

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 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及子公司
民國 114 年度及 113 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 ~ 27
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27 ~ 28
	(六) 重要會計項目之說明	28 ~ 46
	(七) 關係人交易	47 ~ 48
	(八) 質押之資產	49

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	49 ~ 50	
(十)	重大之災害損失	50	
(十一)	重大之期後事項	50	
(十二)	其他	51 ~ 57	
(十三)	附註揭露事項	57 ~ 58	
(十四)	營運部門資訊	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 114 年度（自民國 114 年 1 月 1 日至民國 114 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：林宗毅



中華民國 115 年 3 月 12 日

會計師查核報告

(115)財審報字第 25005488 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 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 114 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 114 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(二十八)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十八)。民國 114 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 2,766,507 仟元，占合併營業收入之 99.89%。

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 114 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 10,613,140 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 114 年及 113 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 114 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

劉美蘭

會計師

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及子公司
合併資產負債表
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)	\$ 883,938	6	\$ 659,876	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		514,865	3	630,154	5
1150	應收票據淨額	六(三)	762	-	-	-
1170	應收帳款淨額	六(三)	1,793,483	11	1,765,171	13
1200	其他應收款	九(一)	557	-	10,426	-
1220	本期所得稅資產		20	-	6,706	-
130X	存貨	六(四)、七(二)及				
		八	10,613,140	67	8,464,353	64
1470	其他流動資產	六(五)及七(二)	492,938	3	498,563	4
11XX	流動資產合計		14,309,777	90	12,035,249	91
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		620	-	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		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
1600	不動產、廠房及設備	六(六)及八	443,922	3	355,038	3
1755	使用權資產	六(七)及七(二)	168,265	1	170,228	1
1780	無形資產		1,912	-	2,767	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十四)	60,440	1	38,142	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)	44,905	-	38,272	-
15XX	非流動資產合計		1,551,979	10	1,229,922	9
1XXX	資產總計		\$ 15,861,756	100	\$ 13,265,171	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(八)	\$	8,504,557 54	\$	6,630,930 50
2110	應付短期票券	六(九)		884,306 6		784,848 6
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			14,617 -		21,076 -
2170	應付帳款	九(一)		1,266,542 8		877,465 7
2200	其他應付款	六(十)		71,864 1		114,974 1
2230	本期所得稅負債			48,869 -		49,036 -
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(十一)(十二)		206,782 1		6,755 -
2399	其他流動負債－其他	九(一)		64,752 -		62,744 1
21XX	流動負債合計			<u>12,021,800 76</u>		<u>9,686,948 73</u>
非流動負債						
2530	應付公司債	六(十二)		1,664,806 10		1,298,333 10
2540	長期借款	六(十一)		32,067 -		25,474 -
2580	租賃負債－非流動	七(二)		152,786 1		151,096 1
2600	其他非流動負債			1,073 -		- -
25XX	非流動負債合計			<u>1,850,732 11</u>		<u>1,474,903 11</u>
2XXX	負債總計			<u>13,872,532 87</u>		<u>11,161,851 84</u>
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 1		24,084 -
3350	未分配盈餘			306,451 2		604,961 5
其他權益						
3400	其他權益			1,370 -		1,020 -
3XXX	權益總計			<u>1,989,224 13</u>		<u>2,103,320 16</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾						
3X2X	負債及權益總計	九	\$	<u>15,861,756 100</u>	\$	<u>13,265,171 100</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及子公司
合併綜合損益表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股(虧損)盈餘為新台幣元外)

