富旺國際開發股份有限公司
公 開 說 明 書
（一一二年度現金增資發行新股）

一、公司名稱：富旺國際開發股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：現金增資發行新股用。

三、本次增資發行新股概要：

(一)發行新股來源：現金增資。

(二)新股種類：記名式普通股，每股面額新台幣壹拾元。

(三)發行股數：25,000 仟股。

(四)發行金額：新台幣 250,000 仟元整。

(五)發行條件：

1.現金增資發行新股 25,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元，發行價格為每股新台幣 17.15 元，募集資金新台幣 428,750 仟元。

2.依公司法第 267 條規定保留發行新股總數 10%之股份，計 2,500 仟股由本公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10%，計 2,500 仟股採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80%，即 20,000 股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內，逕向本公司股務室辦理併湊。其併湊後不足 1 股之畸零股或逾期未申報併湊，以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3.本次增資發行之新股，其權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(六)公開承銷比例：發行新股總數之百分之十。

(七)承銷及配售方式：採包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開銷售。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 59 頁。

五、本次發行之相關費用

(一)承銷費用：新台幣 107 萬元。

(二)其他費用(包括會計師、律師等費用)：約新台幣 12 萬元。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項，請參閱本公開說明書第 4 頁。

九、股票面額：每股新台幣壹拾元整。

十、本公司截至 112 年 9 月 30 日止累積虧損 150,883 仟元，每股淨值為 11.17 元，請參閱本公開說明書第 84 頁。

十、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 *https://mops.twse.com.tw*。

本 公 司 網 址 *http:/ www.top-nation.com*。

富 旺 國 際 開 發 股 份 有 限 公 司 編製

中華民國一一二年 十一 月 十四 日 刊印

一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣元

實收資本來源	金額	佔實收資本額比率
設立資本	1,000,000	0.11%
現金增資	799,000,000	84.99%
盈餘轉增資	335,331,640	35.67%
可轉換公司債轉換普通股	64,353,290	6.84%
私募普通股	2,200,397,000	234.04%
減資(含庫藏股註銷)	(2,459,919,170)	(261.65)%
合計	940,162,760	100.00%

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定方式函送主管機關外，另陳列本公司以供查閱。
(二)分送方式：依證券交易法第三十一條規定辦理。
(三)索取方法：請親洽以上陳列處所或上網公開資訊觀測站(*https:// mops.twse.com.tw*)下載。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話

名稱：統一綜合證券股份有限公司　網址：*www.pscnet.com.tw*
地址：台北市松山區東興路 8 號 1 樓　電話：(02)2747-8266
名稱：臺銀綜合證券股份有限公司　網址：*www.twfhcsec.com.tw*
地址：台北市重慶南路一段 58 號 6 樓　電話：(02)2388-2188
名稱：合作金庫證券股份有限公司　網址：*www.tcfhc-sec.com.tw/*
地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 C 棟 6 樓　電話：(02)2752-8000
名稱：亞東證券股份有限公司　網址：www.osc.com.tw/
地址：新北市板橋區新站路 16 號 14 樓　電話：(02)7753-1899

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：本次採無實體發行。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：元富證券股份有限公司股務代理部　網址：*https://www.masterlink.com.tw*
地址：台北市光復北路 11 巷 35 號 B1 樓　電話：(02)2768-6668

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：無。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師之姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：王玉娟、劉美蘭會計師　網址：*https://www.pwc.tw*
事務所名稱：資誠聯合會計師事務所　電話：(04)2704-9168
地址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

律師姓名：邱雅文律師　網址：*http://www.fsi-law.com*
事務所名稱：翰辰法律事務所　電話：(02)2345-0016
地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓

十二、發言人、代理發言人之姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人	代理發言人
姓名：陳永和	姓名：林宗毅
職稱：經理	職稱：總經理
聯絡電話：(04)2327-3030	聯絡電話：(04)2327-3030
電子郵件信箱：fw0459@fwgroup.com.tw	電子郵件信箱：fw0145@fwgroup.com.tw

十三、公司網址：*https://www.fwgroup.com.tw*

富旺國際開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新台幣 940,162,760 元		公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5	電話：（04）2327-3030
設立日期：86 年 4 月 23 日		網址：https://www.fwgroup.com.tw	
上市日期：不適用	上櫃日期： 92 年 2 月 26 日	公開發行日期：89 年 7 月 26 日	管理股票日期：不適用
負責人：董事長 林正雄 總經理 林宗毅		發言人：姓名 陳永和 職稱 經理	代理發言人：姓名 林宗毅 職稱 總經理
股票過戶機構：元富證券股份有限公司 股務代理部		電話：(02)2768-6668 地址：台北市光復北路 11 巷 35 號 B1 樓	網址：https://www.masterlink.com.tw
股票承銷機構：統一綜合證券股份有限公司		電話：(02)2747-8266 地址：台北市松山區東興路 8 號 1 樓	網址：http://www.pscnet.com.tw
最近年度簽證會計師：資誠聯合會計師事務所 王玉娟、劉美蘭		電話：(04)2704-9168 地址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓	網址：https://www.pwc.tw
複核律師：翰辰法律事務所 邱雅文律師		電話：(02)2345-0016 地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓	網址：http://www.fsi-law.com
信用評等機構：不適用		電話：不適用 地址：不適用	網址：不適用
評等標的	發行公司：	無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用	
	本次發行公司債：	無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用	
董事選任日期：111 年 6 月 16 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用	
全體董事持股比例：17.20%（112 年 10 月 18 日）		全體監察人持股比率：不適用	

董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：（112 年 10 月 18 日）

職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	林正雄	1.63%	獨立董事	王日春	0.01%
董事	張育端	0.19%	獨立董事	張國雄	0.00%
董事	林宗毅	0.00%	獨立董事	李元恕	0.00%
董事	寶鉅投資(股)公司 (代表人：林祐任)	15.37%	獨立董事	(缺額)	0.00%
董事	寶鉅投資(股)公司 (代表人：林玉眞)	15.37%	-	-	-

工廠地址：無		
主要產品：不動產開發、租賃及買賣、不動產仲介、代銷經紀業、特定專業區、新市鎮及新社區開發業。	市場結構：內銷 100%；外銷 0%	參閱本文之頁次 第 42 頁
風險事項	請參閱本公開說明書公司概況之風險事項說明	參閱本文之頁次 第 4 頁
去(111)年度	營業收入：578,022 仟元 稅前淨損：971,598 仟元 每股盈餘：(6.35)元	第 85 頁
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面	
發行條件	請參閱本公開說明書封面	
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本公開說明書第 59 頁	
本次公開說明書刊印日期：112 年 11 月 14 日	刊印目的：現金增資發行新股	
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄		

富旺國際開發股份有限公司
公 開 說 明 書
目 錄

頁 次

壹、公司概況 1

一、公司簡介 1

（一）設立日期 1

（二）總公司、分公司及工廠之地址及電話 1

（三）公司沿革 1

二、風險事項 4

（一）風險因素 4

（二）訴訟或非訟事件 5

（三）公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響 10

（四）其他重要事項 10

三、公司組織 11

（一）組織系統 11

（二）關係企業圖 13

（三）總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管 15

（四）董事及監察人 16

（五）發起人 20

（六）最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 21

四、資本及股份 25

（一）股份種類 25

（二）股本形成經過 25

（三）最近股權分散情形 25

（四）最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 29

（五）公司股利政策及執行狀況 29

（六）本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響 30

（七）員工、董事及監察人酬勞 30

（八）公司買回本公司股份情形 31

五、公司債(含海外公司債)辦理情形 31

六、特別股辦理情形 32

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形 32

八、員工認股權憑證辦理情形 32

九、限制員工權利新股辦理情形 32

十、併購辦理情形 32

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者 32

頁 次

貳、營運概況 33
一、公司之經營 33
（一）業務內容 33
（二）市場及產銷概況 42
（三）最近二年度從業員工人數 51
（四）環保支出資訊 51
（五）勞資關係 52
（六）資通安全管理 53
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產 55
（一）自有資產 55
（二）使用權資產 55
（三）各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 55
三、轉投資事業 55
（一）轉投資事業概況 55
（二）綜合持股比例 56
（三）上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響 56
（四）最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數 56
四、重要契約 57
參、發行計劃及執行情形 58
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析 58
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫 58
三、本次受讓他公司股份發行新股 83
四、本次併購發行新股 83
肆、財務概況 84
一、最近五年度簡明財務資料 84
（一）簡明資產負債表及綜合損益表 84
（二）影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項 87
（三）最近五年度簽證會計師姓名及查核意見 87
（四）財務分析 89
（五）會計項目重大變動說明 94
二、財務報告應記載事項 97

（一）發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告 97
（二）最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表 97
（三）發人行申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務告，應併予揭露 97
三、財務概況其他重要事項 97
（一）公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響 97
（二）最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊 97
（三）期後事項 97
（四）其他 97
四、財務狀況及經營結果檢討分析 98
（一）財務狀況 98
（二）財務績效 99
（三）現金流量 99
（四）最近年度重大資本支出對財務業務之影響 100
（五）最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 100
（六）其他重要事項 101
伍、特別記載事項 102
一、申報書件之重要內容 102
（一）內部控制制度執行狀況 102
（二）委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告 102
（三）證券承銷商評估總結意見 102
（四）律師法律意見書 102
（五）由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 102
（六）前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金管會通知應自行改進事項之改進情形 102
（七）本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項 102
（八）公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形 119
（九）最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容 119

（十）最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....119
（十一）證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....119
（十二）發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....119
（十三）發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....119
（十四）其他必要補充說明事項.....119
二、公司治理運作情形.....120
（一）董事會運作情形.....120
（二）審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....123
（三）公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....124
（四）公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成及運作情形.....128
（五）推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因.....131
（六）履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因.....134
（七）公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....136
（八）最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....136
（九）其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊.....136
陸、重要決議、公司章程及相關法規.....137
附件一、現金增資發行新股承銷價格計算書
附件二、民國一一〇年度合併財務報告暨會計師查核報告
附件三、民國一一一年度合併財務報告暨會計師查核報告
附件四、民國一一二年第三季合併財務報告及會計師核閱報告
附件五、民國一一〇年度個體財務報告暨會計師查核報告
附件六、民國一一一年度個體財務報告暨會計師查核報告
附件七、內部控制聲明書
附件八、證券承銷商評估總結意見
附件九、律師法律意見書
附件十、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
附件十一、與本次發行有關之決議文
附件十二、公司章程及章程新舊條文對照表
附件十三、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：本公司係於中華民國 86 年 04 月 23 日奉准設立登記。

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

名　稱	所　　在　　地	電　　話
總公司	台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5	（04）2327-3030

(三)公司沿革

86 年　發起籌設，資本額為新台幣壹佰萬元。公司及工廠均設在台北南港。
實收資本額增為新台幣壹億伍仟萬元。
正式量產 12.1”及 14.5”彩色 LCD MONITOR。

87 年　正式量產15”LCD MONITOR。
自產之15”LCD MONITOR 榮獲PC World 之Best Buy獎。
自產之15”LCD MONITOR 榮獲Mac World Magazine 之Best Product獎。
實收資本額增為新台幣壹億玖仟伍佰萬元。

88 年　正式量產17”、18”高階液晶顯示器。通過ISO9001品質認證。
自產 15” PT1503A 榮獲 Mikro Data 之 Best Product 獎。

89 年　財政部證期會核准本公司補辦公開發行為公開發行公司。
完成公司遷移至內湖辦事處及擴編。中壢廠自動化生產線完成試產加入營運。
日本Icom Inc.及美國Planar System Inc.參與投資成為本公司法人股東。
實收資本額增為新台幣肆億伍佰萬元。

90 年　南港廠遷廠併入中壢廠。通過ISO14001品質認證。
正式量產19”及23”高階液晶顯示器。42”電漿電視開發完成。

91 年　經濟部投審會核准投資大陸設廠。LCD TV 開發完成。
實收資本額增為新台幣陸億元。

92 年　經濟部投審會核准對大陸投資總額增為美金伍佰萬元。
2月26日起公司正式掛牌上櫃。
6月盈餘、資本公積暨員工紅利轉增資80,500仟元，實收資本額增為新台幣陸億捌仟零伍拾萬元。
經濟部投審會核准對大陸投資總額增為美金柒佰萬元。

93 年　董事會決議停止液晶顯示器自產，以2月27日為中壢廠停止生產之衡量日，相關液晶顯示器之生產將全數委託海外子公司代工，本公司將致力於產品研發及行銷業務。

94 年　召開股東臨時會，全面改選董事及監察人。

95 年　辦理95年度第一次減資新台幣280,480,910元，消除普通股28,048,091股，減資後之資本額為新台幣400,019,090元。

辦理95年度第一次私募普通股31,468,700 股，募得資金新台幣135,000,723元，私募後之資本額為新台幣714,706,090元。

辦理95年度第二次減資新台幣254,542,850元，消除普通股25,454,285股，減資後之資本額為新台幣460,163,240元。

辦理 95 年度第二次私募普通股 10,000,000 股，募得資金新台幣 46,000,000 元，私募後之資本額為新台幣 560,163,240 元。

96 年　3月出售轉投資之境外公司Topview Worldwide Inc.及Powerex Technologies Inc.。

執行副總經理王丘壑先生，升任董事長兼總經理，統合公司各項資源。

97 年　辦理減資新台幣248,342,080元，消除普通股24,834,208股，減資後之資本額為新台幣311,821,160元。

辦理97年度第一次私募普通股15,151,000股，募得資金新台幣99,996,600元，私募後之資本額為新台幣463,331,160元。

辦理97年度第二次私募普通股18,000,000 股，募得資金新台幣22,680,000元，私募後之資本額為新台幣643,331,160元。

召開股東臨時會，全面改選董事及監察人。

配合業務需要，於台中市西區設立台中分公司。

98 年　辦理減資新台幣447,285,430元，消除普通股44,728,543股，減資後之資本額為新台幣196,045,730元。

辦理98年度第一次私募普通股102,500,000股，募得資金新台幣549,400,000元，私募後之資本額為新台幣1,221,045,730元。

辦理98年度第二次私募普通股42,920,000股，募得資金新台幣222,754,800元，私募後之資本額為新台幣1,650,245,730元。

配合業務需要，於桃園縣中壢市設立桃園分公司，於新竹縣竹北市設立新竹分公司，於台北市大同區設立台北分公司。

99 年　股東常會全面改選董事及監察人。

配合業務需要，總公司遷址台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

為拓展市場及因應未來業務發展需求，100%轉投資寶鑫營造股份有限公司，並投資設立視達電子股份有限公司、富旺房屋仲介股份有限公司、富旺不動產股份有限公司、富達康開發股份有限公司等子公司，致力為資源整合最齊備的經營團隊。

榮獲創造就業貢獻獎。

100 年　辦理減資新台幣284,737,900元，消除普通股28,473,790股，減資後之資本額為新台幣1,365,507,830元。

榮獲第13屆國家建築金質獎。

101年	辦理現金增資新台幣200,000,000元，實收資本額增為新台幣1,565,507,830元。 配合公司轉型，出售子公司視達電子股份有限公司全部股權。 經櫃檯買賣中心核准變更產業類別為建材營造業。 榮獲國家卓越建設優質獎、建築金獅獎、第13屆國家優良建商及第101年度台灣誠信建商。
102年	股東常會全面改選董事及監察人。 發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣200,000,000元，及國內第二次無擔保轉換公司債新台幣100,000,000元。 榮獲第15屆金峰獎及第11屆金炬獎。
103年	發行國內第三次無擔保轉換公司債新台幣400,000,000元。 辦理註銷買回庫藏股125,980,000元，資本額減為1,499,903,020元。
104年	為拓展市場及因應未來業務發展需求，投資設立柬埔寨子公司FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd.。 發行104年度第一次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元。 榮獲國家卓越建設優質獎。
105年	發行105年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元、第二次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，及第三次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元。
106年	發行106年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元。 辦理註銷買回庫藏股18,550,000元及現金減資200,000,000元，資本額減為1,540,162,760元。
107年	發行107年度第一次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，用以償還104年度第一次有擔保普通公司債本金。 榮獲第6屆臺中市都市空間設計大獎。
108年	發行108年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元、第二次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，及第三次有擔保普通公司債新台幣300,000,000元，用以償還105年度各次有擔保普通公司債本金。
109年	發行119年度第一次有擔保普通公司債新台幣400,000,000元，用以償還106年度第一次有擔保普通公司債本金。 榮獲第22屆國家建築金質獎、第22屆金質獎全國首獎、第28屆中華建築金石獎、美國Muse Design Awards鉑金獎、法國NDA設計大獎、美國IDA國際設計獎及英國倫敦LICC國際創意大獎。
110年	本公司投標取得使用權資產，正式跨入商業不動產，將於烏日高鐵特區打造首座符合ESG目標的「複合性商城」。 榮獲第23屆國家建築金質獎、國家卓越建設獎及義大利A’Design Award設計大獎。
111年	股東常會全面改選董事，並設置審計委員會以取代監察人。
112年	辦理減資新台幣600,000,000元，消除普通股60,000,000股，減資後之資本額為新台幣940,162,760元。

二、風險事項

(一)風險因素

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

單位：新台幣仟元

項　　目	110 年度	111 年度
利息支出淨額	47,383	36,516
兌換利益(損失)淨額	(784)	429
利息支出淨額佔營收淨額比率	1.49%	6.32%
兌換利益(損失)淨額佔營收淨額比率	(0.02)%	0.07%

(1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本合併公司110年度及111年度利息支出分別為47,383仟元、36,516仟元，佔營業收入淨額比率分別為1.49%、6.32%所佔比例均甚低，本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，110年度、111年度及截至年報刊印日止往來信用良好。為因應利率之變動，未來本公司將密切注意利率走勢，並適時調整借款結構，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

(2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本合併公司110年度及111年度兌換損益分別為(784)仟元、429仟元，佔營業收入淨額比率分別為(0.02)%、0.07%所佔比例均甚低，係因本公司截至年報刊印日止皆以國內建案為主，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

(3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來通貨膨脹，原物料及能源價格持續上漲，致使物價上揚，惟民眾置產保值心態與房市成交穩定，通貨膨脹情形對本公司合併損益尚無大影響。

2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

(1)為管理財務風險，本合併公司已依法訂定相關財務及營運為基礎的內部管理辦法及作業程序，包括「取得或處分資產處理準則」，其中涵蓋從事衍生性商品交易之規範，另外亦訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業辦法」，以規範背書保證作業及資金貸與他人作業之風險管理制度，作為從事相關行為之遵循依據，各項辦法業經股東會決議通過，所有交易均依相關規定辦理，另本合併公司並無從事高風險、高槓桿投資之情事。

(2)本合併公司衍生性商品交易截至公開說明書刊印日止，為102年10月14日發行之國內第一次有擔保轉換公司債新台幣200,000元，及15日國內第二次無擔保轉換公司債新台幣100,000元，暨103年5月12日發行之國內第三次無擔保轉換公司債新台幣400,000元，於104年12月31日評價上述可轉換公司債之選擇權公允價值變動損失計10,882仟元，佔當年度營業收入淨額比率為0.84%所佔比例甚低，對本公司損益不具重大影響力。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

(1)未來研發計畫

(2)預計投入之研發費用

本合併公司為建設相關事業，未來無產品研發計畫，亦無預計投入的研發費用。建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司無相關之研發費用及具體成果。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司營運政策均遵循法令規定辦理，並隨時注意國內外重要政策及法律變動，必要時諮詢專家意見，評估法令對本合併公司之影響並適時調整公司內部制度。最近年度及截至公開說明書刊印日止國內外重要政策及法律變動對本公司及子公司財務業務未有重大之影響。

5.科技改變（包括資通安全風險）及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本合併公司主係以土地開發、投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，且科技改變及產業變化有助公司業務的發展，本公司利用網路讓客戶可以持續追蹤建案之進度並與客戶溝通，亦利用網際網路來宣傳建案之資訊及特色。最近年度及截至公開說明書刊印日止並無重大科技改變（包括資通安全風險）及產業變化造成本公司及子公司財務業務重大影響之情形。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本合併公司一向秉持正派經營的經營理念，企業形象良好並曾獲得台灣誠信建商認證，最近年度及截至公開說明書刊印日止並無重大形象改變而影響企業危機管理之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施:無。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施:無。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本合併公司主要進貨為土地與營建材料。土地來源多元主要以公開市場標購、向私人購置、合建開發等，土地來源尚無向單一對象購置集中之風險。本公司為求施工品質之掌握，主要營造工程主係委由擁有甲級營造廠商資格之廠商及本公司子公司寶鑫營造進行承攬，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，而子公司之進貨來源分散，故應無進貨集中之風險。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：不適用。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事

