公司已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 114 年及 113 年度均為 0 仟元。

H. 本公司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 114 年及 113 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>114年12月31日</u>				
預期損失率	0.00%	0.00%	0.00%	
帳面價值總額	\$ 1,793,430	\$ -	\$ -	\$ 1,793,430
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>113年12月31日</u>				
預期損失率	0.04%	0.00%	0.00%	
帳面價值總額	\$ 1,765,870	\$ -	\$ -	\$ 1,765,870
備抵損失	(\$ 699)	\$ -	\$ -	(\$ 699)

I. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	114年	113年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	699	699
預期信用減損損失迴轉	(699)	-
12月31日	\$ -	\$ 699

J. 本公司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(含關係人)、其他應收帳款(含關係人)及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 114 年及 113 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公司財務部予以彙總，監控本公司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. 本公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 4,741,691 仟元及 5,834,335 仟元。前述銀行融資額度皆需依工程進度動撥。
- C. 下表係本公司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個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
114年12月31日	3個月內				
短期借款	\$ 63,218	\$2,096,560	\$ 4,516,772	\$ 2,328,053	\$ 9,004,603
應付短期票券	142,000	650,000	-	-	792,000
應付票據	5,393	-	-	-	5,393
應付帳款	821,132	88,212	100,428	-	1,009,772
其他應付款	50,338	12,497	29	-	62,864
租賃負債	6,311	18,042	35,055	129,150	188,558
存入保證金(表列其他 流動及非流動負債)	313	-	890,425	-	890,738
應付公司債	6,283	218,553	526,927	1,206,450	1,958,213
長期借款	87	260	702	19,389	20,438

非衍生金融負債：

		3個月至 1年內	1年至 3年內	3年以上	合計
113年12月31日	3個月內				
短期借款	\$ 280,507	\$2,771,901	\$ 1,756,414	\$ 2,182,925	\$ 6,991,747
應付短期票券	42,000	650,000	-	-	692,000
應付票據	8,880	9,300	-	-	18,180
應付帳款	412,578	225,854	97,143	-	735,575
其他應付款	76,692	28,473	-	-	105,165
租賃負債	5,420	15,577	26,837	139,550	187,384
存入保證金(表列其 他非流動負債)	-	398	751,654	-	752,052
應付公司債	6,283	18,848	738,862	619,350	1,383,343

(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。本公司投資之有活絡市場公開報價衍生工具的公價值皆屬之。

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。本公司投資部分之權益工具的公允價值均屬之。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本公司投資之無活絡市場之權益證券及本公司發行可轉換公司債之贖回權皆屬之。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

(1) 除下表所列者外，本公司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(含關係人)、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款(含關係人)、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。

114年12月31日				
帳面金額	公允價值			
	第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債：				
應付公司債	\$ 565,710	\$ -	\$ -	\$ 533,116

民國 113 年 12 月 31 日：無此情形。

(2) 用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

第三等級公允價值衡量所採用之重大不可觀察輸入值為反映發行人信用風險之折現率。

3. 以公允價值衡量之金融工具，本公司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) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

114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	\$ -	\$ -	\$ 10	\$ 10
- 可轉換公司債贖回權	-	-	600	600
- 基金	10,074	-	-	10,074
合計	\$ 10,074	\$ -	\$ 610	\$ 10,684
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
- 權益證券	\$ -	\$ 5,300	\$ -	\$ 5,300

113年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
-權益證券	\$ -	\$ -	\$ 10	\$ 10
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

(2)本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本公司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	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值
B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值計算而得。		

4. 應付公司債及轉換公司債贖回權則委由外部評價顧問評價。

5. 民國 114 年及 113 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 114 年及 113 年度第三等級之變動：

	114年	113年
	金融工具	金融工具
1月1日	\$ 10	\$ 10
本期新增	600	-
12月31日	\$ 610	\$ 10

7. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	114年12月31日		重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
轉換公司債贖回權	\$ 600	二元樹評價模型	無風險利率 股價 波動度	1.25% 20.20 39.63%	無風險利率愈高，公允價值愈低 股價愈高，公允價值愈高 股價波動愈高，公允價值愈高

民國 113 年 12 月 31 日：無此情形。

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. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部