項目	附註	114 年 度	113 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(十八)及七(二)	\$ 2,769,531 100	\$ 4,770,165 100
5000 營業成本	六(四)	(2,355,551) (85)	(3,541,556) (74)
5900 營業毛利		413,980 15	1,228,609 26
營業費用	六(二十二)(二十三)		
6100 推銷費用		(207,863) (8)	(357,922) (8)
6200 管理費用		(288,343) (10)	(232,783) (5)
6450 預期信用減損利益		699 -	- -
6000 營業費用合計		(495,507) (18)	(590,705) (13)
6900 營業(損失)利益		(81,527) (3)	637,904 13
營業外收入及支出			
7100 利息收入		13,123 1	10,880 -
7010 其他收入	六(十九)	85,241 3	79,384 2
7020 其他利益及損失	六(二十)	(208) -	5,871 -
7050 財務成本	六(二十一)及七(二)	(74,445) (3)	(55,453) (1)
7000 營業外收入及支出合計		23,711 1	40,682 1
7900 稅前(淨損)淨利		(57,816) (2)	678,586 14
7950 所得稅費用	六(二十四)	(37,379) (1)	(73,625) (1)
8200 本期(淨損)淨利		(\$ 95,195) (3)	\$ 604,961 13
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		\$ 350 -	\$ 950 -
8310 不重分類至損益之項目總額		350 -	950 -
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 350 -	\$ 950 -
8500 本期綜合損益總額		(\$ 94,845) (3)	\$ 605,911 13
基本每股(虧損)盈餘	六(二十五)		
9750 基本每股(虧損)盈餘		(\$ 0.76)	\$ 4.84
稀釋每股(虧損)盈餘	六(二十五)		
9850 稀釋每股(虧損)盈餘		(\$ 0.76)	\$ 4.82

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及子公司

合併權益變動表
民國114年及113年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益							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
	資本	公積	保留盈餘	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	附註		
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
113 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	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-員工認六(十四)									
股權	-	-	8,191	-	-	-		-	8,191
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									
114 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-員工認六(十四)									
股權	-	-	13,715	-	-	-		-	13,715
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及子公司
合併現金流量表
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	(\$ 57,816)	\$ 678,586
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(六)(二十二) 41,648	15,555
折舊費用-使用權資產	六(七)(二十二) 13,814	7,996
攤銷費用	六(二十二) 1,619	988
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	六(二十) (574)	100
利息費用	六(二十一) 74,445	55,453
利息收入	(13,123) (10,880)	(8)
股利收入	六(十九) (8) (8)	(8)
股份基礎給付酬勞成本	六(十四) 13,715	8,191
租賃修改損失(利益)	六(七)(二十) 25 (5,774)	(5,774)
其他收入	(30,790) (62,888)	(62,888)
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	(27,613) (1,297,680)	(1,297,680)
其他應收款	9,869	402
存貨	(1,985,619) (1,184,086)	(1,184,086)
利息資本化實際支付數	六(四) (163,168) (131,724)	(131,724)
其他流動資產	5,625	140,393
其他非流動資產	(5,553) (2,620)	(2,620)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	(177,380) (238,136)	(238,136)
應付票據	(6,458) (16,977)	(16,977)
應付帳款	419,866	267,238
其他應付款	(50,316) (7,134)	(7,134)
其他流動負債	2,108	26,345
營運產生之現金流出	(1,717,312) (1,744,086)	(1,744,086)
收取之利息	13,123	10,880
支付之利息	(69,848) (50,795)	(50,795)
支付之所得稅	(57,097) (66,590)	(66,590)
收取之所得稅	3,939	2,738
營業活動之淨現金流出	(1,827,195) (1,847,853)	(1,847,853)