實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件 訴訟說明	對該公司之影響
發行人	富旺國際開發股份有限公司	劉○○主張其台中房地，遭臺灣中小企業銀行股份有限公司聲請強制執行，經法院製作分配表（下稱系爭分配表），惟富旺公司為參與分配之債權人，其債權數額有誤。原告因購屋而向被告借款新臺幣（下同）106 萬元，雙方並簽立分期清償協議書（下稱系爭協議書），劉○○已償還 335,922 元，是其債權原本應僅餘 724,078 元，富旺公司之執行費金額應隨同更正為 5,793 元。而起訴請求更正系爭分配表之富旺公司可分配金額。本件經臺灣臺中地方法院 110 年度訴字第 1272 號民事判決系爭分配表之富旺公司債權應更正為 782,378 元，執行費應更正為 6,259 元，本案確定。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	利榮營造有限公司(下稱利榮公司)主張其於民國 103 年 8 月間，承攬富旺公司苗栗縣頭份鎮集合住宅大樓新建工程（下稱系爭工程），兩造簽訂工程承攬合約（下稱系爭合約），約定總價為新臺幣（下同）1 億 2,450 萬元，嗣經 4 次追加，工程總金額增加為 1 億 3,054 萬 1,080 元，富旺公司積欠工程款 2,264 萬 9,273 元等情。依系爭合約約定，求為命富旺公司如數給付，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。本件經臺灣高等法院臺中分院 108 年度建上字第 49 號命富旺公司應給付 1,030 萬 6,487 元，雙方皆不服提出上訴，本案除富旺公司請求利榮公司給付 14 萬 1,786 元瑕疵修補費以抵銷利榮公司請求部分外，其餘發回台灣高等法院審理，雙方於 112 年 3 月 13 日高院達成和解筆錄，富旺給付 800 萬，利榮同意取回提存 1,030 萬 6487 元，結案。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	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 日承攬富旺公司「台中市北屯區松觀段％集合住宅新建工程」及於民國 103 年 7 月 4 日承攬富旺公司「台中市西區土庫段 11 樓集合主宅大樓新建工程」，興亞公司請求富旺公司支付工程款共計 69,177 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，以及要求富旺公司返還興亞公司之履約保證本票。上開工程款富旺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 日判決富旺公司勝訴，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。富旺公司與興亞公司對上開判決不服，上訴至高等法院，臺灣高等法院臺中分院 111 年度建上字第 58 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	立源營造股份有限公司（以下簡稱「立源公司」）於民國 102 年承攬富旺公司透天新建工程，工程總價為 255,678 仟元，工程期限於開工日起 499 日曆天內完工。立源公司已於民國 102 年至 103 年止，請領工程款計 255,678 仟元，富旺公司尚未支付之工程款計 43,558 仟元，惟立源公司未依工程期限完工，富旺公司主張違約金應為 59,835 仟元。民國 106 年 7 月 21 日經一審判決，依工程合約約定逾期違約金上	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件 訴訟說明	對該公司之影響
		限應為工程總價之 15%，應為 38,352 仟元，與立源公司請求給付之工程款抵銷，富旺公司應給付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按年息 5%計算之法定利息。立源公司對於判決不服提起上訴，富旺公司為請求駁回其上訴，未對一審判決敗訴部分提起上訴。民國 111 年 9 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 11 月 9 日雙方調解不成立。截至民國 112 年 5 月 11 日止，由臺灣高等法院臺中分院 106 年度建上字第 51 號審理中。富旺公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款）及富旺公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產）。臺灣高等法院臺中分院 112 年 6 月 14 日判決駁回立源上訴(維持一審判決)，遲延罰款全數抵銷工程款。立源提起上訴三審。	
發行人	富旺國際開發股份有限公司	黃○○等人主張於民國 106 年間與富旺公司簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由黃○○、曾○○、李○○（下合稱黃○○3 人）及張○○、沈○○（下稱張○○2 人）向富旺公司買受新竹縣房地，黃○○3 人已分別給付上訴人價金各新臺幣（下同）130 萬元、張○○2 人給付價金 100 萬元。上訴人依系爭契約第 9 條第 2 項約定，對黃○○3 人解除契約，沒收已付價金充作違約金，顯然過高，應予酌減，酌減後溢收之違約金屬不當得利，應予返還。又富旺公司業將房地出售並移轉所有權登記與第三人，其對張○○2 人依系爭契約所負履行義務陷於給付不能，張○○2 人已合法解除契約，富旺公司應返還價金 100 萬元，故起訴請求富旺公司應給付黃○○、曾○○、李○○、張○○2 人 120 萬元、112 萬 4,000 元、112 萬 2,000 元、100 萬元，本案現經最高法院發回臺灣高等法院 111 年度消上更一字第 8 號審理中。112 年 6 月 15 日達成和解，返還黃正發 34 萬、曾俊凱 34 萬、李玉芝 34 萬、張馨芸 26 萬 5000 元。結案。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	天藍社區管理委員會社區表示管道間揚水管漏水等 3 項缺失需要該公司協助，該公司認為已經過保只能提供廠商名單請社區自行維護，管委會遂起訴請求富旺公司損害賠償 364 萬 9 千元，本案經第一審法院(案號：110 年度訴字第 570 號)判決富旺公司應給付天藍社區管理委員會 3,419,639 元，富旺公司不服，對該判決提起上訴，本案目前尚在審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	吳○○○等五人主張寶鑫營造股份有限公司(下稱寶鑫公司)承攬富旺公司位之富旺雍華住宅興建工程（下稱系爭工程）。詎寶鑫公司在施工過程中，因過失未就鄰地建築物為必要防護措施，致其等所有之土地鄰地系爭房屋因震動，發生室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂版多處裂縫，部分門窗閉合困難及無法上鎖、漏水及滲水等情形（下稱系爭鄰損），不法侵害伊等各對系爭房屋之所有權，而應負損害賠償責任。又富旺公司為系爭工程之土地所有人，其開挖土地及為建築時使鄰地之建築物受損害，亦應就其等所受損害與寶鑫公司連帶負損害賠償責任等情。爰依民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項、第 185	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件 訴訟說明	對該公司之影響
		條第 1 項規定，提起本件訴訟，而請求富旺公司等應連帶給付吳○○○、張○○、林○○、楊○○、吳○○各 525 萬 918 元、317 萬 2,312 元、275 萬 1,932 元、261 萬 3,845 元、246 萬 8,760 元及其利息。本案經臺灣臺中地方法院 110 年度重訴字第 279 號民事判決判決富旺公司等應連帶賠償吳○○○等五人各 3,396,811 元、2,224,675 元、1,804,295 元、1,666,208 元、1,534,814 元，該公司未提出上訴，並於 112 年 3 月 10 日付款，112 年 3 月 23 日取回提存，本案確定。	
發行人	富旺國際開發股份有限公司	富旺公司於民國 110 年 6 月 19 日向林○○先生、林○○女士、林○○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，富旺公司已支付 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，富旺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，請求富旺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，現由臺灣臺中地方法院 110 年度重訴字第 635 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	富旺公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀○○（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，富旺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，為保障富旺公司權益，乃依法訴請履行契約。富旺公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元（表列其他應收款），尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 112 年 5 月 11 日止，尚未收訖。另該認為尚開土地出賣人紀○○、許○○對土地占用實際情況有所隱瞞，且歷次擔保已與占用戶完成協商定能排除佔用，幾經拖延終未能在 110 年 3 月 31 日前排除佔用交地，而於 110 年 4 月 28 日提出詐欺告訴，並於 110 年 10 月 14 日收不起訴處分書，後於 110 年 12 月 8 日台中高檢署開庭，被告許○○、告訴人○○、紀○○到庭。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	臻愛實業股份有限公司向富旺公司提起民事訴訟，請求給付給付「投標取得烏日高鐵特區使用權」之服務費，共計 5,000 仟元，理由為契約不以書面為要件，由接洽及提供資訊過程足以證明已經履約，故請求給付報酬，該公司以契約及意思表示未達成合意抗辯，本案現由台中地方法院 112 年訴字 116 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	趙○○、黃○○以該公司廣告不實遭受公平會處分罰鍰為由，請求解約世界之翼 13A、7F 並返還價金共計 501 萬(返還已繳價金 481 萬及違約金 20 萬)暨相關利息，本案現由台中地方法院 111 年消字第 8 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
發行人	富旺國際開發股份有限公司	劉○○以房屋瑕疵為由主張瑕疵修繕及賠償 45 萬 4000 元，本案經 110 年竹北簡調字第 272 號判決富旺公司應賠償 37 萬 6064 元，富旺公司上訴，現由	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件 訴訟說明	對該公司之影響
		二審法院審理中。另劉○○並同時提告該公司詐欺，該公司於 111 年 12 月 21 日收受不起訴處分書。	
董事	林正雄董事長	寶鑫公司在建房地斗六明德段發生鄰損，後該公司董事長林正雄與李俊億接獲斗六派出所通知鄰損戶提告毀損，於 111 年 10 月 11 日下午製作筆錄，112 年 3 月 10 日收不起訴處分書。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	寶鑫公司在建房地斗六明德段發生鄰損，議員王○○帶領鄰損戶於工地前拉白布條、林○○於 fb 發文謾罵該公司，故該公司提告林○○等妨害名譽、王○○等無故侵入工地，後該公司具狀撤回兩案告訴。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	工程承包商分別向寶鑫公司提起民事訴訟請求給付工程款及逾期租金等計 3 件，共計新台幣 11,671 仟元，其中傅堡工程有限公司（以下簡稱「傅堡公司」）請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日經臺灣臺中地方法院 111 年度建字第 71 號判決，寶鑫公司應給付傅堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息（截至民國 112 年 3 月 31 日止約新臺幣 4 仟元），傅堡公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 112 年 5 月 11 日止，由法院進行上訴程序中。剩餘 2 件截至民國 112 年 5 月 11 日止，由地方法院審理中。富旺公司已於工程進行時，估列工程款計 3,727 仟元（表列應付帳款）。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	吳○○○等五人主張寶鑫營造股份有限公司(下稱寶鑫公司)承攬富旺公司位之富旺雍華住宅興建工程（下稱系爭工程）。詎寶鑫公司在施工過程中，因過失未就鄰地建築物為必要防護措施，致其等所有之土地鄰地系爭房屋因震動，發生室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂版多處裂縫，部分門窗閉合困難及無法上鎖、漏水及滲水等情形（下稱系爭鄰損），不法侵害伊等各對系爭房屋之所有權，而應負損害賠償責任。又富旺公司為系爭工程之土地所有人，其開挖土地及為建築時使鄰地之建築物受損害，亦應就其等所受損害與寶鑫公司連帶負損害賠償責任等情。爰依民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項、第 185 條第 1 項規定，提起本件訴訟，而請求富旺公司等應連帶給付吳○○○、張○○、林○○、楊○○、吳○○各 525 萬 918 元、317 萬 2,312 元、275 萬 1,932 元、261 萬 3,845 元、246 萬 8,760 元及其利息。本案經臺灣臺中地方法院 110 年度重訴字第 279 號民事判決判決富旺公司等應連帶賠償吳○○○等五人各 3,396,811 元、2,224,675 元、1,804,295 元、1,666,208 元、1,534,814 元，該公司未提出上訴，並於 112 年 3 月 10 日付款，112 年 3 月 23 日取回提存，本案確定。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	大智工程行即詹○○起訴寶鑫公司給付工程款 3,786,381 元事件，寶鑫公司主張其有逾期罰款及代僱工等費用抵銷工程款，現由臺中地方法院 111 年建字第 15 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	吳○○起訴寶鑫公司排除侵害事件(臺灣雲林地方法院 112 年度補字第 93 號裁定)，法院以原告未陳報訴訟標的價額亦未補繳裁判費裁定駁回。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股	寶鑫公司在建工程雲林僑偵二案鄰房斗南鎮南昌西路	本案對該公司之營運、

身份	名稱	訴訟、非訟或行政爭訟之事件 訴訟說明	對該公司之影響
	份有限公司	220 巷 17 號屋主蔡○○等 111 年 10 月 5 日以媒體提記者會方式訴求鄰損賠償。本案現正於斗南鎮公所調解中。	股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
從屬公司	寶鑫營造股份有限公司	世暄有限公司起訴請求給付寶鑫公司工程款 466 萬 3605 元，寶鑫主張租金計算有誤及逾期罰款抵銷工程款，現正由台中地方法院 111 年度建字 71 號審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。
10%以上大股東	昌運建設開發股份有限公司	昌運公司主張與其林○○○等 8 人共有之土地（下稱系爭土地），兩造間就系爭土地並無不分割之約定，為利日後土地之使用、管理及處分，而請求分割，而經臺灣新竹地方法院 111 年度訴字第 1091 號民事判決准予分割。林 OO 不服提起上訴，現由台灣高等法院審理中。	本案對該公司之營運、股東權益或證券價格尚無重大影響之情事。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響

本公司最近二年度及截至本公開說明書刊印日止，並無董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東發生財務週轉困難或喪失債信情事。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構

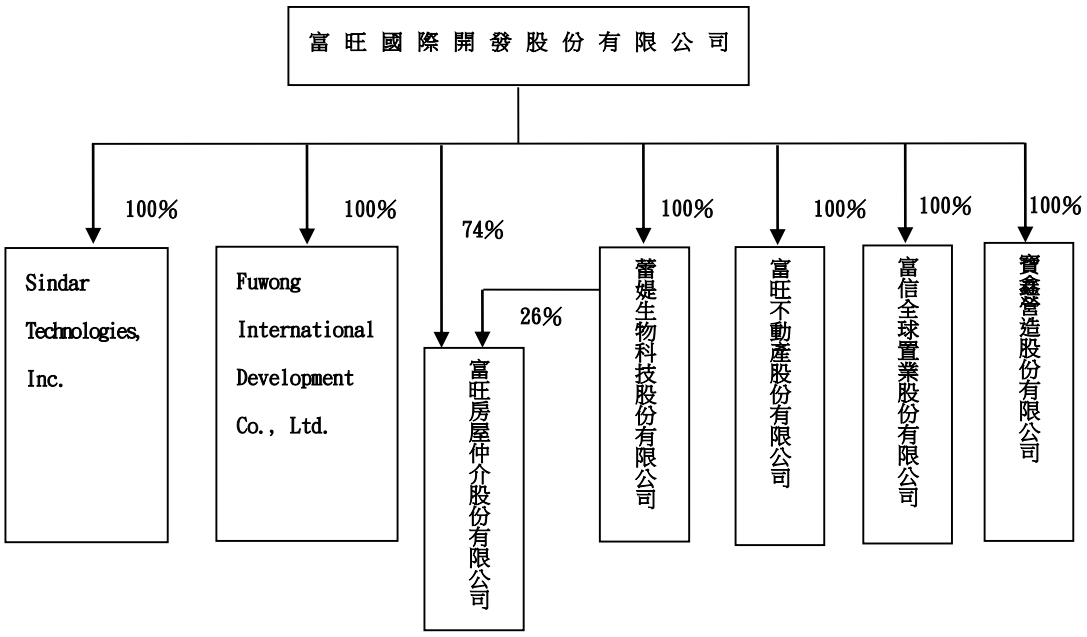
2.各主要部門所營業務

部門		主要業務
稽核室		內部稽核計劃之排定及內部稽核工作之推行。 申報內部稽核作業執行情形。 內部控制制度之有效性確認及執行建議。
總經理室		協助總經理日常事務處理、專案項目管理。
財務部		資金之運用及籌措。 出納作業之執行。 現金收支及管理，銀行融資規劃及管理。 投資活動之規劃及執行，海外子公司之資金規劃等。 股東會召開與運作。 股務相關事宜。
會計部		普通會計、成本會計及稅務會計等制度之訂定、執行與管理報表之編製與提供。收支款項傳票作業及審核、公司財產移轉盤點控管、年度決算事項編列辦理、各項賦稅申報。
建設事業處	管理部	法務：契約文件審核、法令之蒐集。公司相關法律問題、糾紛之處理。 人資：人力資源發展之規劃、執行與人事行政事務之管理。人力資源管理制度之訂定、流程合理化之建構、執行。培育訓練計劃之規劃、執行。員工福利之照顧與關懷。 行政總務：各項行政管理事務之協助。總(庶)務之管理與執行。固定資產清冊建立與管理。櫃檯服務及客戶接待。
	規劃部	土地開發規劃。 建照申請。 地政、建築相關法規整理分析。
	業務部	代銷公司評比、行銷市場研究，銷售目標之設定、案前作業與銷售、廣告策略之擬定。相關業務危機防範與應變處理。 各銷售案場行政作業協助及管理。 協助客戶簽約、客變、交屋、售後服務、社區整體營造、物業管理及社區關係之經營。推動及執行銷售合約之簽訂、期款收取、銀貸對保、撥款、交屋、產權移轉等相關事宜。
	開發部	營建之各項新事業、新產品評估建議。
	採購部	營建之各項採購作業。
	成控部	營建之各項成控作業。
	資訊室	電腦資訊系統管理制度之訂定、維護、執行。電腦資訊應用系統之規劃、整合及開發、更新。各項作業流程電腦化之規劃、執行。

(二)關係企業圖

1.關係企業組織圖

資料基準日：112 年 6 月 30 日



2.本公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

112 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元；仟股

關係企業名稱	本公司與關係企業之關係	該關係企業持有本公司股份情形			本公司持有關係企業股份情形		
		持有比例	股份	投資金額	投資金額	股數	持有比例
寶鑫營造股份有限公司	子公司	0	0	0	120,000	12,000	100.00
蕾媞生物科技股份有限公司	子公司	0	0	0	61,900	6,000	100.00
富旺房屋仲介股份有限公司	子公司	0	0	0	10,000	1,000	74.00
富旺不動產股份有限公司	子公司	0	0	0	5,000	500	100.00
富信全球置業股份有限公司	子公司	0	0	0	10,000	1,000	100.00
Sindar Technologies Inc.	子公司	0	0	0	21,456	650	100.00
Fuwong International Development Co.,Ltd.	子公司	0	0	0	3,272	1	100.00

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

112年10月31日單位：股

職稱（註1）	國籍	姓名	性別	選（就）任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷（註2）	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註（註3）
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理兼建設事業處總經理	中華民國	林宗毅	男	112.1.12 108.11.8	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處業務副總經理	無	建設事業處業務副總經理	林祐任	二等親	無	本公司董事長與總經理為一親等親屬，其原因為本公司組織結構較為精簡，業務性質單純，且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉，在以創造企業最大價值並回饋給股東的經營目標下，目前董事長與總經理為一親等親屬尚有其必要性。因應措施：配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，已增設1席獨立董事，並有過半數董事未兼任員工或經理人，此外，本公司業已規劃進行永續報告書之編制，適當揭露本公司落實永續發展、承擔企業社會責任之情形。
建設事業處業務副總經理	中華民國	林祐任	男	109.1.1	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處業務經理	無	總經理兼建設事業處總經理	林宗毅	二等親	無	
財務主管	中華民國	林玉真	女	104.1.23	0	0	0	0	0	0	中興大學管理學院財務金融碩士 東海大學社會學系 聯聚集團財務協理、 富旺國際開發(股)公司財務協理	無	無	無	無	無	
會計主管	中華民國	黃秀華	女	110.3.31	0	0	0	0	0	0	東海大學管理學院高階經營管理碩士 富旺國際開發(股)公司會計協理	無	無	無	無	無	
稽核主管	中華民國	陳永和	男	104.8.11	0	0	0	0	0	0	逢甲大學會計系 富旺國際開發(股)公司會計部經理	無	無	無	無	無	
公司治理主管	中華民國	李玉豐	女	112.2.23	6,104	0.01	0	0	0	0	中興大學法律系司法組 富旺國際開發(股)公司管理部經理	無	無	無	無	無	

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料

112年10月31日 單位：股

職稱(註1)	國籍或註冊地	姓名	性別年齡(註2)	選(就)任日期	任期	初次選任日期(註3)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註4)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註5)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	林正雄	男 61~70	111.6.16	3年	97.11.28	2,518,648	1.64	1,537,460	1.63	0	0	0	0	東海大學管理學院高階經營管理碩士	寶鑫營造股份有限公司董事長 富旺房屋仲介股份有限公司董事長 富旺不動產股份有限公司董事長 富信全球置業股份有限公司董事長 蕾媞生物科技股份有限公司董事長 Sindar Technologies, Inc.董事長 FUWONG INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd.負責人 FUTURE WORLD INTERNATIONAL DEVELOPMENT Co., Ltd.負責人 寶鉅投資股份有限公司董事長 寶鑫投資有限公司董事長 寶霖投資有限公司董事長	董事 董事	林宗毅 林祐任	父子 父子	本公司董事長與總經理為一親等親屬，其原因為本公司組織結構較為精簡，業務性質單純，且董事長對本公司所屬產業甚為熟悉，在以創造企業最大價值並回饋給股東的經營目標下，目前董事長與總經理為一親等親屬尚有其必要性。因應措施：配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，已增設1席獨立董事，並有過半數董事未兼任員工或經理人，此外，本公司業已規劃進行永續報告書之編制，適當揭露
董事	中華民國	張育端	男 51~60	111.6.16	3年	102.5.23	342,494	0.22	174,884	0.19	0	0	0	0	彰化師範大學地理系博士 逢甲大學都市計劃研究所碩士 富旺國際開發(股)公司建設事業處總經理 逢甲大學土地管理學系助理教授	無	無	無	無	
董事	中華民國	林宗毅	男 31~40	111.6.16	3年	99.4.30	0	0	0	0	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系 富旺國際開發(股)公司建設事業處副總經理	富旺國際開發(股)公司總經理	董事長 董事	林正雄 林祐任	父子 兄弟	
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司	NA	111.6.16	3年	97.8.26	23,684,480	15.38	14,457,735	15.37	0	0	0	0	實踐大學財務金融學系	富旺國際開發(股)公司建設事業處業務副總經理	董事長 董事	林正雄 林宗毅	父子 兄弟	
		代表人：林祐任	男 31~40	111.6.16		105.4.29	0	0	0	0	0	0	0	0						
董事	中華民國	寶鉅投資(股)公司	NA	111.6.16	3年	97.8.26	23,684,480	15.38	14,457,735	15.37	0	0	0	0	中興大學管理學院財務金融碩士	富旺國際開發(股)公司財務協理	無	無	無	

職稱（註1）	國籍或註冊地	姓名	性別年齡（註2）	選(就)任日期	任期	初次選任日期（註3）	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷（註4）	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註（註5）
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
		代表人：林玉真	女 51~60	111.12.8		108.5.10	0	0	0	0	0	0	0	0						本公司落實永續發展、承擔企業社會責任之情形。
獨立董事	中華民國	王日春	男 71~80	111.6.16	3年	97.11.28	0	0	15,000	0.01	0	0	0	0	東海大學經濟系	國富浩華聯合會計師事務所總顧問 先益電子工業股份有限公司董事 浩華敬業管理顧問股份有限公司董事長 商協資產管理股份有限公司董事長	無	無	無	
獨立董事	中華民國	張國雄	男 61~70	111.6.16	3年	106.9.5	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學商學研究所博士	東海大學國際經營與貿易學系教授 高明鐵企業股份有限公司獨立董事 安碁科技股份有限公司獨立董事 善德生技股份有限公司獨立董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	李元恕	男 51~60	111.6.16	3年	99.11.16	0	0	0	0	0	0	0	0	美國波特蘭州立大學行銷學博士	逢甲大學行銷學系教授	無	無	無	

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明：李元恕獨立董事於108.6.13~111.6.15期間，未擔任董事或監察人職務。

註4：本公司董事與擔任目前職位相關之經歷，於前揭期間皆未於本公司查核簽證會計師事務所或其關係企業任職。

註5：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註6：111年6月16日全面改選董事，並設置審計委員會取代監察人。

2.法人股東之主要股東

112 年 7 月 6 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
寶鉅投資股份有限公司	寶霖投資有限公司(98.8%)、慶宏投資股份有限公司(0.6%)、宏富投資股份有限公司(0.6%)
天衛資產管理股份有限公司	林展瑞(41.7%)、陳鎂惠(30%)、林正雄(21.7%)、林春金(3.3%)、林宗毅(1.65%)、林祐任(1.65%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東

112 年 7 月 6 日

法人名稱	法人之主要股東
寶霖投資有限公司	泰寶利投資有限公司(95.7%)、林正雄(4.3%)
慶宏投資股份有限公司	林春金(95.24%)、希望投資股份有限公司 4.76%
宏富投資股份有限公司	希望投資股份有限公司(72.22%)、蘇胤熹(27.78%)

4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
林正雄	深耕房地產業界，已逾三十多年，在董事長專業實戰經驗與過人的前瞻眼光統領下，由房屋代銷跨入營建推案，在業界屢創佳蹟擁有傲人口碑，始終走在業界前端。展望未來，期許帶領公司成為不動產業界最大的營建、代銷、土地開發、工業及商業不動產等產業鏈整合者，用心建築，提供人們最安心的居住環境。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	-
張育端	具有公司業務所需相關科系之大專院校講師資格，現任逢甲大學土地管理學系助理教授。 未有公司法第 32 條各款情事。	-	-
林宗毅	兼任本公司總經理及建設事業處總經理，負責管理本公司營運所有相關事務，具備財務、業務、經營與管理實務能力。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	-
寶鉅投資(股)公司法人代表：林祐任	兼任本公司建設事業處業務副總經理，負責管理本公司業務行銷相關事務，具備財務、業務、經營與管理實務能力。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	-
寶鉅投資(股)公司法人代表：林玉真	兼任本公司財務協理，負責管理資金之運用及籌措相關事務，具備財務、經營與管理實務能力。 未有公司法第 30 條各款情事。	-	-

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
王日春	具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。國富浩華聯合會計師事務所總顧問。在執行獨立董事職權時，其在財務會計之專長，可以提升董事會公司治理管理品質及監督功能。 未有公司法第 30 條各款情事。	本人、配偶、二親等以內親屬非為公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。本人及其配偶、未成年子女或以他人名義未持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 未與其他董事間具有配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第三條第一項第五款至第八款規定之情事。 無為本公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務。	-
張國雄	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任東海大學國際經營與貿易學系教授，兼任高明鐵企業(股)公司、 安碁科技(股)公司及善德生技(股)公司獨立董事、審計委員會成員與薪酬委員會成員。 未有公司法第 30 條各款情事。		3
李元恕	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任逢甲大學行銷學系教授。 未有公司法第 30 條各款情事。		-

5.董事會多元化及獨立性

(1)董事會多元化：

本公司於公司治理實務手則中訂定：董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，包括 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化；2.專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

董事姓名	性別	國籍	兼任公司經理人	年齡						產業經歷	經營管理	領導決策	風險管理	財務會計	法律	行銷
				30~45	46~60	61~75	3年以下	3至9年	9年以上							
林正雄	男	中華民國	✓			✓				✓	✓	✓	✓			✓
張育端	男	中華民國			✓					✓	✓	✓	✓		✓	
林宗毅	男	中華民國	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓

董事姓名	性別	國籍	兼任公司經理人	年齡						產業經歷	經營管理	領導決策	風險管理	財務會計	法律	行銷
				30~45	46~60	61~75	3年以下	3至9年	9年以上							
寶鉅投資股份有限公司法人代表：林祐任	男	中華民國	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓		✓
寶鉅投資股份有限公司法人代表：林玉眞	女	中華民國	✓		✓					✓	✓	✓	✓	✓		
王日春	男	中華民國				✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
張國雄	男	中華民國				✓	✓				✓	✓	✓			✓
李元恕	男	中華民國			✓		✓				✓	✓	✓			✓

(2)董事會獨立性：

本公司第 16 屆董事會成員 9 名，其中獨立董事 4 名(目前缺額 1 名)，尚符合獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一之目標。

公司目前董事間僅 3 名董事具二親等以內親屬關係，有超過半數之席次未有配偶及二親等以內親屬關係。綜合前述，本公司董事會獨立性目標符合規定。

(五)發起人資料：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.最近(111)年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(1)董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱(註1)	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註8)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註8)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)						
																本公司		財務報告內所有公司(註7)				
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	
董事長	林正雄	120	120	0	0	0	0	70	70	-0.02%	-0.02%	2,400	2,400	0	0	0	0	0	0	-0.26%	-0.26%	無
董事	林宗毅	120	120	0	0	0	0	60	60	-0.02%	-0.02%	1,771	1,771	0	0	0	0	0	0	-0.20%	-0.20%	無
董事	張育端	120	120	0	0	0	0	60	60	-0.02%	-0.02%	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.02%	-0.02%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林祐任	120	120	0	0	0	0	60	60	-0.02%	-0.02%	766	766	0	0	0	0	0	0	-0.10%	-0.10%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：李俊億	112.5	112.5	0	0	0	0	50	50	-0.02%	-0.02%	1,958	1,958	0	0	0	0	0	0	-0.22%	-0.22%	無
董事	寶鉅投資股份有限公司 法人代表：林玉真	7.5	7.5	0	0	0	0	0	0	-0.001%	-0.001%	977	977	0	0	0	0	0	0	-0.10%	-0.10%	無
獨立董事	王日春	180	180	0	0	0	0	70	70	-0.03%	-0.03%	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.03%	-0.03%	無
獨立董事	張國雄	97.5	97.5	0	0	0	0	50	50	-0.02%	-0.02%	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.02%	-0.02%	無
獨立董事	李元恕	97.5	97.5	0	0	0	0	40	40	-0.01%	-0.01%	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.01%	-0.01%	無