分)：請詳附表二。

4. 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：請詳附表三。

5. 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：請詳附表四。

6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：請詳附表五。

(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)：請詳附表六。

(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。

十四、部門資訊

不適用。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司

應收帳款

民國 114 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
應收房地款							
		天際 W ONE (原上石段)		\$	858,046		
		艾美莊園			385,287		
		悅榕花園大樓(原國際園首)			359,190		
		悅榕花園透天(原國際園首)			164,347	每一客戶交易金額均未超過本科目金額5%	
		其他			26,560		
					1,793,430		
減：備抵呆帳					-		
				\$	1,793,430		

富旺國際開發股份有限公司
存貨明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項	目	金 成	本 市	額 價 備	註
待售房地					
	國美天藏	\$ 37,156	\$ 79,665	淨變現價值(已提供質押)	
	站前新時代	9,436	22,473	淨變現價值	
	站前富時代	44,194	72,723	淨變現價值(已提供質押)	
	心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,683	5,911	淨變現價值	
	微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	8,014	8,899	淨變現價值	
	華時代	11,200	16,697	淨變現價值(已提供質押)	
	天際 W ONE(原上石段)	789,182	935,562	淨變現價值(已提供質押)	
	悅榕花園大樓(原國際園首)	274,567	495,501	淨變現價值(已提供質押)	
	悅榕花園(原國際園首)	29,456	40,693	淨變現價值(已提供質押)	
	艾美莊園	1,883,178	2,481,008	淨變現價值(已提供質押)	
	其他	<u>10,744</u>	<u>19,496</u>	淨變現價值	
小計		<u>3,100,810</u>	<u>4,178,628</u>		
在建房地					
	站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,923,661	\$ 3,346,117	淨變現價值(已提供質押)	
	富旺千蘊(原西區麻園頭段)	922,498	1,536,507	淨變現價值(已提供質押)	
	斗六雲林溪段	434,872	564,577	淨變現價值(已提供質押)	
	富旺丰厚(原后里區口庄段)	641,924	949,710	淨變現價值(已提供質押)	
	富旺敦睦(原后里區口庄段)	773,925	1,352,742	淨變現價值(已提供質押)	
	富旺W行館(原和美嘉詔段)	383,160	389,639	淨變現價值(已提供質押)	
	富旺心海綻(原沙鹿區鹿寮段2)	382,509	396,136	淨變現價值(已提供質押)	
	新莊光榮段	647,121	698,381	淨變現價值(已提供質押)	
	草屯鎮光華段	69,251	83,115	淨變現價值(已提供質押)	
	西屯何安段	1,037,853	1,148,162	淨變現價值(已提供質押)	
	彰化延和段	182,830	191,407	淨變現價值(已提供質押)	
	北屯同榮段	7,505	7,505	淨變現價值	
	台南鹽水區	<u>163,996</u>	<u>176,224</u>	淨變現價值(已提供質押)	
小計		<u>7,571,105</u>	<u>10,840,222</u>		

富旺國際開發股份有限公司
存貨明細表(續)
民國 114 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項	目	金 成	本 市	額 價 備	註
預付房地款					
	烏日區蘆竹湳段	\$ 253,838	\$ 253,838		重置成本(已提供質押)
	北屯同榮段	<u>258,504</u>	<u>258,504</u>		重置成本
	小計	<u>512,342</u>	<u>512,342</u>		
	合計	<u>\$ 11,184,257</u>	<u>\$ 15,531,192</u>		

富旺國際開發股份有限公司
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動
民國 114 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金 額	利率
非流動項目：			
受限制之銀行存款		\$ <u>826,615</u>	0.71%~0.83%

富旺國際開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

性 質	債 權 人	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率	抵 押 或 擔 保	備 註
抵押借款	台灣中小企業銀行	\$ 1,209,405	103/10/06~119/06/16	2.75%~3.13%	存貨	
抵押借款	京城銀行	17,070	114/07/17~115/07/17	3.53%	存貨	
抵押借款	第一商業銀行	2,648,702	109/04/13~119/11/28	2.80%~3.10%	存貨	
抵押借款	元大商業銀行	1,431,000	113/05/03~117/12/10	2.78%~3.00%	存貨	
抵押借款	華南商業銀行	1,386,500	112/06/09~116/03/31	3.16%~3.26%	存貨	
抵押借款	全國農業金庫	776,060	112/11/29~116/11/29	2.83%~3.06%	存貨	
抵押借款	彰化商業銀行	198,000	110/11/30~115/11/30	3.18%	存貨	
抵押借款	新光產物	226,200	113/10/08~118/10/08	2.88%~3.13%	存貨	
信用借款	台中商業銀行	211,150	111/07/19~115/05/19	3.77%~4.78%	無	
信用借款	第一商業銀行	163,766	109/04/16~115/04/13	2.98%	無	
信用借款	華泰銀行	123,054	114/09/25~115/09/25	3.50%	無	
信用借款	上海商業儲蓄銀行	60,000	114/07/24~115/07/24	2.25%	無	
		<u>\$ 8,450,907</u>				