(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		(\$ 310,654)	(\$ 213,586)
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
購置不動產、廠房及設備	六(二十六)	(105,824)	(304,518)
利息資本化實際支付數	六(六)(二十六)	(15,483)	(8,469)
存出保證金增加		(12,027)	(15,427)
存出保證金減少		10,947	18,418
購置無形資產		(764)	(2,529)
收取之股利	六(十九)	8	8
投資活動之淨現金流出		(443,421)	(500,680)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十七)	3,225,379	3,796,797
短期借款減少	六(二十七)	(1,351,752)	(1,995,126)
應付短期票券增加	六(二十七)	100,000	792,000
應付短期票券減少	六(二十七)	-	(350,000)
發行公司債	六(二十七)	618,284	1,100,000
償還公司債	六(二十七)	-	(1,000,000)
舉借長期借款	六(二十七)	13,500	35,000
償還長期借款	六(二十七)	(6,755)	(2,771)
存入保證金增加	六(二十七)	1,690	139
存入保證金減少	六(二十七)	(717)	(234)
租賃本金償還	六(二十七)	(21,640)	(15,635)
發放現金股利	六(二十七)	(83,311)	-
籌資活動之淨現金流入		2,494,678	2,360,170
本期現金及約當現金增加數		224,062	11,637
期初現金及約當現金餘額		659,876	648,239
期末現金及約當現金餘額		\$ 883,938	\$ 659,876

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及子公司
合併財務報表附註
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，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 115 年 3 月 12 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 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。

(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 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。

（以下空白）

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
			114年 12月31日	113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1
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	
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1

註 1：富旺房仲於民國 113 年 12 月 11 日停業至 115 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：

房屋及建築	15 年
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. 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) 應付可轉換公司債

本集團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。

(二十八) 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。

(二十九)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 114 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 10,613,140 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	\$ 1,515	\$ 1,446
支票存款	2,836	2,318
活期存款	879,587	656,112
	<u>\$ 883,938</u>	<u>\$ 659,876</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 114 年及 113 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集團發行之公司債、應付短期票券及短期借款擔保，分別為 514,865 仟元及 630,154 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. 本集團民國 114 年及 113 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 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	433,691	329,147
受限制之附買回債券	50,000	50,000
合計	<u>\$ 514,865</u>	<u>\$ 630,154</u>

項目	114年12月31日	113年12月31日
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如下：

	114年度	113年度
利息收入	<u>\$ 7,124</u>	<u>\$ 5,409</u>

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團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。

(三) 應收帳款及票據

	114年12月31日	113年12月31日
應收票據	\$ 762	\$ -
應收帳款	\$ 1,793,483	\$ 1,765,870
減：備抵損失	-	(699)
	\$ 1,793,483	\$ 1,765,171

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	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	\$ 1,793,483	\$ 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 467,607 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 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	\$ 2,951,608	\$ -	\$ 2,951,608
在建房地	7,039,935	-	7,039,935
預付土地款	621,597	-	621,597
合計	\$ 10,613,140	\$ -	\$ 10,613,140
	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	\$ 8,464,353	\$ -	\$ 8,464,353

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	\$ 37,142	\$ 38,068
站前新時代	13,392	13,392
站前富時代	40,492	40,492
雲科莊園(原斗六明德段)	7,546	7,546
心海城(原沙鹿鹿寮段)	3,656	3,656
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	7,603	11,876
華時代	9,985	11,545
天際 W ONE(原上石段)	778,174	-
悅榕花園大樓(原國際園首)	336,478	-
悅榕花園透天(原國際園首)	28,402	-
艾美莊園	1,677,994	-
其他	10,744	10,744
	<u>2,951,608</u>	<u>137,319</u>
<u>在建房地</u>		
站前大時代(原陽光小鎮)	\$ 1,808,894	\$ 1,255,721
天際 W ONE(原上石段)	-	1,781,206
悅榕花園(原國際園首)	-	573,002
富旺千蘊(原西區麻園頭段)	931,962	792,347
斗六雲林溪段	434,911	431,108
艾美莊園	-	997,128
富旺丰厚(原后里區口庄段)	507,328	329,429
富旺敦睦(原后里區口庄段)	472,062	202,044
富旺W行館(原和美鎮嘉詔段)	386,315	368,159
沙鹿區鹿寮段2	389,907	372,611
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>7,039,935</u>	<u>7,719,221</u>
<u>預付土地</u>		
烏日區蘆竹浦段	\$ 363,093	\$ 363,093
彰化延和段	-	17,836
西屯區何安段	-	102,833
北屯區同榮段	258,504	124,051
	<u>621,597</u>	<u>607,813</u>
合計	<u>\$ 10,613,140</u>	<u>\$ 8,464,353</u>