(2)監察人之酬金：

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	江謝海	55	55	0	0	30	30	-0.01%	-0.01%	無
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：楊龍士	55	55	0	0	10	10	-0.01%	-0.01%	無
監察人	天衛資產管理股份有限公司 法人代表：黃祥穎	55	55	0	0	30	30	-0.01%	-0.01%	無

(3)總經理及副總經理等之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)(註)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	林正雄	2,400	2,400	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.25%	-0.25%	無
總經理兼建設事業處總經理	林宗毅	1,440	1,440	0	0	331	331	0	0	0	0	-0.18%	-0.18%	無
建設事業處業務副總經理	林祐任	766	766	0	0	0	0	0	0	0	0	-0.08%	-0.08%	無
寶鑫營造(股)公司副總經理	李俊億	1,090	1,090	0	0	868	868	0	0	0	0	-0.20%	-0.20%	無

(4)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	總經理	林正雄	0	0	0	0.00%
	總經理兼建設事業處總經理	林宗毅				
	建設事業處業務副總經理	林祐任				
	財務主管	林玉真				
	會計主管	黃秀華				
	稽核主管	陳永和				
	公司治理主管	李玉豐				

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例

	111 年度酬金總額占稅後損益比例分析		110 年度酬金總額占稅後損益比例分析	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事(註)	-0.98%	-0.98%	21.94%	21.94%
監察人	-0.03%	-0.03%	0.93%	0.93%
總經理及副總經理	-0.71%	-0.71%	16.79%	16.79%

註：包含兼任經理人之酬金。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司董事酬金，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，111 年度未發放變動酬金。

本公司總經理及副總經理之薪資架構為底薪、伙食津貼，其薪資依其職務職級、工作績效及年資的差異分別給付，並每年提報本公司「薪資報酬委員會」定期檢討。

A. 董事酬勞分派政策

本公司章程規定：本公司年度如有獲利，得以上開獲利數額提撥不超過百分之三為董事酬勞，經本公司「薪資報酬委員會」考量公司法及主管機關相關規定，於 112 年 2 月 23 日委員會審議通過後，提交董事會決議 111 年度不分派員工酬勞及董事酬勞。

B. 經理人酬勞分派政策

本公司給付酬金之政策，採取薪資與獎金平衡之酬金發放政策，參酌該職位於同業市場中的薪資水平，公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金，並經本公司「薪資報酬委員會」審議通過後，提交董事會決議給付標準。訂定酬金之程序，除了參考公司整體的營運績效，亦參考個人績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理的報酬，本公司「薪資報酬委員會」於 111 年 12 月 16 日委員會中檢討本公司經理人個別薪資報酬之內容及數額，經與同業公司相比尚屬合理。

四、資本及股份

(一)股份種類

112 年 7 月 6 日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	94,016,276	105,983,724	200,000,000	屬上櫃股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止，股本變動之情形

單位：股/元

年	月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
			股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
106	07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,016,276	1,540,162,760	現金減資 200,000,000 元	無	註 1
112	6	10	200,000,000	2,000,000,000	94,016,276	940,162,760	減資彌補虧損 600,000,000 元	無	註 2

註1：該次減資經金融監督管理委員會106.06.26金管證發字第1060022763號函申報生效；減資變更登記106年7月18日經授商字第10601111670號函核准。

註2：該次減資經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心112.05.12 證櫃監字第1120003321號函申報生效；減資變更登記112年6月8日經授商字第11230092980號函核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無。

3.採總括申報方式發行新股者，預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

112 年 7 月 6 日

股東結構 / 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數(人)	0	0	32	6,316	15	6,363
持有股數(股)	0	0	64,303,094	28,325,469	1,387,713	94,016,276
持股比例(%)	0.00%	0.00%	68.40%	30.13%	1.47%	100.00%

2.股權分散情形

每股面額十元；112 年 7 月 6 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,842	1,171,237	1.25%
1,000 至 5,000	2,534	5,492,588	5.84%
5,001 至 10,000	554	3,735,564	3.97%
10,001 至 15,000	135	1,655,813	1.76%
15,001 至 20,000	79	1,361,867	1.45%

20,001 至 30,000	56	1,351,482	1.44%
30,001 至 40,000	52	1,711,377	1.82%
40,001 至 50,000	18	826,342	0.88%
50,001 至 100,000	49	3,276,036	3.48%
100,001 至 200,000	21	3,075,446	3.27%
200,001 至 400,000	6	1,837,953	1.96%
400,001 至 600,000	1	488,344	0.52%
600,001 至 800,000	5	3,299,985	3.51%
800,001 至 1,000,000	2	1,748,495	1.86%
1,000,001 以上自行視實際情況分級	9	62,983,747	66.99%
合計	6,363	94,016,276	100.00%

備註：本公司未發行特別股。

3.主要股東名單

持股比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

112 年 7 月 6 日

股份 主要股東名稱	持有股數(股)	持股比例(%)
寶鉅投資股份有限公司	14,457,735	15.37%
寶鑫投資有限公司	13,232,001	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	12,910,732	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	12,427,611	13.21%
慶宏投資股份有限公司	3,394,418	3.61%
宏富投資股份有限公司	2,450,512	2.60%
宏億投資有限公司	1,547,344	1.64%
林正雄	1,537,460	1.63%
鴻鉅建設股份有限公司	1,025,934	1.09%
劉灯欽	920,751	0.97%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東股權移轉及股權質押變動情形：

單位：股

職　　稱	姓　　名	110 年度		111 年度		112 年度 截至 7 月 6 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長	林正雄	0	0	0	0	(981,188)	0
董事兼總經理	林宗毅	0	0	0	0	0	0
董事	張育端	(2,000)	0	0	0	(111,610)	0
董事兼大股東	寶鉅投資(股)公司	0	0	0	0	(9,226,745)	0
董事之法人代表	林祐任	0	0	0	0	0	0
董事之法人代表兼財務主管	林玉眞	0	0	0	0	0	0
獨立董事	王錦祥	0	0	0	0	0	0
獨立董事	王日春	0	0	0	0	0	0
獨立董事	張國雄	0	0	0	0	0	0
獨立董事	李元恕	0	0	0	0	0	0
會計主管	黃秀華	0	0	0	0	0	0
稽核主管	陳永和	0	0	0	0	0	0
公司治理主管	李玉豐	0	0	0	0	(3,896)	0
大股東	寶鑫投資有限公司	0	0	0	0	(8,444,496)	0
大股東	天衛資產管理(股)公司	0	0	0	0	(8,239,467)	0
大股東	昌運建設開發(股)公司	0	0	0	0	(7,931,145)	0

(2)股權移轉之相對人為關係人資訊：無此情形。

(3)股權質押之相對人為關係人資訊：無此情形。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

112年7月6日；單位：股

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東，相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數（仟股）	持股比率	股數（仟股）	持股比率	股數（仟股）	持股比率	名稱	關係	
寶鉅投資股份有限公司	14,457	15.37%	0	0	0	0	寶鑫投資有限公司	同一董事長	
							慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	董事法人代表	
							宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹	監察人法人代表	
代表人：林正雄	1,537	1.63%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	
寶鑫投資有限公司	13,232	14.07%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	同一董事長	
代表人：林正雄	1,537	1.63%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	
天衛資產管理股份有限公司	12,910	13.73%	0	0	0	0	昌運建設開發股份有限公司 慶宏投資股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事法人代表	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
							鴻鉅建設股份有限公司	該公司董事長	
昌運建設開發股份有限公司	12,427	13.21%	0	0	0	0	天衛資產管理股份有限公司 慶宏投資股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長	

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東，相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		備註
	股數（仟股）	持股比率	股數（仟股）	持股比率	股數（仟股）	持股比率	名稱	關係	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事法人代表	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
							鴻鉅建設股份有限公司	該公司董事長	
慶宏投資股份有限公司	3,394	3.61%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	該公司法人董事	
							天衛資產管理股份有限公司 昌運建設開發股份有限公司 鴻鉅建設股份有限公司	同一董事長	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事法人代表	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							鴻鉅建設股份有限公司	該公司董事長	
宏富投資股份有限公司	2,450	2.60%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司	該公司法人監察人	
代表人：蘇胤熹	0	0%	0	0	0	0	宏億投資有限公司代表人：蘇昭熹	二等親	
宏億投資有限公司	1,547	1.64%	0	0	0	0	無	無	
代表人：蘇昭熹	3	0.003%	0	0	0	0	宏富投資股份有限公司代表人：蘇胤熹	二等親	
林正雄	1,537	1.63%	0	0	0	0	慶宏投資股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							天衛資產管理股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							昌運建設開發股份有限公司代表人：林春金	二等親	
							鴻鉅建設股份有限公司代表人：林春金	二等親	
鴻鉅建設股份有限公司	1,025	1.09%	0	0	0	0	無	無	
代表人：林春金	0	0%	0	0	0	0	寶鉅投資股份有限公司代表人：林正雄 寶鑫投資有限公司代表人：林正雄	二等親	
							寶鉅投資股份有限公司	該公司董事法人代表	
							天衛資產管理股份有限公司	該公司董事長	
							昌運建設開發股份有限公司	該公司董事長	
							慶宏投資股份有限公司	該公司董事長	
劉灯欽	920	0.97%	0	0	0	0	無	無	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項目＼年度			110 年度	111 年度	當年度截至 112 年 3 月 31 日
每股市價	最高		27.50	20.05	11.40
	最低		16.80	14.70	10.45
	平均		21.05	17.68	10.83
每股淨值	分配前		12.20	5.61	—
	分配後		11.95	5.61	—
每股盈餘	加權平均股數（仟股）		154,016	154,016	154,016
	原列每股盈餘		0.44	(6.35)	0.03
	追溯調整每股盈餘		0.44	(6.35)	0.03
每股股利	現金股利		0.25	0(註 1)	—
	無償配股	盈餘配股	0	0	—
		資本公積配股	0	0	—
	累積未付股利		0	0	—
投資報酬分析	本益比(註 2)		47.84	-2.78	—
	本利比(註 3)		84.2	—	—
	現金股利殖利率(註 4)		1.19%	—	—

＊若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：係 112 年 2 月 23 日董事會決議通過不發放現金股利。

註 2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程之股利政策

第卅六條　本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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公司員工；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監察人酬勞。員工酬勞及董監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監酬勞。

第卅六條之一　本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司依公司法二四〇條及二四一條規定，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。

第卅七條　本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥

不低於百分之十分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之十時，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百分之十。

2. 本年度擬議股利分配之情形：

本公司於 111 年 3 月 28 日董事會決議通過 110 年第四季盈餘分配案，配發現金股利 38,504,069 元(每股分配 0.25 元)，已於 111 年 7 月 29 日發放。

本公司於 112 年 2 月 23 日董事會決議通過 111 年第四季不分派盈餘。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：本年度並無無償配股。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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公司員工；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監察人酬勞。員工酬勞及董監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監酬勞。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

年度終了後，董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用。於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 112 年 2 月 23 日經董事會決議通過 111 年度不分派員工酬勞及董事酬勞。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司並未擬議配發員工股票酬勞，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司 112 年 2 月 23 日經董事會決議通過 111 年度不分派員工酬勞及董事酬勞。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形：

110 年度	董事會通過之擬議配發情形	實際配發情形	差異
配發員工現金酬勞金額	2,686,547 元	2,686,547 元	無
配發員工股票酬勞金額	0 元	0 元	無
配發董事、監察人酬勞	345,000 元	345,000 元	無

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

（一）尚未償還及辦理中之公司債

普通公司債　　112 年 7 月 6 日

公司債種類		一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (B86206)	一〇八年度第一次有擔保普通公司債 (B86207)	一〇八年度第二次有擔保普通公司債 (B86208)	一〇八年度第三次有擔保普通公司債 (B86209)
發行（辦理）日期		107 年 12 月	108 年 3 月	108 年 5 月	108 年 7 月
面額		新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點		臺灣	臺灣	臺灣	臺灣
發行價格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整	新台幣參億元整
利率		1.02%	0.95%	0.88%	1.05%
期限		5 年期 到期日：112.12	5 年期 到期日：113.3	5 年期 到期日：113.5	5 年期 到期日：113.7
保證機構		合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司	臺灣中小企業銀行(股)公司
受託人		日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司
承銷機構		合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	臺銀綜合證券(股)公司
簽證律師		遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽證會計師		勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師、曾棟鋆會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師
償還方法		自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本
未償還本金		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整	新台幣參億元整
贖回或提前清償之條款		無	無	無	無
限制條款		無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用	不適用	不適用	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無	無	無	無
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用	不適用

註 1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。
註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。
註 3：屬海外公司債者填列。
註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。
註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。
註 6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

（二）一年內到期之公司債：

普通公司債　　112 年 6 月 30 日

公司債種類	一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (B86206)	一〇八年度第一次有擔保普通公司債 (B86207)	一〇八年度第二次有擔保普通公司債 (B86208)
發行（辦理）日期	107 年 12 月	108 年 3 月	108 年 5 月
面額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點	臺灣	臺灣	臺灣

公司債種類		一〇七年度第一次有擔保普通公司債 (B86206)	一〇八年度第一次有擔保普通公司債 (B86207)	一〇八年度第二次有擔保普通公司債 (B86208)
發行價格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整
利率		1.02%	0.95%	0.88%
期限		5年期 到期日：112.12	5年期 到期日：113.3	5年期 到期日：113.5
保證機構		合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司
受託人		日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司	日盛國際商業銀行(股)公司
承銷機構		合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司	合作金庫證券(股)公司
簽證律師		遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽證會計師		勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師、曾棟鋆會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 蘇定堅會計師、顏曉芳會計師
償還方法		自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本	自發行日起屆滿五年到期 以現金一次還本
未償還本金		新台幣參億元整	新台幣肆億元整	新台幣參億元整
贖回或提前清償之條款		無	無	無
限制條款		無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用	不適用	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	不適用	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無	無	無
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者：無

(四)已發行交換公司債者：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者：無。

(六)已發行附認股權公司債者：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者：無。

貳、營運概況

一、業務內容

（一）業務範圍

1、本公司及子公司均從事與不動產建設、開發、買賣相關等業務。本公司所營業務主要如下，子公司之營運項目則包括不動產買賣、租賃、仲介、代銷及綜合營造等業務，因本公司及子公司之主要營業收入為營建收入，故營運概況以不動產建設開發業務進行說明。

A.發電、輸電、配電機械製造業
B.電器及視聽電子產品製造業
C.電子零組件製造業
D.電腦及其週邊設備製造業
E.儀器、儀表安裝工程業
F.電器批發業
G.電器零售業
H.精密儀器批發業
I.精密儀器零售業
J.電腦及事務性機器設備批發業
K.電腦及事務性機器設備零售業
L.資訊軟體批發業
M.資訊軟體零售業
N.國際貿易業
O.管理顧問業
P.產品設計業
Q.其他設計業
R.金屬結構及建築組件製造業
S.建材批發業
T.建材零售業
U.室內裝潢業
V.住宅及大樓開發租售業
W.工業廠房開發租售業
X.特定專業區開發業
Y.投資興建公共建設業
Z.新市鎮、新社區開發業
AA.區段徵收及市地重劃代辦業
AB.都市更新重建業
AC.不動產買賣業
AD.不動產租賃業
AE.老人住宅業
AF.景觀、室內設計業
AG.不動產仲介經紀業

AH.不動產代銷經紀業
AI.都市更新整建維護業
AJ.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

2、營業比重

單位；新台幣仟元；%

主要產品項目	111 年度		110 年度	
	營業收入	營業比重	營業收入	營業比重
房地出售收入	573,028	99.14	3,155,614	99.05
勞務收入	1,372	0.24	19,086	0.60
其他	3,622	0.62	11,020	0.35
合計	578,022	100.00	3,185,720	100.00

3、目前之商品（服務）項目:

A.不動產買賣

本公司及子公司之營業比重以委託營造廠商興建透天別墅、社區大樓、公寓式住宅、商業大樓等之出售及工業土地開發等不動產買賣為主，營業以內銷為主。

本公司歷年來完工、興建中及推銷中之建案包括桃園(新世紀、新世界)、新竹市(金凡斯、愛凡斯)、新竹縣(大禧望、明新大富翁、天湖、站前大時代Ⅰ、Ⅱ、富旺新時代、站前富時代、讚時代、悅時代)、苗栗(富麗旺、協奏曲)、台中東區(黃金大街)、台中西區(國美天藏)、台中北屯(米蘭雙星)、台中西屯(天際 W ONE)、台中烏日高鐵特區(世界之翼/總裁行館)、台中烏日(天藍)、台中沙鹿(心海苑、心海城)、彰化鹿港(艾美莊園)、雲林(幸福莫內、匯幸福、幸福好好、雲科莊園、悅榕花園)、高雄楠梓(微美居 鉑金特區、微美居 御金特區)，台南鹽水(富旺科技園區-廠房)，目前涵蓋商品有：
(A)社區大樓：住家、店面、停車位。
(B)透天別墅：住家、店面、停車位。
土地開發之營業主要為工業廠房及商業用地開發租售等業務。

B.土木及建築工程之營造。

4、計劃開發之商品（服務）：

本公司目前銷售中之建案如下：

A. 新竹縣湖口鄉『站前富時代』、『讚時代』及『悅時代』。
B. 苗栗縣造橋鄉『協奏曲』。
C. 台中市西屯區『天際 W ONE』。
D. 台中市沙鹿區『心海城』。
E. 彰化縣鹿港鎮『艾美莊園』。
F. 雲林縣斗南鎮『悅榕花園』。
G. 雲林縣斗六市『雲科莊園』。
H. 高雄市楠梓區『微美居 鉑金特區』。

（二）產業概況

1、不動產建設開發業之產業現況及發展

不動產建設、開發業在國家經濟建設體系中，除本身景氣波動反映其產業盛衰外，亦直接影響其他相關產業，如鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融、仲介及代銷等關聯產業，故有「火車頭產業」之稱，在國家經濟建設發展上扮演重要角色。因此，不動產建設、開發業的景氣榮枯與健全發展與否，實為影響台灣經濟發展的重要因素之一，而不動產建設、開發業之發展，仍需要整體大環境之配合，其中包含：經濟面、社會面、市場面及政治面等因素，如國民所得、利率、人口成長、家庭戶數、消費者需求、空屋率、兩岸關係及治安狀況等，均會影響建設公司的推案量及消費者購屋的意願，其中以整體經濟情勢對不動產建設、開發業影響最為重大，此外，由於建築執照的核發數量常被視為未來一、二年房地產景氣發展領先指標，其變動狀況可反映國內建設業未來景氣的發展趨勢及房屋市場的供給狀況，不動產買賣移轉情形亦可作為近期房市交易之觀察指標。以下就總體經濟景氣變化、國內建築執照核發數量及不動產買賣移轉情形分析說明不動產建設開發業之產業現況與發展。

(A)經濟景氣現況

回顧 2022 年國際經濟情勢，在變種病毒、俄烏戰爭、高通膨和氣候變遷等因素影響下，全球經濟表現在 2022 年並不理想，大多數國家為控制高通膨而實行貨幣政策緊縮，在通膨上升、政策緊縮和金融壓力等負面衝擊令全球經濟前景轉趨黯淡。不動產業方面，受限於大環境利空頻傳使得房市信心面受到干擾，不但造成投資客持續退場，自住客購置房產的評估時間亦有所拉長，顯然房市景氣仍保守以對。

因此，根據台經院最新預測結果，2023 年國內經濟成長率為 2.58%。

台經院總體經濟指標預測(2023/1/31)

單位:新台幣億元,
2016 年為參考年(NT$100 million)

	2023				2023
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	53,532	53,855	56,861	58,072	222,320
Real GDP (%)	1.03	2.23	2.90	4.05	2.58
民間消費	26,593	24,832	25,134	26,937	103,495
Private Consumption (%)	9.10	7.20	3.18	4.46	5.95
政府消費	6,491	6,870	7,411	8,340	29,111
Gov't Consumption (%)	4.08	1.57	2.06	3.82	2.89
固定資本形成	13,599	14,245	15,371	14,895	58,109
Fixed Capital Formation (%)	0.93	0.80	3.59	5.92	2.84
政府部門	1,021	1,286	1,335	1,852	5,494
Gov't Investment (%)	4.06	5.51	2.03	7.62	5.06
公營事業	547	818	813	1,352	3,531
Public Enter. Invest. (%)	9.05	1.41	-7.59	16.08	5.29
民間部門	12,031	12,141	13,223	11,691	49,086
Private Investment (%)	0.20	0.12	4.37	4.58	2.30
輸出(商品及勞務)	37,598	37,818	39,505	40,479	155,400
Exports, gds+serv (%)	0.07	1.02	2.42	6.67	2.56
輸入(商品及勞務)	29,734	30,162	31,108	32,835	123,838
Imports, gds+serv (%)	2.94	2.63	4.81	9.79	5.07
出口(商品-億美元)	1,143	1,241	1,238	1,228	4,849
Exports, % Growth, yoy	-5.50	-1.29	2.25	9.83	1.13
進口(商品-億美元)	1,013	1,114	1,121	1,079	4,327
Imports, % Growth, yoy	-3.66	-2.12	3.80	7.47	1.25
貿易餘額(商品—億美元)	130	127	117	149	522
消費者物價指數 (CPI)	108.39	109.24	109.87	110.48	109.49
消費者物價指數 (%)	2.15	1.66	1.90	2.10	1.95
生產者物價指數 (PPI)	111.40	115.11	116.48	117.25	115.06
生產者物價指數 (%)	1.15	-1.97	0.31	1.20	0.15
匯率(平均值)(NT$/US$)	30.50	30.60	30.70	30.80	30.65
隔夜拆款利率(平均值)	0.51	0.61	0.61	0.61	0.58

資料來源：2023 年 1 月 31 日台灣經濟研究院國內總體經濟預測暨景氣動向調查。

(B)建造執照之核發數量

根據近年來內政部統計資料顯示，2022 年度核發的建築執照件數及面積換算，相對於 2021 年度件數大幅減少，但是總樓地板面積仍增加 5.53%。

建築物建造執照核發統計

年度	件數	較上年度增(減)(%)	總樓地板面積(平方公尺)	較上年度增(減)(%)
2022 年	23,257	(10.86%)	45,827,240	5.53%
2021 年	26,089	0.42%	43,425,428	8.66%
2020 年	25,980	(4.28%)	41,521,034	12.44%
2019 年	27,143	(0.74)%	36,927,792	8.66%

2018 年	27,344	46.55%	33,984,220	46.33%
2017 年	18,659	(17.11)%	23,223,703	(11.48)%
2016 年	22,511	(18.57)%	26,235,287	(19.51)%
2015 年	27,643	(13.60)%	32,595,657	(15.63)%
2014 年	31,994	(4.58)%	38,634,904	(2.83)%
2013 年	33,531	7.34%	39,760,495	20.92%
2012 年	31,237	(5.80)%	32,882,939	(3.71)%
2011 年	33,161	11.67%	34,148,423	9.54%
2010 年	29,696	44.74%	31,174,017	56.53%

資料來源：內政部營建署/營建統計資訊。

再就住宅類建造執照核發情形觀之，全台住宅建照核發戶數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，惟 2014 年開始回落，2016 年落底後 2017 年至 2021 年呈現持續增加的趨勢，2022 年則略有減少。

近年核發住宅建造執照統計（單位:宅數）

年度	全台	台北市	新北市	桃園市	台中市	新竹縣市	高雄市
2022年	152,026	9,244	24,180	21,967	27,769	7,325	15,528
2021年	169,651	11,304	23,916	23,316	32,484	8,633	18,018
2020年	159,286	26,916	9,720	22,233	33,861	11,143	14,082
2019年	147,798	11,832	24,440	15,343	29,042	7,098	21,487
2018年	120,880	10,548	20,200	13,266	22,088	7,914	15,107
2017年	91,253	5,781	15,448	15,350	15,385	6,200	7,046
2016年	78,392	5,086	9,771	15,921	13,312	5,473	5,452
2015年	103,755	6,403	18,057	19,699	12,737	6,052	9,803
2014年	121,378	7,168	22,859	13,453	19,678	8,534	14,613
2013年	129,307	5,519	25,869	28,702	18,717	7,305	12,450
2012年	94,354	5,588	19,214	17,232	9,674	8,266	12,040
2011年	93,223	5,134	17,232	12,974	11,960	10,847	13,392
2010年	84,518	6,843	13,314	9,578	12,704	9,450	11,136
2009年	51,180	6,288	9,903	4,700	5,849	5,895	5,877

資料來源：內政部營建署/營建統計資訊。

(C)建物所有權買賣移轉棟數情形

根據內政部不動產資訊平台查詢網資料顯示，建物買賣自 2009 年下半年起回溫，2011 年 6 月起受奢侈稅實施影響致交易量縮，2013 年建物買賣移轉棟數 371,892 棟，寫下奢侈稅後的近 3 年新高，主要係因實施不動產交易透明化政策致民眾對房價疑慮降低及奢侈稅 2 年持有期限已屆，建物交易逐漸熱絡，以及受惠於 2013 年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，年前出現一波過戶潮，但過了土增稅調整前的交屋高峰期後，2014 年 1 月買賣棟數則呈現回落。2013 年建物買賣移轉棟數較 2012 年為佳，主要係受惠於國際經濟因素威脅減弱、央行維持低利促進房市政策的明朗及穩定，加上各地區的重大交通建設陸續完工，且央行理監事會議並未針對房市有進一步調控措施，以及由於銀行利率持續偏低，造成市場閒置資金充裕，美日歐集體延續無限量寬鬆貨幣政策，另歷經一年之實價登錄政策後，觀望氣氛已消逝，故 2013 年國內房市交易情況優於預期。2014 年建物買賣移轉棟數較 2013 年為縮