富旺國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌 機 構	契 約 期 限	利 率 區 間	金	未攤銷應付短期票		額	備 註
				發 行 金 額	券 折 價	帳 面 金 額		
應付短期票券	上海商業銀行	114/04/18	115/04/17	1.99%	\$ 350,000	\$ 2,042	\$ 347,958	
應付短期票券	上海商業銀行	114/11/14	115/11/13	1.98%	300,000	5,310	294,690	
應付短期票券	中華票券金融公司	114/12/23	115/01/23	1.50%	40,000	87	39,913	
	台中分公司							
應付短期票券	中華票券金融公司							
	台中分公司	114/12/30	115/01/29	1.60%	102,000	255	101,745	
					<u>\$ 792,000</u>	<u>\$ 7,694</u>	<u>\$ 784,306</u>	

富旺國際開發股份有限公司
合約負債明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

建	案	別	預收房地款	備註
站前大時代(原陽光小鎮)			\$ 328,087	
天際 W ONE(原上石段)			156,155	
艾美莊園			175,393	
富旺千蘊(原西區麻園頭段)			111,431	
富旺敦睦(原后里區口庄段)			90,663	每一零星交易金額
其他			79,034	均未超過本科目金額5%
			<u>\$ 940,763</u>	

富旺國際開發股份有限公司
應付帳款明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人：			
甲公司		\$ 51,716	
乙公司		33,699	
丙公司		13,945	每一零星客戶餘額
其他		120,464	均未超過本科目金額5%
		<u>\$ 219,824</u>	
關係人：			
寶鑫營造		<u>\$ 789,948</u>	

富旺國際開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金 額					償還辦法	擔保情形	備註
					發行總額	已還/ 已轉換數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額			
國內112年度第1次有擔保普通公司債	華南商業銀行	112/12/19	每年12/19	1.77%	\$ 200,000	\$ -	\$ 200,000	(\$ 125)	\$ 199,875	到期一次償還	註1	
國內113年度第1次有擔保普通公司債	華南商業銀行	113/1/2	每年1/2	1.77%	300,000	-	300,000	(340)	299,660	到期一次償還	註1	
國內113年度第2次有擔保普通公司債	華南商業銀行	113/5/7	每年5/7	1.69%	200,000	-	200,000	(4)	199,996	到期一次償還	註1	
國內113年度第3次有擔保普通公司債	華南商業銀行	113/7/11	每年7/11	2.15%	600,000	-	600,000	(560)	599,440	到期一次償還	註2	
國內114年度第一次可轉換公司債	合作商業金庫	114/10/16	-	-	600,000	-	600,000	(34,290)	565,710	到期時按債券面額以現金償還	無	
					<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>(\$ 35,319)</u>	1,864,681			
減：一年內到期之應付公司債									(199,875)			
									<u>\$ 1,664,806</u>			

註：1. 本公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
2. 本公司債委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

富旺國際開發股份有限公司
其他非流動負債明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
存入保證金		\$ 890,427
採用權益法之投資貸方餘額		3,714
		<u>\$ 894,141</u>

富旺國際開發股份有限公司
銷貨收入明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋收入</u>	<u>土地收入</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
房地銷貨收入	\$ 1,539,695	\$ 1,226,812	\$2,766,507	
租賃收入			<u>1,848</u>	
			<u>\$2,768,355</u>	

富旺國際開發股份有限公司

銷貨成本明細表

民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

<u>工 案 名 稱</u>	<u>房屋成本</u>	<u>土地成本</u>	<u>合計</u>	<u>備 註</u>
營建成本	\$ 1,621,582	\$ 712,822	\$2,334,404	
勞務成本			<u>38</u>	
			<u>\$2,334,442</u>	

富旺國際開發股份有限公司
營業費用明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十二

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計	備 註
薪 資 支 出		\$ 7,796	\$ 55,045	\$ 62,841	
租 金 支 出		12,549	-	12,549	
折 舊		44,275	10,645	54,920	
佣 金 支 出		99,129	-	99,129	
廣 告 費		24,225	4,399	28,624	
其 它		18,798	112,935	131,733	
		<u>\$ 206,772</u>	<u>\$ 183,024</u>	<u>\$ 389,796</u>	每一零星交易金額 均未超過本科目金額5%