2. 本集團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	\$ 2,354,009	\$ 3,535,761
租賃成本	1,504	1,441
勞務成本	38	4,129
其他營業成本	-	225
	<u>\$ 2,355,551</u>	<u>\$ 3,541,556</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	251,455	158,446
代付款	28,845	28,989
預付貨款	22,825	30,245
預付費用	11,223	31,492
其他	4,713	7,305
	<u>\$ 492,938</u>	<u>\$ 498,563</u>

(六) 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	51,721	20,093	(2,465)	6,732	76,081
其他設備	51,337	11,088	(978)	-	61,447
未完工程	295,052	81,839	-	(6,732)	370,159
合計	\$ 398,110	\$ 130,532	(\$ 3,443)	\$ -	\$ 525,199
累計折舊					
建築物	\$ -	(\$ 55)	\$ -	\$ -	(\$ 55)
租賃改良	(8,672)	(32,231)	2,465	-	(38,438)
其他設備	(34,400)	(9,362)	978	-	(42,784)
合計	(\$ 43,072)	(\$ 41,648)	\$ 3,443	\$ -	(\$ 81,277)
總計	\$ 355,038				\$ 443,922
	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

1. 利息資本化相關資訊如下：

	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

(七) 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：

	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. 本集團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(六)。

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	13,438	9,254
來自轉租使用權資產之收益	1,095	1,081
租賃修改(損失)利益	(25)	5,774

6. 本集團於民國 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. 本集團於民國 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. 本集團於民國 114 年及 113 年度租賃現金流出總額分別為 37,683 仟元及 27,427 仟元。
9. 本集團於民國 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. 本集團於民國 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) 本集團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。

(八)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	\$ 7,946,587	2.75%-3.53%	存貨
信用借款	557,970	2.25%-4.78%	無
	<u>\$ 8,504,557</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	566,854	2.88%-4.68%	無
	<u>\$ 6,630,930</u>		

1. 於民國 114 年及 113 年度認列於損益之利息費用分別為 28,073 仟元及 23,070 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。

(九)應付短期票券

	114年12月31日	113年12月31日
應付商業本票	\$ 892,000	\$ 792,000
減：應付商業本票折價	(7,694)	(7,152)
	<u>\$ 884,306</u>	<u>\$ 784,848</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)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	21,637	47,675
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	19,623	16,353
	<u>\$ 71,864</u>	<u>\$ 114,974</u>

(十一) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	114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，按月本息平均攤還。	2.22%	活期存款(註)	\$ 25,474
擔保借款	自民國114年9月30日至民國134年9月30日，自118年9月起按月本息平均攤還。	2.60%	不動產、廠房及設備	13,500
				38,974
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(6,907)
				<u>\$ 32,067</u>
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，按月本息平均攤還。	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>

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)	-
合計：	<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 114 年及 113 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 5,746 仟元及 4,773 仟元。

(十四)股份基礎給付

1. 民國 114 年及 113 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		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	<u>3,827</u>		<u>4,809</u>	
12月31日可執行認股權	<u>-</u>		<u>-</u>	

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
	<u>3,827</u>

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 股數(仟股)	履約價格(元)	113年12月31日 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	<u>\$ 13,715</u>	<u>\$ 8,191</u>

(十五)股本

1. 截至民國 114 年 12 月 31 日，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
股票股利	5,951	-
12月31日	<u>\$ 124,967</u>	<u>\$ 119,016</u>