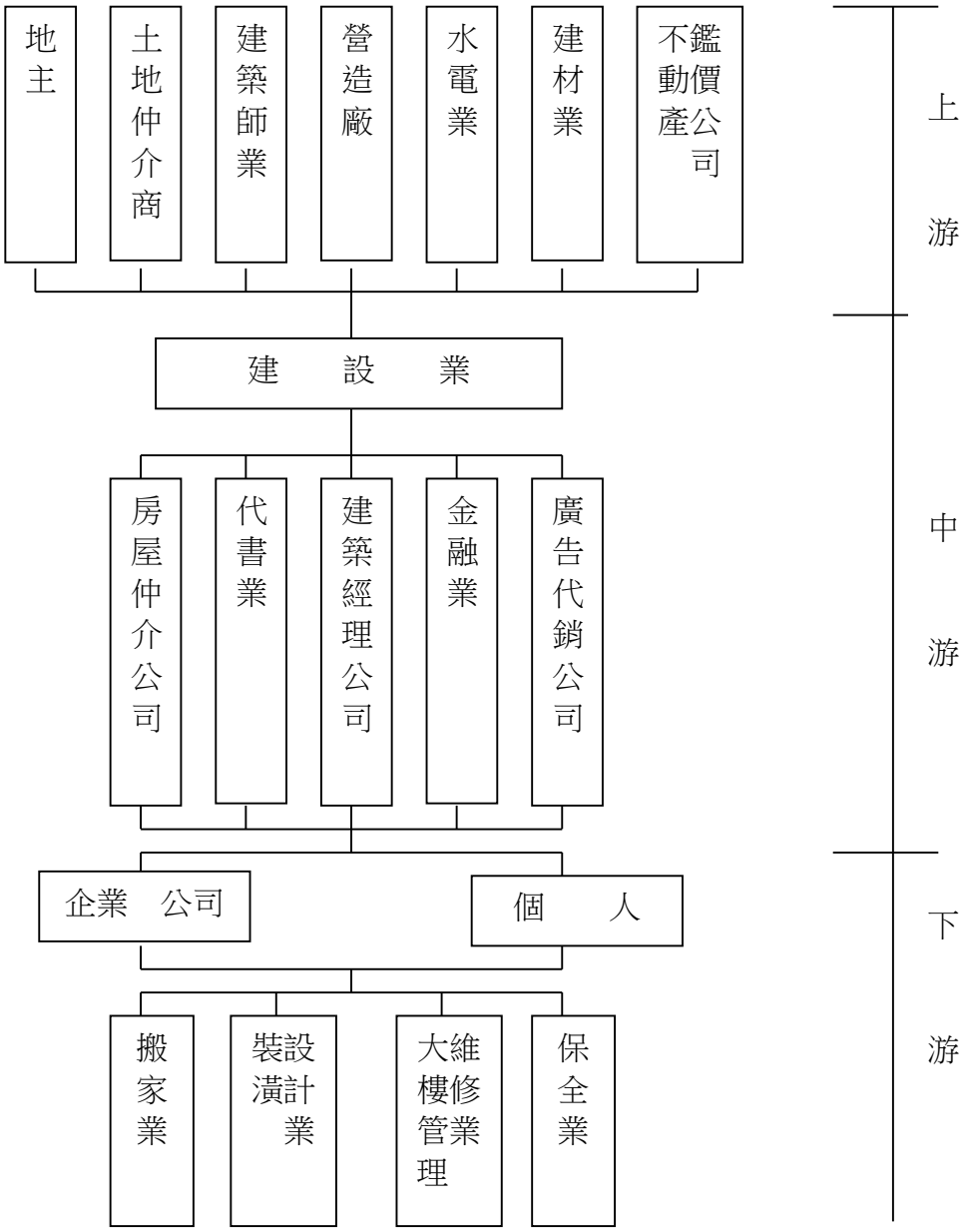
減，主要係政府研擬實施「房地合一實價課稅」以及央行持續進行房貸管制、不動產市場受到年底九合一選舉影響甚深。2015 年建物買賣移轉棟數受到政府將於 2016 年開始實施房地合一新稅制以及央行持續進行房貸管制，加上囤房稅、奢侈稅及不動產交易實價登錄等政策實施之影響，導致 2016 年度房屋移轉件數大幅萎縮，近年來新低，2017 年至 2020 年則呈現持續增加的趨勢，2022 年則略有減少。

建物買賣移轉登記棟數

時間	全國	台北市	新北市	桃園市	台中市	新竹縣市	高雄市
2022 年	318,101	28,611	60,184	43,935	50,695	19,890	37,117
2021 年	348,194	30,901	68,295	46,831	49,990	25,097	44,897
2020 年	326,589	31,180	63,346	45,712	48,623	24,354	38,270
2019 年	300,275	27,743	60,035	40,384	43,438	18,984	37,250
2018 年	277,967	26,832	56,653	34,580	39,804	19,387	33,275
2017 年	266,086	23,447	51,994	35,610	39,332	16,831	33,975
2016 年	245,504	21,500	42,769	37,430	32,861	19,479	31,279
2015 年	292,550	29,904	50,447	38,123	44,247	22,201	34,845
2014 年	320,598	32,023	60,416	43,662	47,887	23,582	38,815
2013 年	371,892	39,496	80,601	50,870	53,695	23,235	43,755
2012 年	328,874	38,571	69,187	45,019	45,906	22,070	32,126

資料來源：內政部不動產資訊平台。

2、產業上、中、下游之關聯性



3、不動產建設開發業之發展趨勢

隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃、空間的利用度及所選擇之土地地段已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，且施工品質更是建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此建案設計之精緻化、人性化與實用性、綠色建築及土地開發方式多元化等為未來之發展趨勢。以下茲就不動產建設開發產業之發展趨勢說明如下：

(A)土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，有異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地

開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計劃、不動產證券化、國宅獎助興建計劃、危老建築都更及配合政府農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

(B)產品趨向多元化

現今不動產房地市場因理性消費者意識抬頭，建設業者對產品的規劃已無法墨守成規，已朝向多元化、人性化的實用主義產品發展。因此，個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之住商合併之住宅銷售即獨領風騷，隨著人口年齡結構之變遷，銀髮族住宅應運而生，Internet 網路家族、網際網路系統社區及綜合式社區都逐漸被建築業者採用，如未來在產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

(C)社區規劃朝生活機能完整性發展

目前不動產房地市場仍以自住型住宅產品為主，投資型之辦公大樓產品由於建築業者或投資客降價求售或出租下，辦公大樓產品空置率仍高，短期內仍無法改變。未來新建的社區應著重於生活機能的完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、公園、超市、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。

(D)環保意識日漸提升

政府為加強綠建築科技化、人性化，行政院會已通過智慧綠建築推動方案，目前綠建築設計之政策，已訂定包括綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、污水處理、垃圾改善、生物多樣性及室內環境指標等九大評估指標。自 2012 年起，凡是工程費造價超過 5,000 萬以上的新建公有建築，強制導入智慧綠建築設計施工，並納入公共工程預算審議管制，在政府機構推廣下，綠色建築概念已成為未來趨勢。

(E)建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施等居住環境之品質要求逐漸升高，且近年來更因天然災害，促使消費者對於住家之安全更為重視，故建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上，特別重視安全、舒適性、便利性及售後服務，建立消費者心中的品牌意識。而內政部營建署為提供購屋者選擇優良建築業者，作為購屋之參考依據，乃積極推動「績優建築投資業評選獎勵辦法」；因此，未來建築業者對建築品質之自我要求及品牌之建立愈趨重視，而品質特性及信譽形象則是公司永續經營之基礎。

(F)重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，加強施工管理、保障工程品質、掌控完工進度與交屋策略之運用，亦為防制交易糾紛之必要措施。

(G)建物標章制度，加強住宅品質

國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，個案產品規劃已成為購屋者在選擇房屋時之重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑之關鍵，客戶滿意度亦成為衡量公司競爭力之重要指標，精緻化人性之設計、機能實用之多元化與環保建築為未來房屋產品之發展趨勢。內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

為提升住宅品質，內政部營建署於 2014 年投入經費推動「住宅性能評估制度」，針對新建住宅、既有住宅進行 8 項安全與環境性能評估，若評估達到一定等級，則會頒發獎狀、認證，且最高可補助評估費用的 45%。住宅性能評估制度主要由專業之第三者客觀評估，依性能水準清楚標示其住宅等級，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅。另外，由於公正客觀之住宅品質標示，將使性能優良者得到較高之評價，有利於帶動住宅去蕪存菁之風潮，促進房地產建設產業轉型，達到保障消費者權益、健全房地產市場及提昇住宅品質之目標。

4.產品之競爭情形

由於不動產房地市場之地區分布廣泛，產品所在之地段與特色多有差異，彼此間無法完全替代，故其競爭情形較不明顯，個別公司對整體市場的影響程度有限，且由於建設及代銷業者眾多，各公司之主力產品、推案地區、銷售策略及銷售族群不盡相同，大多數業者間無直接之競爭關係，加上各公司主要推案地區多不相同，實難以依同一市場作為界定，目前亦無具有公信力之單位及通用性之標準可做為各家適當且切確之市場占有率比較基礎。而其市場競爭型態不似其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而以各推案區域內個案與個案間之競爭較為明顯，加以建設業具有公司家數眾多之產業特性，主要競爭對手與市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性，實不如其所推個案銷售情形之影響來得重要。

（三）技術及研發概況

本公司建設開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法規規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營造工程，故於本公司組織架構中並未設有研發部門。本公司持股 100%之子公司寶鑫營造承攬本公司部份建築個案，寶鑫營造廠本身各項施工方法亦朝不斷研發創新與提昇營建品質努力。

（四）長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計劃

A.考量公司規模、資金財務狀況，積極規劃興建商圈大樓、透天住店等產品，採多角化經營策略，分散經營風險。

B.興建建案之開發策略以自住產品建案為主、換屋及投資產品為輔，產品符合市場需求，開發區域包括新竹縣、苗栗縣、台中市、雲林縣及高雄市等地區。

C.商業不動開發，本公司投標取得使用權資產，正式跨入商業不動產，將於烏日高鐵特區打造首座符合 ESG 目標的「複合性商城」。

(2)長期業務發展計劃

A.配合政府公共重要交通系統工程建設及都市更新計畫，規劃投入開發建案，加強成本管控，取得價格優勢，創造開發利潤。

B.持續開發商業不動產，以利產業拓廠需求，提昇經濟成長。

C.樹立經典、綠動未來，結合科技設施於住宅並創造生活空間，提升生活便利及安全性，建造百年建築。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1、主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣仟元

年度 銷售區域	111 年度		110 年度	
	金額	百分比	金額	百分比
內銷	578,022	100.00%	3,185,720	100.00%
外銷	0	0.00%	0	0.00%
總計	578,022	100.00%	3,185,720	100.00%

2、市場佔有率

由於房地產市場之地區分布廣泛，產品所在之地段與特色多有差異，彼此間無法完全替代，故其競爭情形較不明顯，個別公司對整體市場的影響程度有限，且由於建設、房仲及代銷業者眾多，各公司之主力產品、推案地區、銷售策略及銷售族群不盡相同，大多數業者間無直接之競爭關係，加上各公司主要推案地區多不相同，實難以依同一市場作為界定，目前亦無具有公信力之單位及通用性之標準可做為各家適當且切確之市場佔有率比較基礎，目前本公司興建個案以新竹、苗栗、台中、雲林及高雄等地區為主，故主要競爭對手應為建案所在各區域建商為主。

3、市場未來之供需狀況與成長性

A.市場供需狀況

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示(詳下表)，2022 年第 4 季國泰全國房地產指數，顯示全台房市相較上一季，呈現「價漲量縮」格局，相較前一年同季，則呈現「價量俱穩」格局。總體看來，房市險境還沒有脫離，目前房價還是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，由於成交量成長是房市關鍵指標，因此就量而言，後續成交是否可穩定增加，將是觀察重點。

2022 年度、2021 年度各季推案狀況

年度 項目	2022年度					2021年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	231	187	256	233	907	230	209	214	246	899
總可銷戶數	20,559	16,473	25,800	25,857	88,689	21,812	17,749	20,182	20,973	80,716
總可銷金額 (新臺幣億元)	3,820	2,908	4,586	4,688	16,002	3,364	2,456	3,392	3,787	12,999

資料來源：2022 年度與 2021 年度各季國泰房地產指數(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)。

B.市場未來成長性

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

近年來經濟壓力及生育觀念之改變，台灣地區普遍出現晚婚及少子化之情形，小家庭化之趨勢日益明顯，使得家庭戶數持續增加，帶動整體房屋之基本需求，此外，隨著國民所得不斷增加，民眾購屋觀念改變，購屋行為不再只是為了居住，更包含了投資、置產及保值之概念，故有利於房地產市場交易活絡。家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，就我國人口數及戶數分析，在 111 年底全國總戶數為 9,089(仟戶)，以 23,265(仟人)來看，每戶平均人口數為 2.56 人，因此近年來都會區小坪數的兩房與套房產品，已逐漸躍居市場購屋主流。隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，近年人口成長速度趨緩，惟每戶人口數持續減少狀況之下，家庭戶數仍維持成長走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

80 年至 111 年戶數與人口數

年度	戶數	年戶數增加率 (%)	人口 數	年人口增加率 (%)	戶量 (人/戶)
80	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25

年度	戶數	年戶數增加率(%)	人口數	年人口增加率(%)	戶量(人/戶)
92	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
106	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73
107	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
108	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
109	8,933,814	1.14	23,561,236	(0.18)	2.64
110	9,006,580	0.81	23,375,314	(0.79)	2.60
111	9,089,450	0.92	23,264,640	(0.47)	2.56

資料來源：中華民國統計資訊網/全國統計資料/人口/人口靜態統計。

4、本公司之競爭利基

A 敏銳的土地開發策略

本公司及子公司經營團隊擁有敏銳的土地開發能力，在購地前均經周密的市場評估，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，再加上經營團隊多年的營建經驗，具有豐富的土地資訊來源，所以能在事先發現土地地段的發展潛力，因此本公司對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求的建案。

B 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者能喜歡回家、讓回家變成一種期待之優質建案。

C 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司推案前均經過審慎的規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能確實有效掌握營建工程的自主能力、確實提升工程品質及掌握工程進度，而轉投資子公司寶鑫營造。因本公司重

視品質、嚴格把關並自我要求，樹立消費者心目中口碑，同時也深受客戶的信賴與肯定。

D 持續推出建案，穩健擴展市場占有率

本公司於99年開始陸續推出建案,建案均經本公司謹慎之市場調查,因而並不以推案量或市佔率取勝，其推案產品以著重施工品質，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案之毛利率仍維持一定的水準。另本公司積極從事短、中、長期土地資源之取得及規劃興建住宅出售，隨著建案持續推出，市佔率將持續增加。

5、發展遠景之有利與不利因素與因應對策

A.有利因素

(A)擴大內需方案帶動地區繁榮

政府積極推動各項公共工程建設以擴大國內投資，其中愛台12建設計畫總經費約為3.99兆元，涵蓋交通運輸、產業發展、城鄉發展以及環境保育等不同產業及領域，由整體社會建設發展著手，因此各項建設方案均會帶動當地房地產市場,有助於整體建設業景氣提升。近年國內仍有部分重大交通建設陸續完工並通車，甚至亦有重大交通建設動工的題材，此皆將成為鄰近商圈、住宅市場的有利因素之一，因此預期對於區域房市行情可產生支撐效果。

(B)政府獎勵推動都市更新

根據主計處統計資料顯示，2017年台灣的房屋自有率達84.83%，但其中有超過70%為二十年以上的中古屋，無論使用空間、建材設備及建築結構安全性等均已不符現代屋主要求。因此，政府透過相關措施鼓勵都市更新案，包括持續推動輔導機制、修正都市更新條例、增加獎勵誘因以及協助住戶自力更新推動機制等，以加速營建廠商推動都市更新建案，而成為不動產市場重要的成長因素。

B.不利因素及其因應對策

(A)精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象，另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本的持續升高情形，而對房地產發展產生不利影響。

因應對策：慎選推案地點，注重營造品質

隨著原物料、土地成本持續上揚，透過加強土地開發、慎選推案地點及產品規劃以增進產品的附加價值，提高施工品質，透過多方詢價、議價、比價加強採購能力，慎選建材質料，嚴格規範營造公司的施工過程，以保持良好的公司品牌形象，並同時嚴謹控管內部各項作業流程，將成本上揚衝擊降到最低。

(B)房價投機炒作過熱，國稅局查稅動作趨嚴，影響消費者投資購屋意

願政府為有效解決房價過高導致民怨現象，紛紛祭出多項打房政策，同時財政部亦針對房地產投資客展開追查逃漏稅作業，以轉手次數的方向追查預售屋交易的所得稅，在國稅局未來查稅動作恐趨嚴的情況下，相對也較為不利於房市的買氣。

因應對策：產品多樣化，推出符合消費者需求的產品

政府施行房地合一稅制與居住正義五法等相關打房政策，主要針對都會精華地段高單價及高總價的豪宅建案，豪宅建案的購屋者大多為擁有高資產的客戶。富旺公司未來會因應產業及市場需求結構的變化，針對不同需求消費者推出不同功能且價位合理的產品，適時調整各類型產品與產量，以切入其他類型不動產市場。另每個個案會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

（二）主要產品之重要用途及產製過程：

本公司主要產品係興建集合住宅、別墅、店鋪、商場、廠辦、停車場及土地整合開發等，主要係採委託營造廠進行興建。

（三）主要原料之供應狀況：

1. 土地

本公司目前產品之主要推案區域為桃園縣、新竹市及台中市等，經由公司開發單位嚴密之評估選定優良地段、環境優雅之地區；以及國有財產局、銀行等土地釋出招標；或法院拍賣之精華地段，並以取得土地能即時開發興建為主。並且視實際需要與地主以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏現象。

2. 營建工程

在營建方面，本公司目前興建中之建案，主要係委由本公司轉投資之關係企業寶鑫營造負責進行，工程進度尚能如期完工，並且由發包至驗收工程為止，以期有效掌握並了解工程的進度與品質，故本公司完工交屋的個案品質均能維持在水準之上。營建工程所需之其他附屬原料如水泥、鋼筋、砂石等相關建材市場價格動向，雖然近年來有持續攀升的跡象，亦由寶鑫營造中之專責部門隨時注意因應中。

(四)最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明(毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響)

(1)最近二年度主要銷貨毛利率分析

單位：新台幣仟元

項目	109 年度	110 年度		111 年度	
	金額	金額	變動率(%)	金額	變動率(%)
營業收入	3,191,189	3,185,720	(0.17)	578,022	(81.86)
營業毛利	678,610	700,728	3.26	154,189	(78.00)
毛利率(%)	21.27	22.00	3.43	26.68	21.27

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告。

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

本公司及其子公司 111 年度之毛利率較去年同期變動達 20%以上。惟本公司之行業特性係屬建設業，主要業務為不動產建設、開發、買賣相關等，其營收規模受其推案規模大小、施工工期、建案座落區段、產品定位、土地取得方式及推案時點景氣狀況等因素影響，且並非每年皆在同一區域推案，以致個案營業收入及毛利率均有所差異;加上建築業係採全部完工法,待完工後交屋一次認列收入,據此產業特性，不易在同一基礎上進行比較各建案之價量分析，故建設業不適用價量分析。

(2)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：

①興建營建個案分析表

112 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

No.	推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建方式	工程進度(112/6/30) 開工日/完工日	工程進度(112/6/30) 年度	工程進度(112/6/30) 累積工程進度	興建單位 樓層數	興建單位 戶數	興建單位 總地板面積	估計投入總成本(註)(B)	預計可售總額(A)(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	估計個案毛利及毛利率(E)=(A)-(B)	112/6/30已售戶數(銷售率)	年度	收入認列 當年度%(註)	收入認列 年底累(預)計	成本(B)	毛利認列 當年度%(註)	毛利認列 年底累(預)計	收款認列 當年度%(註)	收款認列 年底累(預)計
1	站前新時代(E/F/G)	新竹縣湖口鄉綠園段290、290-5~290-8、290-27~290-31、290-53~290-57等15筆地號	4726.17	自地委建	自地委建	109.7	110.11	110	已完工	3F	62	7173.43	336,220	471,200	134,980	全部完工法	134,980	100.00%	111	66%	319,236	237,399	66%	81,836	66%	319,236
			M²								M²								112	100%	486,729	362,580	100%	124,148	100%	486,729
			1429.67								2169.96								113					-		
			坪								坪			28.65%					合計		486,729	362,580		124,148		
2	站前富時代(綠4)	新竹縣湖口鄉綠園段279-56地號	1205.78	包工包料	自地委建	109.5	110.11	109	已完工	8F/B1	54	4069.51	157,450	231,290	73,840	全部完工法	73,840	79.63%	111	57%	150,200	124,299	57%	25,901	57%	150,200
			M²					110			M²								112	100%	262,200	216,990	100%	45,210	100%	262,200
			364.75								1231.03								113					-		
			坪								坪			31.93%										-		
																			合計		262,200	216,990		45,210		
3	讚時代(綠5)	新竹縣湖口鄉綠園段287-42地號	1904.72	包工包料	自地委建	110.12	112.12	110	5%	9F/B1	83	7423.19	343,670	479,530	135,860	全部完工法	135,860	91.57%	111	0%	-	-	0%	-	11%	53,544
								111	55%										112	78%	365,000	272,947	78%	92,053	78%	365,000
								112	100%										113	100%	469,087	350,783	100%	118,304	100%	469,087
			M²								M²								114					-		
			576.18								2245.51													-		
			坪								坪			28.33%					合計		469,087	350,783		118,304		
4	悅時代(綠6)(H/I)	新竹縣湖口鄉綠園段279-52、279-58~279-61、288、288-21~288-24等10筆地號	4763.57	包工包料	自地委建	111.8	112.12	111	27%	3F	55	7012.94	477,230	680,300	203,070	全部完工法	203,070	100.00%	111	0%	-	-	0%	-	10%	67,973
								112	100%										112	79%	535,000	374,286	79%	160,714	79%	535,000
			M²								M²								113	100%	681,394	476,703	100%	204,691	100%	681,394
			1440.98								2121.41													-		
			坪								坪			29.85%					合計		681,394	476,703		204,691		
5	協奏曲	苗栗縣造橋鎮淡文湖段1122地號	8611.24	包工包料	自地委建	111.2	112.12	111	60%	3F	92	9792.32	508,690	748,610	239,920	全部完工法	239,920	95.65%	111	0%	-	-	0%	-	14%	102,657
								112	100%										112	100%	714,534	564,553	100%	149,981	100%	714,534
			M²								M²													-		
			2604.90								2962.18													-		
			坪								坪			32.05%					合計		714,534	564,553		149,981		
6	心海域	台中市沙鹿區鹿寮段1129地號	3356	包工包料	自地委建	109.11	112.4	109	已完工	10F/B2	179	17819.95	732,050	1,049,800	317,750	全部完工法	317,750	94.41%	111	0%	-	-	0%	-	7%	174,760
								110											112	100%	992,959	809,460	100%	183,499	100%	992,959
			M²					111			M²								113					-		
			1015.19								5390.53													-		
			坪								坪			30.27%					合計		992,959	809,460		183,499		
7	幸福好好	雲林縣斗南鎮倘真段623地號	1760	包工包料	自地委建	109.9	112.7	109	已完工	9F/B1	71	6814.35	255,090	341,190	86,100	全部完工法	86,100	100.00%	111	0%	-	-	0%	-	19%	62,264
								110											112	100%	328,328	296,926	100%	31,402	100%	328,328
			M²					111			M²								113					-		
			532.40								2061.34													-		
			坪								坪			25.24%					合計		328,328	296,926		31,402		
8	雲科莊園	雲林縣斗六市明德段727、755、775、802等4筆地號	4723.28	包工包料	自地委建	110.7	112.5	110	已完工	4F	62	8789.75	411,170	580,070	168,900	全部完工法	168,900	90.32%	111	0%	-	-	0%	-	17%	99,310
								111											112	100%	571,187	404,873	100%	166,314	100%	571,187
			M²					112			M²								113					-		
			1428.79								2658.90													-		
			坪								坪			29.12%					合計		571,187	404,873		166,314		