富旺國際開發股份有限公司
其他收入明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
---	---	---	---	---	---	---	---

說明：「其他收入」相關資訊請詳附註六(二十)。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司
其他利益及損失淨額明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十四

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
---	---	---	---	---	---	---	---

說明：「其他利益及損失」相關資訊請詳附註六(二十一)。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司
財務成本明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十五

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額	備	註
---	---	---	---	---	---	---	---

說明：「財務成本」相關資訊請詳附註六(二十二)。

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十六

單位：新台幣仟元

功能別 性質別	114年度			113年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	-	60,186	60,186	-	66,642	66,642
勞健保費用	-	5,432	5,432	-	4,156	4,156
退休金費用	-	2,655	2,655	-	2,202	2,202
董事酬金	-	1,892	1,892	-	2,362	2,362
其他員工福利費用	-	3,160	3,160	-	3,965	3,965
折舊費用	-	54,920	54,920	-	23,003	23,003
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	833	833	-	571	571

附註：

1. 本年度及前一年度之員工人數分別為64人及53人，其中未兼任員工之董事人數皆為5人。
2. 股票已在證券交易所上市或於證券櫃檯買賣中心上櫃買賣之公司，應增加揭露以下資訊：
 - (1) 本年度平均員工福利費用1,211仟元(『本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 前一年度平均員工福利費用1,603仟元(『前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數』/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 - (2) 本年度平均員工薪資費用1,020仟元(本年度薪資費用合計數/『本年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 前一年度平均員工薪資費用1,388仟元(前一年度薪資費用合計數/『前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數』)。
 - (3) 平均員工薪資費用調整變動情形(26.51%)(『本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用』/前一年度平均員工薪資費用)。
 - (4) 本公司係設置審計委員會，故未有監察人。

富旺國際開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表(續)
民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日

明細表十六

單位：新台幣仟元

(5)薪資報酬政策

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

編號	背書保證者	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高	期末背書	實際動支	背書保證以	累計背書保證金	背書保證	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地	備註
	公司名稱	公司名稱	關係	(註1)	背書保證餘額	保證餘額	金額	財產設定擔 保金額	額佔最近期財務 報表淨值之比率	最高限額	子公司背書 保證	母公司背書 保證	區背書保證	
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	\$ 198,922	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	5.03%	\$ 795,690	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。

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(仟股)	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	台新收益領航多重資產基金	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動 評價調整	100	\$ 10,120 (\$ 46) \$ 10,074	-	\$ 10,074	
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	\$ 10	-	\$ 10	
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 1,370 \$ 5,300	-	\$ 5,300	
寶鑫營造	中華票-附買回債券	無	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	-	\$ 50,000	-	\$ 50,000	
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	\$ 10	-	\$ 10	

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。

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	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	\$ 3,127,523	63.13%	依工程合約書計價及付款	\$ -	-	(\$ 789,948)	62%	

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。

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	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	\$ 789,948	4.13	\$ -	-	\$ 81,975	\$ -

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115年3月12日止。

富旺國際開發股份有限公司
母子公司間業務關係及重大交易往來情形
民國114年1月1日至12月31日

附表五

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	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	\$ 3,127,523	依工程合約書計價及付款	19.72%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	789,948	依工程合約書計價及付款	4.98%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	890,425	依工程合約書提供承攬總價10%履約保證	5.61%

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：本表之重大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114年12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表六

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	
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益	備註
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 420,000	\$ 420,000	42,000	100.00	\$ 176,579	\$ 20,845	(\$ 100,393)	註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	10,845	(723)	(723)	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	(3,391)	1	1	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,981	6	6	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
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	5,343	(1,235)	(1,235)	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	3,373	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。

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名： (1) 劉美蘭
副簽證會計師名稱： (2) 王玉娟
事務所名稱： 資誠聯合會計師事務所
事務所地址： 臺中市西屯區市政路402號12樓
事務所電話： (04)27049168
會員證書字號： (1) 中市會證字第 0953 號
(2) 中市會證字第 0635 號
印鑑證明書用途： 辦理 富旺國際開發股份有限公司

中市財證字第 1150005 號

事務所統一編號： 03932533

委託人統一編號： 97447647

114 年 01 月 01 日 至
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

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

理事長：



核對人：



中華民國 115 年 01 月 19 日