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

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之，授權董事會以特別決議發放現金股息及紅利、以現金發放符合公司法規定之資本公積或法定盈餘公積，並於最近一次股東會報告。
2. 本公司股利政策如下：本公司考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 10% 時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分配盈餘時，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(二十三)。

(十八) 營業收入

	114年度	113年度
客戶合約收入	\$ 2,766,537	\$ 4,767,018
其他-租賃收入	2,994	3,147
	<u>\$ 2,769,531</u>	<u>\$ 4,770,165</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	
	房地銷售	勞務收入	化妝品 銷售收入	合計
<u>114年度</u>				
部門收入	<u>\$ 2,766,507</u>	<u>\$ 30</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,766,537</u>
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	<u>\$ 2,766,507</u>	<u>\$ 30</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,766,537</u>
	建設事業		其他	
	房地銷售	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>

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：

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

	114年12月31日	113年12月31日	113年1月1日
合約負債	\$ 940,763	\$ 1,118,143	\$ 1,356,279
期初合約負債本期認列收入			
	114年度	113年度	
合約負債期初餘額本期認列收入	\$ 484,330	\$ 819,158	

(十九) 其他收入

	114年度	113年度
股利收入	\$ 8	\$ 8
違約金收入	34,105	-
其他收入－其他(註)	51,128	79,376
	\$ 85,241	\$ 79,384

註：民國 114 年及 113 年度之其他收入-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。

(二十) 其他利益及損失

	114年度	113年度
外幣兌換(損失)利益	(157)	254
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)	(57)
	(\$ 208)	\$ 5,871

(二十一) 財務成本

	114年度	113年度
利息費用		
銀行借款	\$ 206,724	\$ 163,263
應付公司債	28,243	21,294
應付短期票券	15,524	8,551
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)
	\$ 74,445	\$ 55,453

(二十二)費用性質之額外資訊

	114年度	113年度
員工福利費用	\$ 165,111	\$ 153,199
折舊費用-不動產	41,648	15,555
折舊費用-使用權資產	13,814	7,996
攤銷費用	1,619	988
合計	<u>\$ 222,192</u>	<u>\$ 177,738</u>

(二十三)員工福利費用

	114年度	113年度
薪資費用	\$ 125,469	\$ 121,820
股份基礎給付	13,715	8,191
勞健保費用	11,892	9,276
退休金費用	5,746	4,773
董事酬金	1,892	2,362
其他用人費用	6,397	6,777
	<u>\$ 165,111</u>	<u>\$ 153,199</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。

(二十四) 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	\$ 34,904	\$ 66,615
土地增值稅	2,621	15,625
未分配盈餘加徵	15,214	-
以前年度所得稅低(高)估數	6,938	(4,337)
當期所得稅總額	59,677	77,903
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(22,298)	(4,278)
遞延所得稅總額	(22,298)	(4,278)
所得稅費用	\$ 37,379	\$ 73,625

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(\$	7,394)	\$ 158,191
按稅法規定應剔除之費用	22,720	1,070
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	-	(1,033)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	2,213	607
遞延所得稅資產估計變動	-	(623)
以前年度所得稅低(高)估數	6,938	(4,337)
土地增值稅	2,621	15,625
未分配盈餘加徵	15,214	-
所得稅費用	\$ 37,379	\$ 73,625

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：			
海外投資子公司之損失	\$ 4,563	\$ -	\$ 4,563
估計訴訟損失	960	(181)	779
未實現費用	26,645	20,766	47,411
新制土地遞延利息支出	2,806	4,614	7,420
虧損性合約	2,901	(2,901)	-
其他	267	-	267
	<u>\$ 38,142</u>	<u>\$ 22,298</u>	<u>\$ 60,440</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：			
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
其他	4,141	(3,874)	267
	<u>\$ 33,864</u>	<u>\$ 4,278</u>	<u>\$ 38,142</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：

114年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
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	核定數	2,086	2,086	122
113	申報數	2,794	2,794	123
114	預計申報數	723	723	124