註：當年度止累計認列百分比。

②申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

112 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積						
綠園段(八)	新竹縣湖口鄉綠園段 279-20 等 3 筆地號	1,524.61 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綠園段(九)	新竹縣湖口鄉綠園段 283 地號	1,842 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綠園段(十)	新竹縣湖口鄉綠園段 287 地號	572.75 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綠園段(十一)	新竹縣湖口鄉綠園段 279-55 地號	657.63 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
綠園段(十二)	新竹縣湖口鄉綠園段 291 地號	1,113.18 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
麻園頭段	台中市西區麻園頭段 111-3 地號等 11 筆	508.89 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
雲林溪段	雲林縣斗六市雲林溪段 163-165 地號等 3 筆	886.36 坪	包工包料	自地委建	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

5. 主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱及其進貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新臺幣仟元；%

項目	110 年度				111 年度				112 年第一季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係
1	陳君、黃君等人(地主)	484,816	19.21	無	許君、詹君等人(地主)	435,954	20.25	無	元昱營造有限公司	50,034	18.90	無
2	林君等人(地主)	385,766	15.29	無	財政部國有財產署中區分署	225,075	10.45	無	—	—	—	—
3	賴君等人(地主)	329,239	13.05	無	—	—	—	—	—	—	—	—
4	劉君、林君等人(地主)	254,461	10.08	無	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	1,069,217	42.37	—	其他	1,492,005	68.40	—	其他	214,631	81.10	—
	進貨淨額	2,523,499	100.00	—	進貨淨額	2,153,034	100.00	—	進貨淨額	264,665	100.00	—

增減變動原因：本公司主要進貨項目為土地，因取得之土地來源主要係以個人、公司行號或參加政府機關投標為主，並無特定供應者，故最近兩年度供應商變化尚屬合理。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明增減變動原因

單位：新台幣仟元

項目	110 年度				111 年度				112 年第一季			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	鴻鉅建設	963,928	30.26%	無	—	—	—	—	賴〇豪、賴〇凱	20,109	93.33%	無
	其他	2,221,792	69.64%	—	其他	578,022	100.00%	—	其他	1,436	6.67%	—
	銷貨淨額	3,185,720	100.00%	—	銷貨淨額	578,022	100.00%	—	銷貨淨額	21,545	100.00%	—

增減變動原因：

本公司最近兩年度銷貨收入係以銷售住宅、處分土地及工業用地為主，由於房地產具有特殊性，其銷售對象多為不特定之個人或公司行號，且交易金額龐大，重複性不高，故最近兩年度銷貨客戶變化尚屬合理。

6. 最近二年度生產量值：本公司非屬製造業，故不適用。

7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元/坪/戶

年度 銷售量值		110年度				111年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
主要商品		量	值	量	值	量	值	量	值
營建	土地	8,647.35	1,834,362	-	-	2,188.81	235,518	-	-
	房屋	273	1,321,252	-	-	90	337,510	-	-
仲介代銷		-	19,086	-	-	-	1,372	-	-
其他		-	11,020	-	-	-	3,622	-	-
合計			3,185,720		-		578,022		-

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人

年度		110 年度	111 年度	當年度截至 112 年5 月31 日止
員工人數	管理人員	21	21	26
	行政人員	59	59	56
	合計	80	80	82
平均年歲		38.7	39.6	41.97
平均服務年資		3.46	3.90	4.42
學歷分布比率	博士	1%	1%	1%
	碩士	8%	4%	4%
	大專	69%	68%	69%
	高中	12%	15%	14%
	高中(含)以下	10%	12%	12%

(四)環保支出資訊

1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防制費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。

2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生之效益：不適用。

3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司並無污染糾紛之情事。

4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司並無因污染環境而遭受重大損失。

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二

年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施

(1)員工結婚、生育、喪葬金補助。

(2)傷病住院慰問。

(3)每月舉辦慶生會，111 年度共舉辦 12 次。

(4)舉辦員工旅遊及富旺家庭日等康樂活動，111 年度共分別舉辦 4 梯次員工旅遊。

(5)提供員工參加各項訓練及講習會，111 年度課程包括：程式教育訓練課程、綠能之公寓大廈事務人員班、社群行銷管理師課程及農地變更實作規畫師等課程。

(6)每季部門聚餐補助，111 年度補助額度每人每季 NT$900，為鼓勵跨部門聯絡情誼，當次聚餐人數超過 15 人以上，補助額度提昇為 NT$1,200。

(7)年終尾牙聚餐及摸彩活動，111 年度尾牙活動於 12 月 23 日舉辦。

(2)進修、訓練及其實施狀況

(1)新進人員輔導

凡新進員工在報到當天將由管理部給予適當的新進人員輔導，並要求部門主管親自或是指派相關人員負責新進人員之輔導作業，並分階段紀錄心得。

(2)在職訓練

本公司管理部門依同仁職務需求、各事業處人才培育規劃於年初或各月排定教育訓練課程規劃，教育訓練課程由部門主管議定需參與的人員，其他各部人員得視自身需求參與該項訓練課程。

(3)本公司 111 年度舉辦的教育訓練項目包括：新人訓練、專業知識、系統操作學習、共同職能及參加外部機構相關課程等，合計總費用支出 135 仟元。

(3)員工退休制度與其實施狀況

本公司配合政府政策採個人退休金專戶制，雇主每月提繳勞工每月工資百分之六之勞工退休金，存儲於員工勞保局之個人專戶內，111 年度皆依規定提繳完成。

(4)勞資協議情形

本公司及子公司一向係以理性之溝通方式維持和諧之勞資關係，對於員工之意見極為重視，故每季會召開公司全員會議，使彼此更能凝聚共識，為企業之永續經營共同努力。

(5)各項員工權益維護措施情形

本公司及子公司對員工基本權益之維持係以重視、關心及主動之態度，除依據相關法律規定之員工權益辦理及成立職工福利委員會為員工權益把關。

(6)工作環境與員工人身安全保護措施

項目	內容
門禁安全	1. 全天候嚴密門禁及監視系統，員工於報到時由人資單位發給個人門禁卡。 2. 夜間及假日皆有保全公司安全系統設定，維護安全。
災害防制措施及應變	1. 配合大樓管理委員會於每年進行一次消防設施檢測，檢查警報器是否正常運作，維護員工之安全。 2. 訂有「矯正及預防措施管理辦法」、「勞工安全衛生守則」以規範重大事件如天災、工安事件或意外事故等異常原因進行分析，提出改善因應措施並實施之，以確保員工之安全。 3. 本公司內控程序中規定：發包予營建廠商的建案營造合約中，均應強制要求承包廠商於施工期間指派合格勞工安全衛生管理人員，需依主管機關頒布之勞工安全衛生法及本公司訂定之勞工安全衛生守則，負責工地一切安全及維護措施。
生理及心理衛生	1. 健康檢查：本公司依勞工安全衛生法規定，每三年一次，對在職員工施行定期健康檢查。 2. 工作環境衛生：配合法令規定於營業場所全面禁菸，並責成各部門主管每天上班前實施工作環境整潔督導，做為年終考核團隊合作項目參考。 3. 教育訓練：舉辦商業禮儀、公關互動技巧、如何擁有好氣色、工作態度與方法等課程，提供員工心理調適及提昇知能等訓練課程。 4. 性騷擾防治：訂定性騷擾防治措施申訴及懲處辦法並公告周知。
保險及醫療補助	1. 除依主管機關法令規定為員工投保勞、健保外，尚有為員工加保團體保險。

2. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：本公司及子公司勞資關係和諧，最近二年度及截至公開說明書刊印日止並無發生因勞資糾紛所遭受之損失情事。

(六)資通安全管理

1. 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

(1)資通安全風險管理架構

本公司目前尚未設置綜理資訊安全政策推動及資源調度事務之資訊安全長，目前僅由資訊部門原有人力兼任資安專責單位，負責資通安全風險管理作業。

本公司內部稽核負責查核內部資安執行狀況，每年就內稽內控制度—電腦化資訊系統處理循環，進行資訊安全查核，評估公司資訊作業內部控制之有效性。

(2)資通安全政策

為落實資安管理，公司訂有內稽內控制度—電腦化資訊系統處理循環及資通安全管控指引，藉由資訊部門執行推動，全體同仁共同努力遵守達成下列政策：①電腦系統管理政策②網路安全管理政策③系統存取控制管理政策④系統發展及維護安全管理政策⑤業務永續運作之規劃。

(3)具體管理方案

①電腦系統管理政策：

a.將資安要求納入資通系統開發及維護需求規格，包含機敏資料存取控制、用戶登入身分驗證及用戶輸入輸出之檢查過濾等。

b.定期執行資通系統安全性要求測試，包含機敏資料存取控制、用戶登入身分驗證及用戶輸入輸出之檢查過濾測試等。

c.妥善儲存及管理資通系統開發及維護相關文件。

d.對核心資通系統辦理下列資安檢測作業，並完成系統弱點修補。

②網路安全管理政策：

a.依網路服務需要區隔獨立的邏輯網域(如：DMZ、內部或外部網路等)，並將開發、測試及正式作業環境區隔，且針對不同作業環境建立適當之資安防護控制措施。

b.針對機敏性資料之處理及儲存建立適當之防護措施，如：實體隔離、專用電腦作業環境、存取權限、資料加密、傳輸加密、資料遮蔽、人員管理及處理規範等。

③系統存取控制管理政策：

a.訂定到職、在職及離職管理程序，並簽署保密協議明確告知保密事項。

b.建立使用者通行碼管理之作業規定，如：預設密碼、密碼長度、密碼複雜度、密碼歷程記錄、密碼最短及最長之效期限制、登入失敗鎖定機制，並評估於核心資通系統採取多重認證技術。

c.定期審查特權帳號、使用者帳號及權限，停用久未使用之帳號。

d.建立資通系統及相關設備適當之監控措施，如：身分驗證失敗、存取資源失敗、重要行為、重要資料異動、功能錯誤及管理者行為等，並針對日誌建立適當之保護機制。

e.針對電腦機房及重要區域之安全控制、人員進出管控、環境維護(如溫溼度控制)等項目建立適當之管理措施。

f.留意安全漏洞通告，即時修補高風險漏洞，定期評估辦理設備、系統元件、資料庫系統及軟體安全性漏洞修補。

g.訂定資通設備回收再使用及汰除之安全控制作業程序，以確保機敏性資料確實刪除。

h.訂定人員裝置使用管理規範，如：軟體安裝、電子郵件、即時通訊軟體、個人行動裝置及可攜式媒體等管控使用規則。

④系統發展及維護安全管理政策：

a.訂定資訊作業委外安全管理程序，包含委外選商、監督管理及委外關係終止之相關規定，確保委外廠商執行委外作業時，具備完善之資通安全管理措施。

b.訂定委外廠商之資通安全責任及保密規定，於採購文件中載明服務水準協議(SLA)、資安要求及對委外廠商資安稽核權。

c.公司於委外關係終止或解除時，確認委外廠商返還、移交、刪除或銷毀履行契約而持有之資料。

(4)投入資通安全管理之資源

本公司已規畫建立基礎防護架構之經費，確保企業營運皆在安全範圍。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止無重大資安事件導致營業損害之情事。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產

1.列明金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

112 年 3 月 31 日

單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值或市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例			投資損益	分配股利	
寶鑫營造股份有限公司	綜合營造	120,000	16,875	12,000	100.00	16,875	權益法	(4,038)	—	—
蕾媞生物科技股份有限公司	化粧品買賣	61,900	13,535	6,000	100.00	13,535	權益法	1,259	—	—
富旺房屋仲介股份有限公司	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	(3,392)	1,000	74.00	(3,392)	權益法	—	—	—
富旺不動產股份有限公司	不動產買賣及租賃	5,000	4,956	500	100.00	4,956	權益法	—	—	—
富信全球置業股份有限公司	不動產買賣、租賃及仲介	10,000	6,939	1,000	100.00	6,939	權益法	(87)	—	—

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值或市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例			投資損益	分配股利	
Sindar Technologies Inc.	貿易商	21,456	(323)	650	100.00	(323)	權益法	—	—	—
Fuwong International Development Co.,Ltd.	不動產買賣	3,272	403	1	100.00	403	權益法	19	—	—

(二)綜合持股比例

112 年 3 月 31 日

轉投資事業（註1）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
寶鑫營造股份有限公司	12,000,000	100%	0	0%	12,000,000	100%
富旺房屋仲介股份有限公司	1,000,000	74%	350,000	26%	1,350,000	100%
蕾媞生物科技股份有限公司	6,000,000	100%	0	0%	6,000,000	100%
富信全球置業股份有限公司	1,000,000	100%	0	0%	1,000,000	100%
富旺不動產股份有限公司	500,000	100%	0	0%	500,000	100%
Sindar Technologies,Inc.	650,000	100%	0	0%	650,000	100%
Fuwong International Development Co., Ltd.	1,000	100%	0	0%	1,000	100%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司未發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司之情形。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.6.30 起至完工日止	富時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.9.30 起至完工日止	心海城住宅大樓新建工程	無
工程合約	成中恆營造股份有限公司	109.11.1 起至完工日止	天際 W ONE 住宅結構體工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.11.30 起至完工日止	幸福好好集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	109.12.30 起至完工日止	站前新時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22 起至完工日止	讚時代集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22 起至完工日止	微美居-鉑金特區集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	110.9.22 起至完工日止	微美居-御金特區集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28 起至完工日止	協奏曲透天住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28 起至完工日止	悅榕花園-集合住宅新建工程	無
工程合約	寶鑫營造股份有限公司	111.3.28 起至完工日止	悅榕花園-透天住宅新建工程	無
工程合約	元昱營造有限公司	111.7.21 起至完工日止	悅時代-透天住宅新建工程	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

本公司未曾辦理併購或受讓他公司股份發行新股之情事,截至本公開說明書出具日止，前各次現金增資或發行公司債計畫均已執行完畢，且實際完成日距本次申報日已逾三年，故不適用。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：支付營建工程款新台幣1,573,543仟元；償還銀行借款300,000仟元。

2.資金來源：

(1)現金增資發行普通股25,000仟股，每股面額新台幣10元整，每股發行價格為新台幣17.15元，募集總金額為新台幣428,750仟元。

(2)支付營建工程款餘1,173,543仟元，擬以自有資金或其他方式支應

(3)償還銀行借款餘271,250仟元，係以自有資金及其他方式償還。

3.計畫項目及預計資金運用進度

(1)本次計畫之總資金運用計畫

(A)支付營建工程款

單位：新台幣仟元

計畫項目		預計完成日期	所需資金總額	111 年底前已支付金額	預計資金運用進度 112 年度			
					第一季	第二季	第三季	第四季
湖口鄉綠園段/讚時代	購地款	112 年第 4 季	59,649	58,340	1,309	-	-	-
	營建工程款		291,134	115,121	19,409	36,604	-	120,000
	其他費用(註)		30,491	7,626	728	350	7,262	14,525
沙鹿區鹿寮段/心海城	購地款	112 年第 4 季	198,033	198,033	-	-	-	-
	營建工程款		631,427	281,843	57,730	81,854	-	210,000
	其他費用(註)		64,542	47,995	-	74	16,473	-
斗南鎮僑真段/幸福好好	土地	112 年第 4 季	43,490	43,490	-	-	-	-
	營建工程款		233,436	122,774	11,477	1,285	27,900	70,000
	其他費用(註)		21,341	11,036	-	10,305	-	-
合計			1,573,543	886,258	90,653	130,472	51,635	414,525

註:其他費用包含銷售佣金及其他雜支費用等。

(B)償還銀行借款

單位：新台幣仟元

貸款機構	契 約 期 間	利率	原貸款金額	償還金額(註 1)	節省利息支出	
					112 年度	往後每年
合作金庫證券股份有限公司- 107 年度第一次有擔保普通公司債	107.12.21- 112.12.21	1.02%	300,000	28,750	8	293

註 1:餘 271,250 仟元，係以自有資金及其他方式償還。

(2)本次現金增資資金運用計畫

單位：新台幣仟元

計畫項目		預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度			
				112 年度			
				第一季	第二季	第三季	第四季
湖口鄉綠園段/讚時代	營建工程款	112 年第 4 季	120,000	-	-	-	120,000
沙鹿區鹿寮段/心海城	營建工程款	112 年第 4 季	210,000	-	-	-	210,000
斗南鎮僑真段/幸福好好	營建工程款	112 年第 4 季	70,000	-	-	-	70,000
償還銀行借款		112 年第 4 季	28,750	-	-	-	28,750
合計			428,750	-	-	-	428,750

4.預計可能產生之效益

支付營建工程款

①湖口鄉綠園段「讚時代」

本公司預計於本次資金募集完成後，旋即將募集資金中之120,000仟元，依資金運用進度用來支付新竹湖口綠園段「讚時代」建案之營建工程款，該建案預計於112年第四季取得使用執照後可完工交屋，於房屋控制權移轉至買方後認列營建收入。該建案係自110年4月開始預售，於110年第四季動工興建後，預計銷售完竣可為本公司分別挹注營業收入469,087仟元及營業毛利118,304仟元，案件毛利率為25.22%，整體而言，對本公司未來營運發展將有正面之助益。

②沙鹿區鹿寮段「心海城」

本公司預計於本次資金募集完成後，旋即將募集資金中之190,000仟元，依資金運用進度用來支付台中沙鹿鹿寮段「心海城」建案之營建工程款，該建案於112年第二季取得使用執照後可完工交屋，於房屋控制權移轉至買方後認列營建收入。該建案係自109年7月開始預售，於109年第四季動工興建後，預計銷售完竣可為本公司分別挹注營業收入992,960仟元及營業毛利183,500仟元，案件毛利率為18.48%，整體而言，對本公司未來營運發展將有正面之助益。

③斗南鎮僑真段「幸福好好」

本公司預計於本次資金募集完成後，旋即將募集資金中之90,000仟元，依資金運用進度用來支付斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之營建工程款，該建案預計於112年第三季取得使用執照後可完工交屋，於房屋控制權移轉至買方後認列營建收入。該建案係自109年5月開始預售，於109年第三季動工興建後，預計銷售完竣可為本公司分別挹注營業收入328,328仟元及營業毛利31,402仟元，案件毛利率為9.56%，整體而言，對本公司未來營運發展將有正面之助益。

償還銀行借款

本次所募集資金中28,750仟元用於償還銀行借款，除可有效減少財務負擔、降低銀行依存度及健全財務結構外，並可提升償債能力及降低營運風險、增加資金靈活運用空間，有利於整體發展。若依本次擬償還之銀行借款利率1.02%計算，預計償還借款後112年約可節省利息支出為8仟元，之後每年度起將可節省利息支出約293仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：不適用。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定事項：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及 未來一年度每股盈餘稀釋影響

1.本次募集與發行有價證券資金計畫之可行性評估

(1)本次募集資金於法定程序上之可行性評估

本公司本次辦理現金增資發行新股之計畫，業經 112 年 5 月 17 日審計委員會及董事會決議通過，其內容與決議程序與「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」(以下簡稱自律規則)及其他相關法令之規定並無不符。另律師對本次計畫適法性業已出具法律意見書，顯示本計畫內容已符合相關法令規定， 故本次募集與發行有價證券之計畫應屬適法可行。

(2)資金募集完成之可行性評估

本公司預計辦理現金增資發行新股 25,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，發行價格暫訂每股新台幣 16 元，總計募集資金新台幣 400,000 仟元。業經本公司 112 年 5 月 17 日董事會合法決議及 112 年 6 月 19 日經董事長簽呈同意通過，除依公司法第 267 條規定，保留 10%計 2,500 仟股由員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股之 10%，計 2,500 仟股，採公開申購方式對外公開承銷，其餘 80%，計 20,000 仟股由原股東按增資認股基準日股東名簿記載所持有之股份比例認購，其認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由原股東自行拼湊。原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，已由董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之，另依中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法第 61 條規定，公開申購配售之包銷案件，承銷團就申購數量未達銷售數量之差

額部分得由承銷團洽特定人認購或承銷團自行認購，故本次募集資金計畫應屬可行。

(3)資金運用計畫之可行性評估

本公司本次預計將現金增資募集所得資金分別用於支付湖口鄉綠園段「讚時代」、沙鹿區鹿寮段「心海城」及斗南鎮僑真段「幸福好好」等三筆建案之營建工程款，營建業由於具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者簽約僅需準備總價 10%~20%之自備款，其餘款項則須待完工交屋後銀行核貸完成再行撥付，故本公司必須先行籌措工程興建期間所需之大部份資金，透過辦理本次現金增資發行新股預計募集資金 400,000 仟元，預計於 112 年第三季募得資金後，將陸續用以支應上述三筆建案所產生之營建工程款項，故本次現金增資計畫資金運用項目應屬合理可行，另湖口鄉綠園段「讚時代」、沙鹿區鹿寮段「心海城」及斗南鎮僑真段「幸福好好」此三個建案係委託寶鑫營造股份有限公司承攬工程作業，此三筆營建工程所需資金為 1,155,997 仟元，在本次資金募集完成前係以向金融機構融資、自有資金及預售屋價金信託先行支應相關工程款，經檢視其營造工程合約，興建工程期均長達二年以上，雖然本公司此三筆建案係採預售方式行銷，惟目前消費者購屋準備之自備款一般僅占房屋總價之 1~2 成，本公司之預收房地款尚不足以能完全支應營建工程期間相關營建費用，仍須以自有資金、金融機構融資或增資方式支應，綜上，故本次募集資金用於支付湖口鄉綠園段「讚時代」、沙鹿區鹿寮段「心海城」及斗南鎮僑真段「幸福好好」營建工程款之資金運用計畫可行性應屬可行。

2.本次募集與發行有價證券計畫之必要性評估

本公司預計將本次現金增資發行新股計畫所募資金，分別用於支付湖口鄉綠園段「讚時代」、沙鹿區鹿寮段「心海城」及斗南鎮僑真段「幸福好好」等共三個建案之營建工程款，募資計畫之必要性評估如下：

(1) 持續開發建案，提升公司獲利

本公司經營策略係以永續經營並推出高品質建案且順利銷售為首要方向，故在開發土地及推出建案時，除慎選土地位置外，所推建案產品亦配合鄰近區域發展，做最適當之規畫，提升公司業績及獲利水準，應有其必要性。本公司斗南鎮僑真段「幸福好好」、沙鹿區鹿寮段「心海城」及湖口鄉綠園段「讚時代」共三個建案分別於 109 年第三季、109 年第四季及 110 年第四季已取

得使用執照動工興建，並均採預售方式進行銷售，截至 112 年 5 月底各建案銷售比率已達八成以上或已完銷。分別於 112 年第三季、112 年第二季及 112 年第四季完工交屋後可陸續認列營業收入，此三個建案如全數銷售，應可挹注營業收入為 1,790,375 仟元，營業毛利 333,206 仟元，對本公司未來營運將產生正面助益，本次募資計畫實有其必要性。

(2) 降低營建融資使用額度，減少因應工程款產生再融資之利息支出

由於建設業具有資本密集且施工期間長之產業特性，故一般多仰賴金融機構融資籌措資金，惟此籌資方式容易受到金融機構融資額度限制及金融政策變化而影響到資金之取得，不僅使公司之財務風險提高，更會對長期發展產生限制，因此為避免上述之風險及限制，實有必要增加資金來源管道及降低對營建融資使用額度，且隨著全球升息，預期銀行借款利率勢必向上調升，將更加重利息負擔，故本次募集資金以 400,000 仟元支應營建工程款項，以本公司最近期平均借款利率 2.425%估算，預計每年度可節省之利息支出約為 9,700 仟元，將有效降低利息支出對獲利的侵蝕，提高營運競爭力。

綜上，本公司藉由本次募資用以支應建案之營建工程款，不僅可以降低對營建融資使用額度，亦可節省因應工程款產生再融資之利息支出，而所募集資金投入營建個案工程款，於建案完工後將有助於挹注營收及獲利，因應本公司未來成長及發展，故本公司本次現金增資募集計畫應有其必要性。

3.本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估

(1)資金運用計畫及預定進度合理性評估

單位：新台幣仟元

計畫項目		預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度			
				112 年度			
				第一季	第二季	第三季	第四季
湖口鄉綠園段/讚時代	營建工程款	112 年第 4 季	120,000	-	-	60,000	60,000
沙鹿區鹿寮段/心海城	營建工程款	112 年第 4 季	190,000	-	-	95,000	95,000
斗南鎮僑真段/幸福好好	營建工程款	112 年第 4 季	90,000	-	-	45,000	45,000
合計			400,000	-	-	200,000	200,000

本公司本次辦理現金增資發行新股400,000仟元用以支付新竹湖口綠園段「讚時代」建案、台中沙鹿鹿寮段「心海城」建案及雲林斗南僑真段「幸福好好」建案之營建工程款，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，預計於 112 年第三季資金募足後即可用以支應新竹湖口綠園段「讚時代」建案、台中沙鹿鹿寮段「心海城」建案及雲林斗南僑真段「幸福好好」建案之營建工程款，而該建案各季資金運用進度係依據目前工程進度及預計支付時程編製，故本次計畫之資金運用計劃及預定進度應尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

①湖口鄉綠園段「讚時代」

湖口鄉綠園段「讚時代」之建案規劃為地上 9 層、地下 1 層之集合住宅，該地段位於新竹市湖口鄉，基地周邊環境，車程 1 分鐘可至北湖火車站，亦有國道一號湖口交流道，車程 4 分鐘即可抵達學區新湖國小，距新湖國中約 11 分鐘車程。茲針對湖口鄉綠園段「讚時代」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱		湖口鄉綠園段「讚時代」
基地面積(坪)		576.18 坪
總樓地板面積(坪)		2,245.51 坪
推案年度/推案方式		110 年/採預售方式
開工日		110 年第四季
預計完工日		112 年第四季
預計興建樓層數		地下 1 層/地上 9 層
預計興建戶數		83 戶/車位 43 個
預計銷售金額		469,087 仟元
平均單價	房屋	219 仟元/坪(註 1)
	車位	1,030 仟元/個(註 1)

註1:係以截至112年5月10日實際銷售總金額/已銷售總坪數估算。

本公司本次辦理現金增資發行新股所募集資金擬將120,000仟元用於支付湖口鄉綠園段「讚時代」之營建工程款，該建案係自 110 年 4 月採預售方式開始銷售，於110年第四季取得建照動工興建，預計於112年10月可完工交屋，將可挹注本公司營業收入、營業毛利及營業淨利(未分攤管理費用)分別為 469,087 仟元、118,304 仟元及 87,813 仟元，茲就湖口鄉綠園段「讚時代」建案之預估損益及效益合理說明如下：

單位：新台幣仟元

建案	湖口鄉綠園段「讚時代」	
	金額	佔營收比重
營業收入	469,087	100.00%
營業成本	350,783	74.78%
營業毛利	118,304	25.22%
營業費用	30,491	6.50%
營業利益	87,813	18.72%

A.預估收入合理性

本公司湖口鄉綠園段「讚時代」之建案屬集合住宅，基地面積576.18 坪，其產品規劃為地下 1 層地上 9 層樓之住宅大樓，共計 83 戶，總樓地板面積約 2,245.51 坪。另備有 43 個停車位，由於該建案每戶規劃設計以 2 房、2+1 房、3 房為主要之格局，權狀坪數介於 20 坪~29 坪之間，符合自住之剛性需求，合計銷售總額為 469,087 仟元。預計 112 年第四季完工交屋，並於控制權移轉時認列收入。

湖口鄉綠園段「讚時代」銷售狀況表:

單位：戶數/新台幣仟元/%

項目	實際已售戶數(註)	預計興建戶數	銷售率
可銷售戶數	70	83	84.34%
銷售金額	373,500	469,087	79.62%

註:本公司截至112年5月10日實際銷售狀況。

綜上所述，預估收入部分，本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗，湖口鄉綠園段「讚時代」已於 110 年第四季取得建照動工興建，預計 112 年第四季可完工交屋後認列營建收入，由於該建案係採預售方式行銷且該建案銷售率截至 112 年 5 月 10 日實際銷售金額已達預計銷售金額 79.62%，故其營業收入 469,087 仟元之預估應屬合理。

B.營業成本及營業毛利估列合理性

湖口鄉綠園段「讚時代」營業成本估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
土地成本	59,649	購置新竹縣湖口鄉綠園段 287-42 地號之土地成本。
營建工程相關支出	291,134	總樓地板面積約 2,245.51 坪,每坪造價約 13 萬元
合計	350,783	

湖口鄉綠園段「讚時代」營業成本包含土地成本、營建工程等成本。本公司為積極開發具潛力、符合市場需求之住宅社區，取得新竹縣湖口鄉綠園段 287-42 地號之土地成本為 59,649 仟元，該建案基地面積為 576.18 坪，依樓地板面積 2,245.51 坪，按本公司過去經驗及目前電梯大樓之建造行情以每坪造價約 130 仟元估列，計營建工程成本為 291,134 仟元，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估湖口鄉綠園段「讚時代」建案之營業成本為 350,783 仟元應屬合理。

C.營業費用及營業利益估列合理性

湖口鄉綠園段「讚時代」營業費用估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
銷售費用	23,455	主要係支付建案之行銷費用及廣告費等
稅負及其他	7,036	主要係稅負及雜項費用等
合計	30,491	

湖口鄉綠園段「讚時代」營業費用包含銷售費用、稅負及其他費用分別估列 23,455 仟元及 7,036 仟元。銷售費用主要係支付廣告費用等行銷費用，行業慣例約以總銷售金額 4%~6%之間估列費用，本公司依過去經驗以建案總銷售金額 5%估列；稅負及其他費用則為土地增值稅、印花稅及規劃費等雜項費用，本公司依照過往經驗以總銷售金額 1.5%估列估列其他費用 7,036 仟元；整體而言，本公司預估湖口鄉綠園段「讚時代」建案之營業費用為 30,491 仟元應屬合理。

綜上所述，本公司估列湖口鄉綠園段「讚時代」建案之營業收入為 469,087 仟元，扣除預估營業成本 350,783 仟元及預估營業費用 30,491 仟元，預估營業淨利為 87,813 仟元，淨利率為 18.72%應屬合理。

②沙鹿區鹿寮段「心海城」

沙鹿區鹿寮段「心海城」之建案規劃為地上 10 層、地下 2 層之集合住宅，該地段位於台中市沙鹿區，基地位於沙鹿中山路商圈附近的大智路、民族路口，車程 2 分鐘可抵達台灣大道，連結國道 3 號和 61 西濱快速道路，掌握海線便捷之交通網。茲針對沙鹿區鹿寮段「心海城」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱	沙鹿區鹿寮段「心海城」
基地面積(坪)	1,015.19 坪
總樓地板面積(坪)	5,390.53 坪
推案年度/推案方式	109 年/採預售方式

開工日		109 年第四季
預計完工日		112 年第二季
預計興建樓層數		地下 2 層/地上 10 層
預計興建戶數		店鋪:10 戶;住宅:169 戶/車位 140 個
預計銷售金額		992,960 仟元
平均單價	房屋	183 仟元/坪(註 1)
	車位	1,229 仟元/個(註 1)

註1: 係以截至112年5月10日實際銷售總金額/已銷售總坪數估算。

本公司本次辦理現金增資發行新股所募集資金擬將190,000仟元用於支付沙鹿區鹿寮段「心海城」之營建工程款，該建案係自 109 年 7 月採預售方式開始銷售，於 109 年 11 月取得建照動工興建， 已於 112 年 6 月完工交屋，預計可挹注本公司營業收入、營業毛利及營業淨利分別為 992,960 仟元、183,500 仟元及 118,958 仟元，茲就沙鹿區鹿寮段「心海城」建案之預估損益及效益合理說明如下：

單位：新台幣仟元

建案	沙鹿區鹿寮段「心海城」	
	金額	佔營收比重
營業收入	992,960	100.00%
營業成本	809,460	81.52%
營業毛利	183,500	18.48%
營業費用	64,542	6.50%
營業利益	118,958	11.98%

A.預估收入合理性

本公司規劃鹿寮段之建案屬集合住宅，基地面積 1,015.19 坪，其產品規劃為地下 2 層地上 10 層樓之住宅大樓，店鋪 10 戶、住宅 169 戶共計 179 戶，總樓地板面積約 5,390.53 坪。另備有 140 個停車位，由於該建案每戶規劃設計以 2 房、2+1 房、3 房為主要之格局，權狀坪數介於 18 坪~31 坪之間，符合自住之剛性需求，合計銷售總額為 992,960 仟元。於 112 年第二季完工交屋，並於控制權移轉時認列收入。

沙鹿區鹿寮段「心海城」銷售狀況表:

單位：戶數/新台幣仟元/%

項目	實際已售戶數(註)	預計興建戶數	銷售率
可銷售戶數	169	179	94.41%
銷售金額	967,580	992,960	97.44%

註:本公司截至112年5月10日實際銷售狀況。

綜上所述，預估收入部分，本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗，沙鹿區鹿寮段「心海城」已於 109 年第四季取得建照動工興建，於 112 年第二季完工交屋後認列營建收入，由於該建案係採預售方式行銷且該建案銷售率截至 112 年 5 月 10 日實際銷售金額已達預計銷售金額 97.44%，故其營業收入 992,960 仟元之預估應屬合理。

B.營業成本及營業毛利估列合理性

沙鹿區鹿寮段「心海城」營業成本估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
土地成本	198,033	購置臺中市沙鹿區鹿寮段 1129 地號之土地成本。
營建工程相關支出	611,427	總樓地板面積約 5,390.53 坪，每坪造價約 11 萬元
合計	809,460	

沙鹿區鹿寮段「心海城」營業成本包含土地成本、營建工程等成本。本公司為積極開發具潛力、符合市場需求之住宅社區，取得臺中市沙鹿區鹿寮段 1129 地號之土地成本為 198,033 仟元，該建案基地面積為 1,015.19 坪，總樓地板面積 5,390.53 坪，按本公司過去經驗及目前電梯大樓之建造行情以每坪造價約 110 仟元估列，計營建工程成本為 611,427 仟元，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估沙鹿區鹿寮段「心海城」建案之營業成本為 809,460 仟元應屬合理。

C.營業費用及營業利益估列合理性

沙鹿區鹿寮段「心海城」營業費用估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
銷售費用	59,578	主要係支付建案之行銷費用及廣告費等
稅負及其他	4,964	主要係稅負及雜項費用等
合計	64,542	

沙鹿區鹿寮段「心海城」營業費用包含銷售費用、稅負及其他費用分別估列 59,578 仟元及 4,964 仟元。銷售費用主要係支付廣告費用等行銷費用，行業慣例約以總銷售金額 4%~6%之間估列費用，本公司依照過去銷售經驗係以建案總銷售金額 6%估列；稅負及其他費用

則為土地增值稅、印花稅及規劃費等雜項費用，本公司依照過往經驗以總銷售金額 0.5%估列估列其他費用 4,964 仟元；整體而言，本公司預估沙鹿區鹿寮段「心海城」建案之營業費用為 64,542 仟元應屬合理。

綜上所述，本公司估列沙鹿區鹿寮段「心海城」建案之營業收入為 992,960 仟元，扣除預估營業成本 809,460 仟元及預估營業費用 64,542 仟元，預估營業淨利為 118,958 仟元，淨利率為 11.98%應屬合理。

③斗南鎮僑真段「幸福好好」

斗南鎮僑真段「幸福好好」之建案規劃為地上 9 層、地下 1 層之集合住宅，該地段位於雲林縣斗南鎮，茲針對斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱		斗南鎮僑真段「幸福好好」
基地面積(坪)		532.40 坪
總樓地板面積(坪)		2,061.34 坪
推案年度/推案方式		109 年/採預售方式
開工日		109 年第三季
預計完工日		112 年第三季
預計興建樓層數		地下 1 層/地上 9 層
預計興建戶數		71 戶/車位 49 個
預計銷售金額		328,328 仟元
平均單價	房屋	124 仟元/坪(註 1)
	車位	610 仟元/個(註 1)

註1: 係以截至112年5月10日實際銷售總金額/已銷售總坪數估算。

本公司本次辦理現金增資發行新股所募集資金擬將 90,000 仟元用於支付斗南鎮僑真段「幸福好好」之營建工程款，該建案係自 109 年 5 月採預售方式開始銷售，於 109 年 9 月取得建照動工興建，於預計 112 年 7 月可完工交屋，將可挹注本公司營業收入、營業毛利及營業淨利分別為 328,328 仟元、296,926 仟元及 10,061 仟元，茲就斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之預估損益及效益合理說明如下：

建案	斗南鎮僑真段「幸福好好」	
	金額	佔營收比重
營業收入	328,328	100.00%
營業成本	296,926	90.44%
營業毛利	31,402	9.56%
營業費用	21,341	6.50%
營業利益	10,061	3.06%

單位：新台幣仟元

A.預估收入合理性

本公司規劃僑真段之建案屬集合住宅，基地面積 532.40 坪，其產品規劃為地下 1 層地上 9 層樓之住宅大樓，共計 71 戶，總樓地板面積約 2,061.34 坪。另備有 49 個停車位，由於該建案每戶規劃設計以 2 房、2+1 房、3 房為主要之格局，權狀坪數介於 21 坪~30 坪之間，符合自住之剛性需求，合計銷售總額為 328,328 仟元。預計 112 年第三季完工交屋，並於控制權移轉時認列收入。

斗南鎮僑真段「幸福好好」銷售狀況表:

單位：戶數/新台幣仟元/%

項目	實際已售戶數(註)	預計興建戶數	銷售率
可銷售戶數	71	71	100.00%
銷售金額	328,328	328,328	100.00%

註:本公司截至112年5月10日實際銷售狀況。

綜上所述，預估收入部分，本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗，斗南鎮僑真段「幸福好好」已於 109 年第三季取得建照動工興建，預計 112 年第三季可完工交屋後認列營建收入，由於該建案係採預售方式行銷且該建案已完銷，故其營業收入 328,328 仟元之預估應屬合理。

B.營業成本及營業毛利估列合理性

斗南鎮僑真段「幸福好好」營業成本估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
土地成本	43,490	購置雲林縣斗南鎮僑真段 623 地號之土地成本。
營建工程相關支出	253,436	總樓地板面積約 2,061.34 坪,每坪造價約 12 萬元
合計	296,926	

斗南鎮僑真段「幸福好好」營業成本包含土地成本、營建工程等成本。本公司為積極開發具潛力、符合市場需求之住宅社區，取得購置雲林縣斗南鎮僑真段 623 地號之土地成本為 43,390 仟元，該建案基地面積為 532.40 坪，總樓地板面積 2,061.34 坪，按本公司過去經驗及目前電梯大樓之建造行情以每坪造價約 120 仟元估列，計營建工程成本為 253,436 仟元，其估列尚無重大異常。整體而言，本公司預估斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之營業成本為 296,926 仟元應屬合理。

C.營業費用及營業利益估列合理性

斗南鎮僑真段「幸福好好」營業費用估算

單位：新台幣仟元

項目	估列金額	說明
銷售費用	16,416	主要係支付建案之行銷費用及廣告費等
稅負及其他	4,925	主要係稅負及雜項費用等
合計	21,341	

斗南鎮僑真段「幸福好好」營業費用包含銷售費用、稅負及其他費用分別估列 16,416 仟元及 4,925 仟元。銷售費用主要係支付廣告費用等行銷費用，行業慣例約以總銷售金額 4%~6%之間估列費用，本公司依照過去銷售經驗係以建案總銷金額 5%估列；稅負及其他費用則為土地增值稅、印花稅及規劃費等雜項費用，本公司依照過往經驗以總銷售金額 1.5%估列估列其他費用 4,925 仟元；整體而言，本公司預估斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之營業費用為 21,341 仟元應屬合理。

綜上所述，本公司估列斗南鎮僑真段「幸福好好」建案之營業收入為 328,328 仟元，扣除預估營業成本 296,926 仟元及預估營業費用 21,341 仟元，預估營業淨利為 10,061 仟元，淨利率為 3.06%應屬合理。

綜上所述，本公司藉由本次辦理募資計畫將資金用於綠園段、鹿寮段及僑真段之營建工程款，能有效提高本公司市場競爭力，亦能提升資金運用調度之彈性，故本次募集與發行有價證券運用計畫應具可行性及必要性、預計進度及預計可能產生效益亦具合理性。

4.分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資發行新股	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 2.目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計劃較易順利完成。 3.員工依法得優先認購10%～15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。	1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。 3.原股東有認股資金需求之壓力。
	海外存託憑證	1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本率，改善財務結構。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高。 3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.因股本膨脹而產生每股盈餘稀釋效果。
債權	轉換公司債	1.因其附有轉換權，票面利率與殖利率皆可較發行公司債為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 3.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 4.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 5.轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	1.轉換公司債未全數轉換前，公司仍需支付利息或提列利息補償金，對財務結構之改善仍屬有限。 2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 3.債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。 4.增加發行公司股務及帳務處理的困難。
	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公

項目		有利因素	不利因素
		2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。 3.可取得中、長期穩定資金。 4.債息可產生節稅效果。	司獲利。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 4.因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
	銀行借款或發行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.程序簡便，資金額度運用彈性較大。 3.資金籌措因不須主管機關審核，故取得資金最迅速。 4.若能有效運用財務槓桿，利用較低成本，促創造較高利潤。 5.利息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利能力。 2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。 3.融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。 4.長期投資及或固定資產購置不宜以銀行短期借款支應。

依上表所述，本公司可運用之籌資途徑包括辦理現金增資、發行海外存託憑證及海外轉換公司債、銀行借款、發行公司債及轉換公司債等，但發行海外存託憑證之固定成本較高，且存在資金匯兌風險，較不利於國內資金需求，加以海外發行成本高，是以本次募資計畫並不適合海外籌資工具。若採用銀行舉債融通方式投入，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務、營運之風險，影響競爭力。本公司營運擴大，營運資金需求增加，如以短期借款支應營運，將使本公司未來利息負擔加劇，不利於公司經營。若採用發行普通公司債之籌資方式，目前市場較能接受之普通公司債為有擔保普通公司債，惟普通公司債之銀行保證額度將排擠本公司一般銀行融資額度，加以每年需支付發行利率加計保證費用及其他受託費用等利息費用，形成固定之利息負擔，且到期亦須償還，如到期遇到產業景氣反轉，將對本公司財務調度造成影響，故採單純負債型之籌資工具，對本公司每年之資金調度造成負擔，有違公司穩健經營原則，亦將影響其銀行授信額度之調度及未來之融資資金成本、獲利能力及財務結構。若採發行轉換公司債，則負債比率短期間將上升，且轉換公司債全數委由承銷商進行公開承銷，將對於原股東之持股比率有所稀釋，未來如股價下跌將不利於投資人轉換，若到期仍需還款，不利於公司經營。

而現金增資係一般國內上市、上櫃公司最常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性相當高，籌資計畫較易進行，除可立即降低負債比率，提高短期償債能力，並減少銀行融資產生對利息費用，且能增加長期資金供運用，再加上

員工依公司法規定得優先認購 10%~15%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於本公司經營成果回饋與國內股東及社會大眾利潤共享，雖現金增資將立即對每股盈餘產生稀釋作用，惟可降低公司經營風險及降低再融資風險，故本公司本次籌資計畫以現金增資發行新股方式辦理，應為本公司較佳之資金籌措方式。

(2)各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證(GDR)，因涉及國外發行市場作業，相關作業程序繁複，使其固定發行成本較高，故本公司考量其現況，較適宜採行國內籌資工具，以下謹就銀行借款、轉換公司債，現金增資發行新股等籌資方案，評估其對本公司每股盈餘、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響：

各種籌資工具對本公司112年度每股盈餘之影響

單位：新台幣仟元；仟股

年度	項　　目	銀行長期借款	轉換公司債		現金增資
			未轉換	全數轉換	
112年度	籌資金額(註 1)	428,750	428,750	428,750	428,750
	資金成本(註 2 及 4)	10,397	15,020	15,020	—
	籌資前流通在外股數(註 3)	94,016	94,016	94,016	94,016
	預計增加發行股數(註 4、5、6)	—	—	19,577	25,000
	籌資後流通在外股數(註 3、4、5、6)	94,016	94,016	113,593	119,016
	資金成本對每股盈餘影響(元)	0.11	0.16	0.13	—
	每股盈餘稀釋程度(註 7)	—	—	17.23%	21.01%

註 1：本次籌資計畫預計所需資金為 428,750 仟元。

註 2：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為:銀行借款利率約 2.425%(以本公司 112 年第一季合併財報之短期擔保借款之平均借款利率設算)

另轉換公司債實質利率假設以 3.5033%計算：

實質利率(信用風險貼水)=無風險利率+公司債信之風險溢酬

a.無風險利率取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖 5 年期公債殖利率報價，殖利率為 1.0783%，為無風險利率數值。

b.公司債之風險溢酬以本公司往來之短期借款平均利率為 2.425%。

c.故實質利率=1.0783%+2.425%=3.5033%。

註 3：籌資前流通在外股數係截至目前為止之股數。

註 4：為有效推算各項財務工具稀釋情形，故假設年初進行估算，減少期中發行對利息費用及加權平均流通在外股數之干擾，且考量國內轉換公司債凍結期三個月，此期間有設算利息。

註 5：假設 112 年本轉換公司債於凍結期屆滿後，以轉換價格暫定為新台幣 21.90 元(設市價 21.47 元*102%)，計轉換成 19,577 仟股。

註 6：112 年發行現金增資每股發行價格以新台幣 17.15 元(設市價 21.47 元*79.89%)發行，計

共發行 25,000 仟股。〔以 112 年 11 月 14 日為訂價基準日，取其前三個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數每股為 21.47 元〕。

註 7：為有效推算各項財務工具稀釋情形，減少期中發行對加權平均流通在外股數之干擾，因此資金成本計算期間以一年（即以年初發行為假設基礎）估算。未考慮資金成本之節省下，現金增資每股盈餘稀釋程度為：

(a)轉換公司債全數轉換對每股盈餘稀釋程度為〔1-(94,016/(19,577+94,016))〕=17.23%；

(b)現金增資對每股盈餘稀釋程度為〔1-(94,016/(25,000+94,016))〕=21.01%。

A.對每股盈餘稀釋效果

由上表觀之，將銀行借款、發行可轉換公司債及現金增資籌資方式逐一比較，本次籌資若以銀行借款籌資，則資金成本高於現金增資，且侵蝕獲利水準，雖然股本並未變動，仍會稀釋每股盈餘，且負債比率將大幅提升，公司亦有實際之利息資金流出，屆時尚有分期或到期還款壓力，致增加財務風險；若採轉換公司債之方式籌資，具有轉換成普通股股權之性質，實際上債權人請求轉換時點不一，對每股盈餘之稀釋具有遞延之效果，且每股盈餘的稀釋程度低於現金增資，惟在尚未轉換成普通股前仍屬負債，對公司負債結構並無較大改善，且仍須考量股市整體系統風險，未來如股價下跌將不利於投資人轉換，未來到期仍需還款，不利公司經營；另採現金增資方式，無資金成本及負債比率最低，惟獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，對每股盈餘稀釋程度高於發行轉換公司債，但考量公司整體財務狀況、股東權益影響及未來因應營運資金需求之情況下，採用現金增資方式能適度提高自有資本率，改善財務結構及償債能力，有助於降低營運風險及降低再融資成本。

綜上所述，經評估後本公司本次將辦理現金增資發行普通股，可取得資金成本最低之長期資金來源，且可立即降低負債比例並提升公司財務流動性降低營運風險其資金籌措方式應較銀行借款或發行轉換公司債為佳。

B.對發行人財務負擔之影響

若本公司未來持續以銀行借款或發行債權相關之商品籌集資金，則利息負擔將會有增無減，導致財務結構惡化及營運風險提高，而若以發行海外存託憑證之方式籌資，因涉及國外發行市場作業，相關程序繁複，且發行成本較高，將加重公司之財務負擔，故以現金增資發行新股募集資金，可取得長期、穩定及成本低廉之資金，可減輕利息負擔，強化財務結構，短期雖造成每股盈餘之稀釋，惟就長期而言有健全財務之正面助益。本公司本次以現金增資方式籌資將使負債佔淨值比率降低，且資金成本低於轉換公司債之籌資方式，雖然股本膨脹之每股盈餘稀釋效果較其他籌資方式高，但以現金增資方式籌資用以償還銀行借款，降低營運風險，亦可使其資金趨向長期穩定，有助於公司中長期發展，使公司財務結構更臻健全，對於公司營運及財務穩定性實具正面效益。

綜上所述，本次辦理現金增資在財務結構穩健或資金成本考量下，均較發行轉換公司債為佳，故本公司以辦理現金作為本次計畫之資金來源應屬合理。

C.股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次辦理現金增資發行新股25,000仟股，係採公開申購方式進行，扣除保留員工認股10%與公開承銷10%外，原股東按除權基準日股東名簿之持股比率認購80%之新股，在計算股權稀釋效果時，若原股東全數認購或全數未認購本次現金增資發行新股下，則對於本公司原股東股權之最大稀釋效果為21.01%。若採發行轉換公司債，因採詢價圈購或競價拍賣等方式，原股東無法優先認購轉換公司債，故整體稀釋程度將達17.23%。

整體而言，本次辦理現金增資發行新股為使原股東共享未來經營成果，暫定價格係採低於市價折價發行，推估原股東應有一定程度認購之意願，故辦理現金增資對於股權稀釋之程度應較轉換公司債且全數轉換為低，就股權稀釋情形觀點分析，本公司採用現金增資發行新股作為本次計畫之資金來源應屬合理。

① 股權之可能稀釋情形

a.發行現金增資稀釋比率

本公司本次辦理現金增資，每股發行價格為17.15元，發行股數為25,000仟股，預計募集總金額為428,750仟元，並依法提撥10%供員工優先認購及10%提撥對外公開承銷，其餘股數以認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，分析其對現有股東持股將造成之最大稀釋比率，計算式如下：