113年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
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

5. 本公司及子公司寶鑫營造、蕾媿生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營造營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 112 年度。

(二十五) 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>			
歸屬於母公司普通股股東之本 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)
<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	124,967	\$ 4.84
<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	\$ 124,967	
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	125,439	\$ 4.82

1. 民國 114 年度無具稀釋作用之潛在普通股，故僅列示基本每股虧損計算。

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。

(二十六) 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	\$ 130,532	\$ 322,000
加：期初應付設備款	-	212
減：折舊費用資本化	(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	<u>\$ 105,824</u>	<u>\$ 304,518</u>

(二十七) 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	\$ 6,630,930	\$ 1,873,627	\$ -	\$ -	\$ 8,504,557
應付短期票券	784,848	100,000	-	(542)	884,306
租賃負債	172,073	(21,640)	22,073	(972)	171,534
應付公司債(含一年內 到期之應付公司債)	1,298,333	618,284	-	(51,936)	1,864,681
存入保證金	594	973	-	-	1,567
應付股利	-	(83,311)	83,311	-	-
長期借款(含一年內 到期之長期借款)	32,229	6,745	-	-	38,974
	<u>\$ 8,919,007</u>	<u>\$ 2,494,678</u>	<u>\$ 105,384</u>	<u>(\$ 53,450)</u>	<u>\$ 11,465,619</u>

	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>

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	本公司之董事長
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	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

	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
	<u>\$ 21,274</u>	<u>\$ 4,929</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. 取得不動產(表列存貨)

	114年12月31日	113年12月31日
營建用地		
鴻鉅公司	<u>\$ 163,250</u>	<u>\$ -</u>

係本集團透過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。

3. 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	<u>\$ 16,964</u>	<u>\$ -</u>

應收關係人款項係出售房地予關係人之應收款項。依合約約定付款，與非關係人並無重大差異。

4. 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：

	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

5. 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

係本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

6. 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

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 17,831	\$ 15,646
退職後福利	619	618
總計	\$ 18,450	\$ 16,264

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
	114年12月31日	113年12月31日	
存貨	\$ 10,304,190	\$ 7,812,392	短期借款
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	433,691	329,147	短期借款、應付短期票券、長期借款及應付公司債
受限制之附買回債券	50,000	50,000	應付短期票券
按攤銷後成本衡量之			
金融資產－非流動			
受限制之銀行存款	826,615	620,505	應付公司債
	<u>\$ 11,663,127</u>	<u>\$ 9,063,051</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. 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 3,408 仟元及代付款 4,569 仟元。民國 114 年 8 月 27 日地方法院勸諭和解，民國 114 年 11 月 26 日地方法院調解，雙方已達成和解而全案確定，雙方均已撤銷訴訟。
3. 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)。

4. 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。

5. 寶鑫公司承攬「悅榕花園住宅新建工程」，因施工期間使鄰地之建築物受損害，鄰損戶向寶鑫公司請求損害賠償，寶鑫公司已向法院提存 8,178 仟元之保證金。

寶鑫公司已於調解進行時，估列前述負債準備 8,178 仟元，四戶分別已於民國 114 年 8 月、9 月及 11 月以總計 9,800 仟元和解，提存之保證金已於民國 114 年 12 月 31 日前取回其中三戶提存金 4,282 仟元，截至民國 115 年 3 月 12 日四戶均已調解合致，尚有一戶之提存保證金待完成流程後取回。

(二)承諾事項

1. 本集團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	\$ 1,330,820	\$ 2,553,390

2. 截至民國 114 年及 113 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 3,758,342 仟元及 5,547,820 仟元，尚未支付之金額分別為 2,197,840 仟元及 3,187,210 仟元。

3. 截至民國 114 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，由台灣新光商業銀行、第一商業銀行、中國信託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

	114年12月31日	113年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 10,694	\$ 20
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	\$ 883,938	\$ 659,876
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,341,480	1,250,659
應收票據	762	-
應收帳款(含關係人)	1,793,483	1,765,171
其他應收款	557	10,426
存出保證金(表列其他非流動資產)	36,152	35,072
	<u>\$ 4,056,372</u>	<u>\$ 3,721,204</u>

	114年12月31日	113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	\$ 8,504,557	\$ 6,630,930
應付短期票券	884,306	784,848
應付票據	14,617	21,076
應付帳款	1,266,542	877,465
其他應付款	71,864	114,974
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	38,974	32,229
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)	1,567	594
	12,647,108	9,760,449
租賃負債	171,534	172,073
	<u>\$ 12,818,642</u>	<u>\$ 9,932,522</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 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或損失分別增加或減少 428 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 114 年及 113 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 114 年及 113 年度之稅後淨利將分別減少或增加 6,835 仟元及 5,331 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 114 年及 113 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之準備矩陣如下：

	<u>未逾期</u>	<u>逾期90天內</u>	<u>逾期90天以上</u>	<u>合計</u>
<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	\$ 1,793,483	\$ -	\$ -	\$ 1,793,483
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. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

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

J. 本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、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 114 年及 113 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3) 流動性風險

- 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。
- 本集團民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 4,827,541 仟元及 5,920,185 仟元。前述銀行融資額度皆需依工程進度動撥。
- 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：

114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	\$ 63,681	\$ 2,151,130	\$4,516,772	\$2,328,053	\$9,059,636
應付短期票券	242,000	650,000	-	-	892,000
應付票據	14,617	-	-	-	14,617
應付帳款	270,654	632,012	363,876	-	1,266,542
其他應付款	59,338	12,497	29	-	71,864
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)	496	-	1,072	-	1,568
應付公司債	6,283	218,553	526,927	1,206,450	1,958,213
長期借款	1,937	5,811	15,506	23,707	46,961

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

(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。本集團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。本集團投資之無活絡市場之權益證券及本集團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(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：

114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	\$ -	\$ -	\$ 20	\$ 20
-可轉換公司債贖回權	-	-	600	600
-基金	10,074	-	-	10,074
合計	\$ 10,074	\$ -	\$ 620	\$ 10,694

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	\$ -	\$ -	\$ 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

(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	\$ 20	\$ 20
本期新增	600	-
12月31日	\$ 620	\$ 20

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	評價技術	重大不可觀察	區間	輸入值與
	公允價值		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、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 114 年及 113 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：

	114年度	113年度
房地出售收入	\$ 2,766,507	\$ 4,761,508
勞務收入	30	4,929
租賃收入	2,994	3,147
其他收入	-	581
合計	<u>\$ 2,769,531</u>	<u>\$ 4,770,165</u>

(四)地區別資訊

本集團民國 114 年及 113 年度地區別資訊如下：

	114年度		113年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	<u>\$ 2,769,531</u>	<u>\$ 622,852</u>	<u>\$ 4,770,165</u>	<u>\$ 531,233</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)

富旺國際開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國114年12月31日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

附表一														
		被背書保證對象		對單一企業				以財產擔保	累計背書保證金	背書保證	屬母公司對	屬子公司對		
背書保證者				背書保證限額	本期最高	期末背書		之背書保證	額佔最近期財務	最高限額	子公司背書	母公司背書	屬對大陸地	
編號	公司名稱	公司名稱	關係	(註1)	背書保證餘額	保證餘額	實際動支	金額	報表淨值之比率	(註2)	保證	保證	區背書保證	備註
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。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
民國114年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱（註1）	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	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。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國114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)

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		佔總應收（付）票據、帳款之比率	
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	
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。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國114年12月31日

附表四

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	\$ 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及子公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國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(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	\$ 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：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國114年12月31日

附表六
單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本	本期認列之投		備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額	期損益	資損益		
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	\$ 420,000	\$ 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