發行新股對原股東股權稀釋比率(假設原股東全數未認購)

$$=1-\frac{\text{已發行並流通在外普通股股數}}{\text{已發行並流通在外普通股股數}+\text{本次現金增資發行股數}}$$

$$=1-\frac{94{,}016\text{ 仟股}}{94{,}016\text{ 仟股}+25{,}000\text{ 仟股}}$$

$$=1-78.99\% \ =21.01\%$$

b.發行轉換公司債稀釋比率

假設轉換公司債之債權人依目前暫訂轉換價格21.90元，申請轉換為本公司普通股，且原股東亦未認購本轉換公司債之情況下，對原股東最大之稀釋比率計算為17.23%。

$$=1-\frac{\text{轉換時已發行並流通在外普通股股數}}{\text{轉換時已發行並流通在外股數}+\text{轉換公司債可轉換股數}}$$

$$=1-\frac{94{,}016\text{ 仟股}}{94{,}016\text{ 仟股}+19{,}577\text{ 仟股}}$$

$$=1-82.77\% \ =17.23\%$$

② 對現有股東權益之影響

本次辦理現金增資400,000仟元，發行價格為17.15元，對於每股淨值之影響如下：

$$\frac{867{,}308\text{ 仟元}+428{,}750\text{ 仟元}}{94{,}016\text{ 仟股(註)}+25{,}000\text{ 仟股}}=10.89\text{ 元／股}$$

註:本公司已於112年5月減資，擬以減資變更登記後之股本設算。

針對本次現金增資對現有股東權益之影響分析，雖然辦理現金增資所造成之每股淨值提升效果相對較小，然其差異並不大，對現有股東權益之影響相對微小。

經由上述之計算結果可知，假設本次採現金增資方式籌資，則每股淨值增加至 10.89 元。就現有股東權益影響觀之，採取銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，將增加公司之負債，對公司經營發展助益有限。若採發行可轉換公司債，於轉換前僅增加公司負債，而隨著債權人將持有之轉換公司債轉換為普通股，負債比率將逐漸降低且股東權益將亦隨之增加，然因轉換之權力屬於債權人，其轉換之時點及是否執行轉換則無法預估；而採現金增資發行新股，將使每股淨值增加，並且可提高自有資金比率，減少利息支出，加強企業競爭力，亦可立即改善財務結構，降低財務風險，長期而言，對現有股東權益較有保障。故在綜合考量每股盈餘、資金成本、財務結構及公司財務安全性與對股東權益之影響，本次計畫以辦理現金增資發行普通股方式募資，係為本公司現行最佳之籌資方式。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：請詳本公開說明書附件 一現金增資股票承銷價格計算書。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房、及設備者，應說明本次計劃完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司，應列明下列事項：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：不適用。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

本公司本次預計現金增資發行新股，募集資金總額為 400,000 仟元，用於支付綠園段、鹿寮段及僑真段等三建案之營建工程款，以下就三項建案自投入興建至銷售完竣所需資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度，以及認列損益時點與金額，評估效益合理性如下：

(1)湖口鄉綠園段/讚時代

A.購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源

單位：新台幣仟元

計畫項目		預計完成日期	資金來源	所需資金總額	111 年底前已支付金額	預計資金運用進度			
						112 年度			
						第一季	第二季	第三季	第四季
湖口鄉綠園段/讚時代	土地	112 年第 4 季	自有資金	16,749	15,440	1,309	-	-	-
			銀行借款	42,900	42,900	-	-	-	-
	營建工程款		本次募集	120,000	-	-	-	60,000	60,000
			銀行借款	95,000	47,500	19,000	28,500	-	-
			預售屋價金信託	76,134	67,621	409	8,104	-	-
	其他費用		自有資金	30,491	7,626	728	350	7,262	14,525
小計				381,274	181,087	21,446	36,954	67,262	74,525
累計工程進度(%)					60%	100%			

本公司綠園段「讚時代」建案所需投入資金預估為新台幣 381,274 仟元，主要包含土地成本 59,649 仟元、營建工程款 291,134 仟元及其他費用 30,491 仟元。上述款項係以截至評估日止已實際簽約金額及各項基本假設合理估列而得，請詳本公開說明書「參、二、(八)、3. 本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明，其預估所需資金總額編製尚屬合理。

就資金來源部分，購置土地成本 59,649 仟元係以自有資金 16,749 仟元及銀行融資 42,900 仟元來支應，綠園段「讚時代」案於 110 年第

四季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計 112 年第四季完工，在自有資金不足之情況下，使綠園段「讚時代」營建工程款總金額 291,134 仟元之部分，需分別以本次部分募資款 120,000 仟元、銀行借款 95,000 仟元及預售屋價金信託 76,134 仟元支應，而截至 111 年度已投入營建工程款共計 115,121 仟元；另其餘所需之其他費用 30,491 仟元則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司綠園段「讚時代」建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

B.就各階段資金投入及工程進度評估

綠園段「讚時代」案於 110 年第四季開工，且預計於 112 年第四季完工，施工期約 2 年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於綠園段「讚時代」營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司綠園段「讚時代」預計之各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

C.依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

本公司綠園段「讚時代」案建案預計興建地上 9 層、地下 1 層之住宅大樓，係自 110 年 4 月採預售方式開始銷售，於 110 年第四季開工，預計將於 112 年第四季完工，截至 112 年 5 月 10 日，已簽約銷售戶數為 70 戶，實際銷售金額已達預計銷售金額 79.62%，惟營建收入係採全部完工法認列，故預計於 112 年第四季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估應尚無重大異常情事。另有關綠園段「讚時代」建案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、3.本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明。

(2)沙鹿區鹿寮段/心海城

A.購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	資金來源	所需資金總額	111 年底前已支付金額	預計資金運用進度			
					112 年度			
					第一季	第二季	第三季	第四季

沙鹿區鹿寮段/心海城	土地	112 年第 4 季	自有資金	28,033	28,033	-	-	-	-
			銀行借款	170,000	170,000	-	-	-	-
	營建工程款		本次募集	190,000	-	-	-	95,000	95,000
			銀行借款	280,000	238,000	21,000	21,000	-	-
			預售屋價金信託	141,427	43,843	36,730	60,854	-	-
	其他費用		自有資金	64,542	47,995	-	74	16,473	-
小計				874,002	527,871	57,730	81,928	111,473	95,000
累計工程進度(%)					85%	100%			

本公司沙鹿區鹿寮段/心海城建案所需投入資金預估為新台幣 874,002 仟元，主要包含土地成本 198,033 仟元、營建工程款 611,427 仟元及其他費用 64,542 仟元。上述款項係以截至評估日止已實際簽約金額及各項基本假設合理估列而得，請詳本公開說明書「參、二、(八)、3. 本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明，其預估所需資金總額編製尚屬合理。

就資金來源部分，購置土地成本 198,033 仟元係以自有資金 28,033 仟元及銀行融資 170,000 仟元來支應，沙鹿區鹿寮段/心海城建案於 109 年第四季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計 112 年第四季完工，在自有資金不足之情況下，使沙鹿區鹿寮段/心海城營建工程款總金額 611,427 千元之部分，需分別以本次部分募資款 190,000 仟元、銀行借款 280,000 仟元及預售屋價金信託 141,427 仟元支應，而截至 111 年度已投入營建工程款共計 281,843 仟元；另其餘所需之其他費用 64,542 仟元則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司沙鹿區鹿寮段/心海城建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

B.就各階段資金投入及工程進度評估

沙鹿區鹿寮段/心海城案於 109 年第四季開工，且於 112 年第二季完工，施工期約 2.5 年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司沙鹿區鹿寮段/心海城預計之各階段資

金投入及工程進度預估應屬合理。

C.依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

本公司沙鹿區鹿寮段/心海城建案預計興建地上 10 層、地下 2 層之住宅大樓，係自 109 年 7 月採預售方式開始銷售，於 109 年第四季開工，已於 112 年第二季完工，截至 112 年 5 月 10 日，實際銷售金額已達預計銷售金額 97.44%，惟營建收入係採全部完工法認列，故於 112 年第二季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估應尚無重大異常情事。另有關沙鹿區鹿寮段/心海城建案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、3. 本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明。

(3)斗南僑真段/幸福好好

A.購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源

單位：新台幣仟元

計畫項目		預計完成日期	資金來源	所需資金總額	111 年底前已支付金額	預計資金運用進度			
						112 年度			
						第一季	第二季	第三季	第四季
斗南僑真段/幸福好好	土地	112 年第 4 季	自有資金	9,590	9,590	-	-	-	-
			銀行借款	33,900	33,900	-	-	-	-
	營建工程款		本次募集	90,000	-	-	-	45,000	45,000
			銀行借款	90,000	57,826	4,274	-	27,900	-
			預售屋價金信託	73,436	64,948	7,203	1,285	-	-
	其他費用		自有資金	21,341	11,036	-	10,305	-	-
小計				318,267	177,300	11,477	11,590	72,900	45,000
累計工程進度(%)					85%	100%			

本公司斗南僑真段/幸福好好建案所需投入資金預估為新台幣 318,267 仟元，主要包含土地成本 43,490 仟元、營建工程款 253,436 仟元及其他費用 21,341 仟元。上述款項係以截至評估日止已實際簽約金額及各項基本假設合理估列而得，請詳本公開說明書「參、二、(八)、3. 本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明，其預估所需資金總額編製尚屬合理。

就資金來源部分，購置土地成本 43,490 仟元係以自有資金 9,590 仟元及銀行融資 33,900 仟元來支應，斗南僑真段/幸福好好建案於 109 年第三季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計 112 年第三季完工，在自有資金不足之情況下，使斗南僑真

段/幸福好好營建工程款總金額 253,436 仟元之部分，需分別以本次部分募資款 90,000 仟元、銀行借款 90,000 仟元及預售屋價金信託 73,436 仟元支應，而截至 111 年度已投入營建工程款共計 122,774 仟元；另其餘所需之其他費用 21,341 仟元則以自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司斗南僑真段/幸福好好建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

B.就各階段資金投入及工程進度評估

斗南僑真段/幸福好好建案於 109 年第三季開工，且於 112 年第三季完工，施工期約 3 年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司斗南僑真段/幸福好好預計之各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

C.依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

本公司斗南僑真段/幸福好好建案預計興建地上 9 層、地下 1 層之住宅大樓，係自 109 年 5 月採預售方式開始銷售，於 109 年第三季開工，預計將於 112 年第三季完工，截至 112 年 5 月 10 日，此建案已完銷，惟營建收入係採全部完工法認列，故於 112 年第三季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估應尚無重大異常情事。另有關斗南僑真段/幸福好好建案所挹注之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估，請參閱本公開說明書「參、二、(八)、3. 本次募集與發行有價證券計畫之合理性評估」之說明。

綜上所述，本公司對各推案之完工進度係依營造廠工程進度及以往經驗所預估，其各項其他費用時點如前所評估。綜上所述，依其預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，其預計可能產生效益尚屬合理。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

（一） 簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表－國際財務報導準則(合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註）					當年度截至9月30日財務資料
		107年	108年	109年	110年	111年	
流動資產		7,914,174	6,947,669	8,567,963	9,350,909	8,431,182	9,267,359
不動產、廠房及設備		15,779	22,280	21,232	35,367	35,365	38,183
無形資產		139	182	1,119	1,101	923	880
其他資產		351,575	848,266	1,150,919	1,277,905	1,226,182	421,270
資產總額		8,281,667	7,818,397	9,741,233	10,665,282	9,693,652	9,727,692
流動負債	分配前	5,739,542	4,658,493	5,908,607	6,899,412	7,673,426	8,522,028
	分配後	5,838,002	4,758,924	6,216,640	6,937,916	7,673,426	8,522,028
非流動負債		706,228	1,301,988	1,712,551	1,886,752	1,156,963	155,583
負債總額	分配前	6,445,770	5,960,481	7,621,158	8,786,164	8,830,389	8,677,611
	分配後	6,544,230	6,060,912	7,929,191	8,824,668	8,830,389	8,677,611
歸屬於母公司業主之權益		1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118	863,263	1,050,081
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163	940,163
資本公積		92,566	92,566	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	203,168	225,187	487,346	247,135	(769,028)	17,352
	分配後	104,708	124,756	179,313	208,631	(769,028)	17,352
其他權益		-	-	-	(746)	(438)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118	863,263	1,050,081
	分配後	1,737,437	1,757,485	1,812,042	1,840,614	863,263	1,050,081

註：以上各期間財務資料經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表－國際財務報導準則(合併財務報告)

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項目＼年度	最近五年度財務資料（註）					當年度截至9月30日財務資料
	107年	108年	109年	110年	111年	
營業收入	2,380,741	1,622,810	3,191,189	3,185,720	578,022	1,829,223
營業毛利	549,372	416,267	678,610	700,728	154,189	394,603
營業淨利	236,818	121,989	334,480	377,765	(104,738)	162,991
營業外收入及支出	(83,723)	88,595	47,935	(279,956)	(866,860)	69,307
稅前淨利	153,095	210,584	382,415	97,809	(971,598)	232,298
繼續營業單位本期淨利	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)	186,380
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)	186,380
本期其他綜合損益（稅後淨額）	-	-	-	(746)	308	438
本期綜合損益總額	109,400	200,479	362,590	67,076	(977,351)	186,818
淨利歸屬於母公司業主	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)	186,380
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	109,400	200,479	362,590	67,076	(977,351)	186,818
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.71	1.30	2.35	0.44	(6.35)	1.98

註：以上各期間財務資料經會計師查核簽證或核閱。

3.簡明資產負債表－國際財務報導準則(個體財務報告)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註）				
		107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
流動資產		7,882,536	6,872,281	8,285,200	8,821,802	7,898,620
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		10	10	10	10	10
以成本衡量之金融資產		－	－	－	－	－
採用權益法之投資		123,117	118,440	115,070	185,881	45,558
不動產、廠房及設備(註2)		15,271	21,673	17,043	32,324	33,086
無形資產		139	63	819	953	876
其他資產		350,583	847,189	1,127,396	1,263,914	1,214,473
資產總額		8,371,656	7,859,656	9,545,538	10,304,884	9,192,623
流動負債	分配前	5,825,763	4,691,286	5,709,189	6,538,759	7,163,548
	分配後	5,924,223	4,791,717	6,017,222	6,500,255	7,163,548
非流動負債		709,996	1,310,454	1,716,274	1,887,007	1,165,812
負債總額	分配前	6,535,759	6,001,740	7,425,463	8,425,766	8,329,360
	分配後	6,634,219	6,102,171	7,733,496	8,387,262	8,329,360
歸屬於母公司業主之權益		1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118	863,263
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		92,566	92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	203,168	225,187	487,346	247,135	(769,028)
	分配後	104,708	124,756	179,313	208,631	(769,028)
其他權益		－	－	－	(746)	(438)
庫藏股票		－	－	－	－	－
非控制權益		－	－	－	－	－
權益總額	分配前	1,835,897	1,857,916	2,120,075	1,879,118	863,263
	分配後	1,737,437	1,757,485	1,812,042	1,840,614	863,263

註：以上各年度財務資料經會計師查核簽證。

4.簡明綜合損益表－國際財務報導準則(個體財務報告)

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項目＼年度	最近五年度財務資料（註）				
	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
營業收入	2,379,810	1,617,101	3,183,441	3,176,713	576,663
營業毛利	543,403	410,880	633,409	636,453	143,647
營業淨利	242,768	131,157	327,087	371,051	(67,272)
營業外收入及支出	(90,043)	77,810	48,831	(285,821)	(903,286)
稅前淨利	152,725	208,967	375,918	85,230	(970,558)
繼續營業單位本期淨利	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)
本期其他綜合損益（稅後淨額）	-	-	-	(746)	308
本期綜合損益總額	109,400	200,479	362,590	67,076	(977,351)
淨利歸屬於母公司業主	109,400	200,479	362,590	67,822	(977,659)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	109,400	200,479	362,590	67,076	(977,351)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.71	1.30	2.35	0.44	(6.35)

註：以上各年度財務資料經會計師查核簽證。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項，如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年 度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
107年	蘇定堅、顏曉芳（註1）	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
108年	蘇定堅、蔣淑菁（註2）	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
109年	蘇定堅、蔣淑菁	勤業眾信聯合會計師事務所	無保留意見
110年	王玉娟、劉美蘭（註3）	資誠聯合會計師事務所	無保留意見
111年	王玉娟、劉美蘭	資誠聯合會計師事務所	無保留意見

註 1：因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司 107 年度財務報表簽證會計師由顏曉芳會計師、曾棟鋆會計師變更為蘇定堅會計師、顏曉芳會計師。

註 2：因配合勤業眾信聯合會計師事務所內部業務調整，本公司 109 年度財務報表簽證會計師由蘇定堅會計師、顏曉芳會計師變更為蘇定堅會計師、蔣淑菁會計師。

註 3：為因應內部管理之需要，經 110.9.22 董事會通過，變更會計師事務所及簽證會計師，自民國 110 年度第三季起委將各項查核簽證轉委託資誠聯合會計師事務所王玉娟及劉美蘭會計師辦理。

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明

為因應內部管理之需要，經 110.9.22 董事會通過，變更會計師事務所及簽證會計師，自民國 110 年度第三季起委將各項查核簽證轉委託資誠聯合會計師事務所王玉娟及劉美蘭會計師辦理。

（1）關於前任會計師

<table>
<tr><td>更換日期</td><td colspan="4">110.9.22</td></tr>
<tr><td>更換原因及說明</td><td colspan="4">為因應內部管理之需要</td></tr>
<tr><td rowspan="3">說明係委任人或會計師終止或不接受委任</td><td colspan="2">當事人
情況</td><td>會計師</td><td>委任人</td></tr>
<tr><td colspan="2">主動終止委任</td><td></td><td>V</td></tr>
<tr><td colspan="2">不再接受(繼續)委任</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因</td><td colspan="4">無此情形</td></tr>
<tr><td rowspan="6">與發行人有無不同意見</td><td rowspan="4">有</td><td></td><td colspan="2">會計原則或實務</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">財務報告之揭露</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">查核範圍或步驟</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">其　　他</td></tr>
<tr><td>無</td><td colspan="3">V</td></tr>
<tr><td colspan="4">說明</td></tr>
<tr><td>其他揭露事項(公開發行公司年報應行記載事項準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)</td><td colspan="4">無</td></tr>
</table>

(2)關於繼任會計師

事務所名稱	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	王玉娟會計師、劉美蘭會計師
委任之日期	110.9.22
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無此情事
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無此情事

(3)前任會計師對公開發行公司年報應行記載事項準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無此情事。

(四)財務分析

1.財務分析－國際財務報導準則(合併財務報告)

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至9月30日
		107年	108年	109年	110年	111年	
財務結構(%)	負債占資產比率	77.83	76.24	78.24	82.38	91.09	89.21
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	16,110.25	14,183.00	18,000.12	10,647.98	2,441.01	3,157.59
償債能力(%)	流動比率	137.89	149.14	144.74	135.53	109.95	108.75
	速動比率	41.80	33.55	54.84	57.58	17.58	23.79
	利息保障倍數	3.33	4.96	7.88	1.32	(7.99)	2.13
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.94	6.32	61.33	7.00	1.30	7.75
	平均收現日數	74	58	6	52	281	47
	存貨週轉率(次)	0.33	0.22	0.48	0.47	0.07	0.204
	應付款項週轉率(次)	4.53	4.32	8.84	6.15	0.80	2.73
	平均銷貨日數	1,106	1,659	761	777	5,214	1,789
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	137.97	85.28	146.68	112.57	16.34	49.74
	總資產週轉率(次)	0.30	0.20	0.36	0.31	0.06	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	2.04	3.02	4.64	1.04	(9.32)	2.02
	權益報酬率(%)	5.95	10.85	18.23	3.39	(71.30)	19.48
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註7)	9.94	13.67	21.72	6.35	(63.08)	24.71
	純益率(%)	4.60	12.35	11.36	2.13	(169.14)	10.19
	每股盈餘(元)	0.71	1.30	2.35	0.44	(6.35)	1.98
現金流量	現金流量比率(%)	(1.82)	17.40	10.01	3.38	(14.12)	(0.79)
	現金流量允當比率(%)	(48.65)	73.00	168.09	147.83	20.19	22.01
	現金再投資比率(%)	(9.61)	24.23	17.32	(1.98)	(127.34)	(7.88)
槓桿度	營運槓桿度	1.06	1.21	1.08	1.06	0.77	1.08
	財務槓桿度	1.38	1.77	1.20	1.14	NA	1.08

分析項目 \ 年度	最近五年度財務分析（註 1）					當年度截至 9 月 30 日
	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率變動：主要係因 111 年度非流動負債減少所致。
2. 速動比率：主要係因 111 年度透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動減少所致。
3. 利息保障倍數變動：主要係因 111 年度呈現淨損所致。
4. 應收款項週轉率(次)變動及平均收現日數變動：主要係因 111 年度營業收入減少所致。
5. 存貨週轉率(次)變動、應付款項週轉率(次)及平均銷貨日數變動：主要係因 111 年度營業成本減少所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動及總資產週轉率(次) 變動：主要係因 111 年度營業收入減少所致。
7. 資產報酬率變動、權益報酬率變動、稅前純益占實收資本額比率變動、純益率變動及每股盈餘變動：主要係因 111 年度呈現淨損所致。
8. 現金流量比率變動：主要係因 111 年度營業活動為淨現金流出所致。
9. 現金流量允當比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。
10. 現金再投資比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。

營運槓桿度變動：主要係因 111 年度呈現營業淨損所致。

註 1：以上各期間財務資料經會計師查核簽證或核閱。
註 2：財務分析計算公式請詳下表之註 2。

2.財務分析－國際財務報導準則(個體財務報告)

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)				
		107年	108年	109年	110年	111年
財務結構(%)	負債占資產比率	78.07	76.36	77.79	81.76	90.61
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	16,671.42	14,612.26	22,446.02	11,651.17	6,132.73
償債能力(%)	流動比率	135.30	146.49	144.84	134.92	110.26
	速動比率	40.56	33.00	54.36	57.80	17.20
	利息保障倍數	3.33	4.94	7.92	1.24	(8.31)
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.94	5.96	48.44	6.99	1.30
	平均收現日數	74	61	8	52	281
	存貨週轉率(次)	0.33	0.22	0.49	0.50	0.07
	應付款項週轉率(次)	3.62	3.40	8.10	6.56	0.98
	平均銷貨日數	1,094	1,630	745	730	5,214
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	143.17	87.54	164.45	128.70	17.63
	總資產週轉率(次)	0.30	0.20	0.37	0.32	0.06
獲利能力	資產報酬率(%)	2.02	2.99	4.67	1.05	(9.73)
	權益報酬率(%)	5.95	10.85	17.10	3.39	(71.30)
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註7)	9.92	13.57	24.41	5.53	(63.02)
	純益率(%)	4.60	12.40	11.39	2.13	(169.54)
	每股盈餘(元)	0.71	1.30	2.35	0.44	(6.35)
現金流量	現金流量比率(%)	(1.53)	16.84	11.01	4.15	(14.84)
	現金流量允當比率(%)	(44.92)	67.32	179.20	164.20	24.95
	現金再投資比率(%)	(8.95)	23.47	18.50	(0.98)	(125.00)
槓桿度	營運槓桿度	1.05	1.20	1.06	1.05	0.67
	財務槓桿度	1.37	1.68	1.20	1.14	NA

年度 分析項目	最近五年度財務分析（註 1）				
	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年

請說明最近兩年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率變動：主要係因 111 年度非流動負債減少所致。
2. 速動比率：主要係因 111 年度透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動減少所致。
3. 利息保障倍數變動：主要係因 111 年度呈現淨損所致。
4. 應收款項週轉率(次)變動及平均收現日數變動：主要係因 111 年度營業收入減少所致。
5. 存貨週轉率(次)變動、應付款項週轉率(次)及平均銷貨日數變動：主要係因 111 年度營業成本減少所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率(次)變動及總資產週轉率(次) 變動：主要係因 111 年度營業收入減少所致。
7. 資產報酬率變動、權益報酬率變動、稅前純益占實收資本額比率變動、純益率變動及每股盈餘變動：主要係因 111 年度呈現淨損所致。
8. 現金流量比率變動：主要係因 111 年度營業活動為淨現金流出所致。
9. 現金流量允當比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。
10. 現金再投資比率變動：主要係因近五年平均營業活動之淨現金流出變動所致。
11. 營運槓桿度變動：主要係因 111 年度呈現營業淨損所致。

註 1：以上各年度財務資料經會計師查核簽證。

註 2：財務分析之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛

額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，其金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明如下：

1.110 年度與 111 年度之會計項目重大變動說明(國際財務報導準則－合併財務報告)

單位：新台幣仟元；%

年度 / 會計項目	110年度		111年度		增(減)變動		說明
	金額	%(註1)	金額	%(註1)	金額	%(註2)	
現金及約當現金	673,067	6.31%	197,812	2.04%	-475,255	-70.61%	主係因興建建案之資金投入較上期增加所致。
持有供交易之金融資產－流動	1,596,578	14.97%	521,251	5.38%	-1,075,327	-67.35%	主係因興建建案之資金投入較上期增加，因此減少持有供交易之金融資產-流動所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	437,802	4.10%	103,069	1.06%	-334,733	-76.46%	主係因履約保證專戶存款減少所致。
應收帳款淨額	832,031	7.80%	43,858	0.45%	-788,173	-94.73%	主係因收回上期期末應收帳款所致。
其他應收款淨額	74,335	0.70%	20,143	0.21%	-54,192	-72.90%	主係因訴訟相關應收款變動所致。
存貨	5,258,266	49.30%	6,985,759	72.07%	1,727,493	32.85%	主係因各建案興建投入資金所致。
其他流動資產合計	471,520	4.42%	548,364	5.66%	76,844	16.30%	主係因取得合約之增額成本增加所致。
使用權資產	184,270	1.73%	163,637	1.69%	-20,633	-11.20%	主係因分年攤銷及租用減少所致。
其他非流動資產	85,931	0.81%	51,418	0.53%	-34,513	-40.16%	主係因存出保證金減少所致。
應付票據	41,458	0.39%	23,085	0.24%	-18,373	-44.32%	主係因公司主要付款方式為匯款，票據支付減少所致。
本期所得稅負債	14,091	0.13%	0	0.00%	-14,091	-100.00%	主係因 111 年度虧損所致。
一年或一營業週期內到期長期負債	0	0.00%	699,875	7.22%	699,875	100.00%	主係因一年內到期之應付公司債轉入所致。
其他流動負債	29,201	0.27%	16,437	0.17%	-12,764	-43.71%	主係因建案代收款減少所致。
應付公司債	1,698,916	15.93%	999,605	10.31%	-699,311	-41.16%	主係因一年內到期之應付公司債轉出所致。
累積盈虧	86,120	0.81%	-937,571	-9.67%	-1,023,691	-1188.68%	主係因 111 年度虧損所致。
營業收入	3,185,720	100.00%	578,022	100.00%	-2,607,698	-81.86%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。

年　度 會計項目	110年度		111年度		增(減)變動		說　　明
	金額	% (註1)	金額	% (註1)	金額	% (註2)	
營業成本	2,484,992	78.00%	423,833	73.32%	-2,061,159	-82.94%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
營業毛利	700,728	22.00%	154,189	26.68%	-546,539	-78.00%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
營業利益	377,765	11.86%	-104,738	-18.12%	-482,503	-127.73%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
其他收入	98,085	3.08%	73,064	12.64%	-25,021	-25.51%	主係因 110 年度有逾民法法定請求權之應付款項轉列收入所致。
財務成本	47,383	1.49%	36,516	6.32%	-10,867	-22.93%	主係因建案利息支出資本化轉入建案成本金額增加所致。
其他利益及損失	332,616	10.44%	905,722	156.69%	573,106	172.30%	主要係因處分持有供交易之金融資產-流動損失增加所致。
本期淨利	67,822	2.13%	-977,659	-169.14%	-1,045,481	-1541.51%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳且處分持有供交易之金融資產-流動損失增加所致。

註1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

2.110 年度與 111 年度之會計項目重大變動說明(國際財務報導準則－個體財務報告)

單位：新台幣仟元；%

年度 會計項目	110年度		111年度		增(減)變動		說明
	金額	% (註1)	金額	% (註1)	金額	% (註2)	
現金及約當現金	608,612	5.91%	155,241	1.69%	-453,371	-74.49%	主係因興建建案之資金投入較上期增加所致。
持有供交易之金融資產－流動	1,486,980	14.43%	482,524	5.25%	-1,004,456	-67.55%	主係因興建建案之資金投入較上期增加，因此減少持有供交易之金融資產-流動所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	430,245	4.18%	102,919	1.12%	-327,326	-76.08%	主係因履約保證專戶存款減少所致。
應收帳款淨額	839,201	8.14%	44,892	0.49%	-794,309	-94.65%	主係因收回上期期末應收帳款所致。
其他應收款淨額	87,419	0.85%	32,401	0.35%	-55,018	-62.94%	主係因訴訟相關應收款變動所致。
存貨	5,001,399	48.53%	6,610,960	71.92%	1,609,561	32.18%	主係因各建案興建投入資金所致。
其他流動資產合計	367,946	3.57%	466,917	5.08%	98,971	26.90%	主係因取得合約之增額成本增加所致。
採權益法之投資	185,881	1.80%	45,558	0.50%	-140,323	-75.49%	主係因認列投資損失所致。
使用權資產	184,270	1.79%	163,637	1.78%	-20,633	-11.20%	主係因分年攤銷及租用減少所致。
其他非流動資產	74,468	0.72%	41,536	0.45%	-32,932	-44.22%	主係因存出保證金減少所致。
應付票據	41,113	0.40%	22,182	0.24%	-18,931	-46.05%	主係因公司主要付款方式為匯款，票據支付減少所致。
應付帳款	435,674	4.23%	382,835	4.16%	-52,839	-12.13%	主係因建案受外部環境影響，未如預期進度估驗計價所致。
其他應付款	53,755	0.52%	33,433	0.36%	-20,322	-37.80%	主係因 111 年度虧損所致。
一年或一營業週期內到期長期負債	0	0.00%	699,875	7.61%	699,875	100.00%	主係因一年內到期之應付公司債轉入所致。
其他流動負債	20,652	0.20%	7,577	0.08%	-13,075	-63.31%	主係因建案代收款減少所致。
應付公司債	1,698,916	16.49%	999,605	10.87%	-699,311	-41.16%	主係因一年內到期之應付公司債轉出所致。
累積盈虧	86,120	0.84%	-937,571	-10.20%	-1,023,691	-1188.68%	主係因 111 年度虧損所致。
營業收入	3,176,713	100.00%	576,663	100.00%	-2,600,050	-81.85%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
營業成本	2,540,260	79.97%	433,016	75.09%	-2,107,244	-82.95%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
營業毛利	636,453	20.03%	143,647	24.91%	-492,806	-77.43%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
營業利益	371,051	11.68%	-210,919	-36.58%	-581,970	-156.84%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。
其他利益及損失	362,980	11.43%	857,052	148.62%	494,072	136.12%	主要係因處分持有供交易之金融資產-流動損失增加所致。
本期淨利	67,822	2.13%	-977,659	-	-1,045,481	-1541.51%	主係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳且處分

年度 會計項目	110年度		111年度		增(減)變動		說　　明
	金額	% (註1)	金額	% (註1)	金額	% (註2)	
				169.54%			持有供交易之金融資產-流動損失增加所致。

註1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.110 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件二。

2.111 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件三。

3.112 年第一季合併財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件三。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表

1.110 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件四。

2.111 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件五。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露下列資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況

1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	110 年度	111 年度	差異		
			金額	%	說明
流動資產	9,350,909	8,431,182	(919,727)	-9.84%	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	20	20	0	0.00%	
不動產、廠房及設備	35,367	35,365	(2)	-0.01%	
無形資產	1,101	923	(178)	-16.17%	
遞延所得稅資產	28,105	30,154	2,049	7.29%	
其他非流動資產	85,931	51,418	(34,513)	-40.16%	(1)
其他資產	1,163,849	1,144,590	(19,259)	-1.65%	
資產總額	10,665,282	9,693,652	(971,630)	-9.11%	
流動負債	6,899,412	7,668,150	768,738	11.14%	
應付公司債	1,698,916	999,605	(699,311)	-41.16%	(2)
租賃負債－非流動	173,781	156,562	(17,219)	-9.91%	
其他非流動負債	14,055	6,072	(7,983)	-56.80%	
負債總額	8,786,164	8,830,389	44,225	0.50%	
股本	1,540,163	1,540,163	0	0.00%	
資本公積	92,566	92,566	0	0.00%	
保留盈餘	247,135	-769,028	(1,016,163)	-411.18%	(3)
股東權益總額	1,879,118	863,263	(1,015,855)	-54.06%	(3)
變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣 10,000 仟元者分析說明如下： (1)其他非流動資產：主要係因 111 年度存出保證金減少所致。 (2)應付公司債：主要係因 111 年度有 2 檔應付公司債轉列一年內到期所致。 (3)保留盈餘及股東權益總額：主要係因 111 年度稅後淨損所致。					

2.若影響重大者應說明未來因應計畫：本公司整體表現不佳主要是營收減少及業外損失所致，本公司將持續開發新建案，並配合不動產之市場銷售策略，帶動整體營收動能向上提升；並克服產業不利因素影響工程進度之進行，如期完成建案工程進度規劃，以順利交屋達成入帳。。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

項目＼年度	110 年度	111 年度	差異		
	金額	金額	金額	%	說明
營業收入淨額	3,185,720	578,022	(2,607,698)	-81.86%	(1)
營業成本	2,484,992	423,833	(2,061,159)	-82.94%	(1)
營業毛利	700,728	154,189	(546,539)	-78.00%	(1)
營業費用	322,963	258,927	(64,036)	-19.83%	
營業淨利	377,765	(104,738)	(482,503)	-127.73%	
營業外收入及支出	(279,956)	(866,860)	(586,904)	209.64%	(2)
稅前淨利	97,809	(971,598)	(1,069,407)	-1093.36%	(3)
所得稅費用	29,987	6,061	(23,926)	-79.79%	(4)
本年度淨利	67,822	(977,659)	(1,045,481)	-1541.51%	(3)
本年度其他綜合(損)益	-746	308	1,054	0.00%	
本年度綜合損益總額	67,076	(977,351)	(1,044,427)	-1557.08%	(3)

就變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣 10,000 仟元者分析說明如下：

(1)營業收入淨額、營業成本及營業毛利：主要係因 111 年度建案受外部環境影響，未如預期進帳所致。

(2)營業外收入及支出：主要係因 111 年度發生透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失所致。

(3)稅前淨利、本年度淨利、本年度綜合損益總額：主要係因 111 年度營業收入減少及發生透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失所致。

(4)所得稅(費用)利益：主要係因 111 年度支付土地增值稅減少所致。

2. 預計未來一年度銷售數量及其依據,對公司未來之財務業務可能影響及因應計畫：

本公司未公開 113 年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

(三)現金流量

1.最近(111)年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目＼年度	110 年度	111 年度	增(減)	
			金額	比例(%)
營業活動	233,455	(1,083,040)	(1,316,495)	(563.92)
投資活動	(497,773)	649,198	1,146,971	230.42
籌資活動	73,355	(41,721)	(115,076)	(156.88)

現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：主要係因111年度之資金投入興建建案之成本導致存貨金額增加所致。

(2)投資活動：主要係因111年度取得透過損益按公允價值衡量之金融資產減少所致。

(3)籌資活動：主要係因銀行短期借款及應付短期票券減少所致。

2.流動性不足之改善計畫

本公司之營運資金若有不足，將辦理現金增資或以融資借款因應，故未有流動性不足之情形。

3.未來一(112)年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流出量(2)	預計全年因投資及融資活動淨現金流出量(3)	預計現金剩餘（不足）數額(1)+(2)-(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
155,241	(97,773)	(314,421)	(256,953)	-	現金增資

1.未來一年(112年度)現金流量之變動情形分析：

(1)營業活動：主係因預計未來一年度營業產生之現金流入並扣除相關之營業支出，預計全年度來自營業活動之淨現金流出97,773仟元。

(2)投資及融資活動：主係預計隨著建案完工入帳同時清償土地及建築融資所產生之淨現金流出314,421仟元。

2.流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：本公司預計現金不足數額為256,953仟元，加上本公司要求之最低現金水位為140,000仟元，本公司擬辦理現金增資400,000仟元因應。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：本公司最近年度無重大資本支出。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

1.最近年度轉投資政策：本公司最近年度無轉投資規劃。

2.轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

111年12月31日；單位：新台幣仟元；美金元

項目/說明	投資金額	政　策	最近(111)年度投資(損)益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
寶鑫營造股份有限公司	120,000	長期投資	(78,250)	主要係認列建案相關服務收入所致。	無。
蕾媞生物科技股份有限公司	60,000	長期投資	(2,806)	主要係營收較低所致。	撙節支出。
富旺房屋仲介股份有限公司	13,500	長期投資	-	停業中。	無。
富旺不動產股份有限公司	5,000	長期投資	5	停業中。	無。
富信全球置業股份有限公司	10,000	長期投資	(296)	主要係營收較低所致。	撙節支出。
SinderTechnologies,Inc.	USD650,000	長期投資	-	係境外公司，無營業收入。	無。
FuwongInternationalDevelopment Co.,Ltd.	USD100,000	長期投資	(115)	係境外公司，無營業收入。	為簡化集團架構，申請註銷中。
BIFINITY BIOTECHNOLOGY COMPANY LIMITED (VN)	-	長期投資	-	-	於111年12月19日完成註銷、清算完竣。

3.未來一年投資計畫：無。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、申報書件之重要內容

(一)內部控制制度執行狀況

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

(1)會計師提出之內部控制改進建議之改善情形：

年度	會計師意見摘錄	目前改善情形
109	無	無
110	無	無
111	從事其他特定用途之衍生性商品交易未依取得或處分資產處理準則執行程序	已於 112 年 1 月 12 日提報審計委員會及董事會決議完成改善，並依規定補行公告申報作業完成。

(2)內部稽核發現重大缺失之改善情形：

稽核室係依本公司內部稽核實施細則規範與年度稽核計畫執行稽核作業，稽核人員依稽核結果作成稽核報告及底稿並按季追蹤缺失及異常改進情形，相關稽核報告與追蹤複查報告均交付各獨立董事查閱；經稽核人員抽核結果，並未發現本公司有重大內控缺失或異常事項影響營運之情形。

2.內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件七。

3.委託會計師專案審查內部控制者，其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件八。

(四)律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件九。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

(六)前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

(七)本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：

本公司依 112 年向金融監督管理委員會申報現金發行普通股之 112 年 10 月 27 日金管證發字第 1120385032 號生效函要求，將 111 年度及 112 年第 1 季財務報告顯示每股淨值低於面額，相關原因及營運改善情形說明及 109 年度至最近期投資有價證券之損益情形，相關投資作業流程、風險管理政策、對公司財務業務與股東權益之影響(包括主張從事短期投資不影響本業經營之評估依據)及短期投資改善計畫說明：

(一) 111 年度及 112 年第 1 季財務報告顯示每股淨值低於面額，相關原因及營運改善情形說明。

【公司說明】

本公司 111 年度主係受業外股票交易影響，再加上心海城、雲科莊園及幸福好好等建案受外部環境缺工之影響，未如預期於當年度完工入帳認列營收(預計於 112 年完工建案其預估總銷售金額約 18.92 億元；心海城 9.93 億、雲科莊園 5.71 億、幸福好好 3.28 億)，使 111 年度稅後虧損為 977,659 仟元，致 111 年度每股淨值下降至 5.61 元；112 年第 1 季每股淨值為 5.63 元。

本公司 112 年第一季財務報告每股淨值 5.63 元低於面額，相關改善計畫如下：

(1)112 年度 4 月經股東會決議通過辦理減資彌補虧損，係經證櫃監字第 1120003321 號函核准申報生效，減資後股本為 940,163 仟元。

(2)積極投入本業，112 年 6 月心海城建案已完工認列營收挹注獲利，112 年第二季合併自結報表本期淨利為 144,845 仟元，歸屬於母公司業主之權益為 1,008,114 仟元，其淨值已回升至 10.72 元高於面額，且 112 年全年預計認列建案收入約 37 億，下半年尚有幸福好好、雲科莊園、悅時代、讚時代及協奏曲等建案預計完工，相關全年度預估營收彙總如下表，綜上，顯見本公司淨值已明顯改善。

單位：新台幣仟元

建案名稱	心海城	幸福好好	雲科莊園	悅時代	讚時代	協奏曲	其他(註)	合計
建案預計完工認列季度	112 年第二季	112 年第三季	112 年第三季	112 年第四季	112 年第四季	112 年第四季		
預計銷售收入	992,960	328,328	571,190	535,000	365,000	714,530	226,980	3,733,988

註：其他收入主係成屋收入及雜項收入等

【承銷商說明】

該公司 111 年度係受業外股票交易影響再加上建案未如預期於當年度完工入帳認列營收，致 111 年度每股淨值下降至 5.61 元；另 112 年第一季財務報告每股淨值為 5.63 元。

該公司 112 年第一季財務報告每股淨值為 5.63 元，係低於面額。該公司為考量改善公司財務結構，強化公司競爭力，已於 112 年 4 月於股東會上決議通過辦理減資彌補虧損，以健全財務體質，同時減資後對股東權益之淨值提升亦有正面之助益，業經證櫃監字第 1120003321 號函核准申報生效。以該公司第一季經會計師核閱之財務報表試算該公司減資後每股淨值約上升至 9.23 元，另 112 年第二季該公司自結報表每股淨值為 10.72 元，與 111 年度比較，顯見該公司之股東權益已逐步回升，每股淨值已高於面額。經檢視該公司之改善說明，除透過辦理減資彌補虧損，提升淨值，另心海城建案亦已於 6 月完工交屋挹注該公司營收及獲利，經檢視該公司 112 年第二季合併自結報表其淨值已回升至 10.72 元高於面額，且依該公司之說明，112 年下半年度陸續尚有幸福好好、雲科莊園、悅時代、讚時代及協奏曲等建案預計完工，預估全年度營收為 37 億。綜上，透過上述改善計畫於後續季度持續推動執行下，應可有效提升該公司長期競爭力，故其改善說明應尚屬合理。

(二) 109 年度至最近期投資有價證券之損益情形，相關投資作業流程、風險管理政策、對公司財務業務與股東權益之影響(包括主張從事短期投資不影響本業經營之評估依據)及短期投資改善計畫說明。

(1) 109 年至 112 年第 1 季投資有價證券之損益情形，相關投資作業流程、風險管理政策、對公司財務業務與股東權益之影響。

【公司說明】

單位:新臺幣仟元

項目	109 年度	110 年度	111 年度	112 年第一季		112 年第二季自結數
				(尚未減資)	(試算減資後)	
現金及約當現金	864,776	673,067	197,812	321,943	-	315,248
履約保證專戶存款(註 1)	231,833	436,175	103,069	85,967	-	149,864
每股淨值	13.77	12.20	5.61	5.63	9.23	10.72
現金股利(元)	2	0.25	-	-	-	-
營業收入	3,191,189	3,185,720	578,022	21,545	-	877,000
本期(淨損)淨利	362,590	67,822	(977,659)	4,048	-	144,845
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,378,724	1,596,578	521,251	212,450	-	28,811
透過損益按公允價值衡量之金融資產-處分損益	170,531	172,112	(780,370)	22,288	-	25,286
透過損益按公允價值衡量之金融資產-評價損益	(67,908)	(494,177)	(114,928)	25,720	-	20,547
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益-合計數	102,623	(322,065)	(895,298)	48,008	-	45,833
其他收入（營業外）-股利收入	8,534	16,870	56,650	424	-	1,211

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註 1：係消費者繳納預售屋款項存入之信託專戶，公司可視資金狀況，有權依照該建案施工進度申請階段性撥款。

本公司從事集中交易市場之股票交易依取得或處分資產處理準則規定，其金額在新台幣拾伍億元(含)以下者由董事長核可，金額超過新台幣拾伍億元者，則另須經審計委員會同意，並提董事會通過後始得為之。

股票交易之投資策略主要係參考證券商(包含但不限於統一證券、元大證券及元富證券等)之研究報告，選定各產業適當之公司以簽呈方式，提報董事長核准後作為進行投資買賣的標的(不集中投資於同一產業，以分散投資風險)。並依市場行情研判進行投資股票交易，另財會單位每月提出有價證券未實現利益或損失分析報告供董事長執行相關風險管理之參考。本公司決策者係具一般有價證券市場之投資經驗，另執行單位之相關人員亦具有財務管理、股市投資等實務能力。

本公司為因應未來能有效降低從事股票交易致損益大幅變動之風險，預計規畫透過縮減投資有價證券授權額度及訂定庫存股票部位停損政策等改善計畫，以期達到有效控管風險，以減少股票交易對本公司獲利所帶來之影響。

A.對公司財務業務之影響

本公司主要營業項目為不動產建設、開發、買賣相關等業務。因行業特性，建設業所需資金較為龐大，為使公司資金能具更有效率之運用，另考量台灣大多上市櫃公司在全球各產業均占有重要之產業地位，經營績效表現優異；台股個股基本面佳，證券主管機關監理制度完善，充分保障投資人權益，長期來受到國際投資人之青睞，期以藉由從事股票交易能獲取報酬，惟 110 年起全球經濟受新冠疫情衝擊，至 111 年度再加上缺工缺

料外部環境等不利因素影響下，台股整體市場行情反轉，大盤指數亦由 111 年初的 18,270.51 點大幅降至 111 年底的 14,137.69 點，致 111 年度為稅後虧損。惟建設業從購入營建用地至完工交屋，每一階段均係依照合約之工程進度付款，較可明確預估資金需求，故本公司考量整體自有營運資金加上建案可申請土地融資或建築融資之額度及消費者繳納之預售款信託專戶（係消費者繳納預售屋款項存入之信託專戶，公司可視資金狀況，有權依照預售屋價金信託契約書中所載專款專用，按該建案施工進度申請階段性撥款。）資金扣除營業所需資金後，在不影響營運下從事短期投資，並適時依本公司建案推出時點、資金需求或餘裕狀況買賣股票等，從上表可知，本公司最近三年度、112 年第一季及 112 年第二季帳上之現金及約當現金加計預售款信託專戶(帳列履約保證專戶存款)皆尚有餘裕，應尚不致影響本業建案支付資金之需求及進度。

本公司亦持續積極改善營運，112 年度預計完工之建案除 6 月已交屋之心海城建案，陸續尚有幸福好好、雲科莊園、悅時代、讚時代及協奏曲等建案預計於 112 年下半年度陸續完工交屋，全年度預估認列建案收入約 37 億，另本公司亦積極擇優處分帳上現存之庫存股票，並從 112 年 4 月份以後亦無再購入金融資產，以期對公司之本業衝擊降至最低。綜上，其相關從事股票相關交易之利益(損失)對本公司財務業務尚無重大影響。

B.對公司股東權益之影響

本公司最近三年度及最近期除 111 年度因業外股票交易受市場環境之影響(詳上表；透過損益按公允價值衡量之金融資產損失：895,298 仟元)，再加上心海城、雲科莊園及幸福好好等建案受外部環境缺工之影響，未如預期於當年度完工入帳認列營收(預計於 112 年完工建案其預估總銷售金額約 18.92 億元；心海城 9.93 億、雲科莊園 5.71 億、幸福好好 3.28 億)，致 111 年度稅後虧損 977,659 仟元，其餘年度及最近期稅後皆屬獲利；在每股淨值部分，111 年度及 112 年第一季每股淨值係低於面額。由於本公司 109 及 110 年度均為獲利，為回饋股東，係持續配發股利與股東，力求全體股東利益最大化。另本公司秉持穩健及務實之經營原則，於 112 年度 4 月經股東會決議通過辦理減資彌補虧損，力求積極提升公司淨值，並經證櫃監字第 1120003321 號函核准申報生效。經將辦理減資後之股本試算 112 年第一季每股淨值已回升到 9.23 元，且 112 年第二季自結報表每股淨值已來到 10.72 元，高於面額。較 111 年度相比，已能有效顯見提升本公司股東權益，故該項從事股票相關交易之利益(損失)對本公司之股東權益之影響，透過減資彌補虧損與隨著今年獲利挹注，應尚無重大影響。

【承銷商說明】

依該公司說明，該公司於從事集中交易市場之股票交易係依其所訂之「取得或處分資產處理準則」辦理，並依相關核決權限決行。而財會單位於每月提出有價證券未實現利益或損失分析報告供董事長執行相關風險管理之參考。另該公司決策者係具一般有價證券市場之投資經驗，執行單位之相關人員亦具有財務管理、股市投資等實務能力。該公司為因應未來能有效降低從事股票交易致損益大幅變動之風險，預計透過縮減投資有價證券授權額度及訂定股票庫存部位停損政策等具體風險控管措施，以降低從事股票交易對該公司獲利產生之影響，應尚屬可行。經檢視該公司 109 年度至 112 年第 1 季從事股票交易損益情形，110 年度及 111 年度股票交易係為損失，其中 111 年度虧損金額為 895,298 仟元，係 111 年度全球經濟受新冠疫情延燒之影響、供應鏈斷鏈致缺工缺料等外部環境各項綜合不利因素，整體台股大盤受影響，致該公司 111 年度股票之交易損失，以及 111 年度該公司建案因受缺工等因素影響，未如預期於當年度完工認列營收(營收影響數約 18.92 億元)，進而影響該公司短期營運及獲利表現，惟就中長期來看，依該公司之說明，由於該公司 112 年度除 6 月已完工交屋之心海城建案，其他尚有幸福好好、雲科莊園、悅時代、讚時代及協奏曲等建案預計將於 112 年下半年度陸續完工取得使照，

於當年度完工認列之建案收入預估約 37 億，另該公司自 112 年初亦於整體股市大盤回升時積極處分庫存股票，且今年度 4 月份以後則無再購入金融資產，顯示股票交易之損益情形已於 109 至 111 年度大多認列完畢，且該公司建案工程款支付進度皆係依照合約完工進度付款，較可明確預估其資金需求，故該公司考量自有資金加上建案可申請之土建融額度及消費者繳納之預售款信託專戶資金扣除營業所需資金後，在不影響營運下從事短期投資，經檢視該公司最近三年度、112 年第一季及 112 年第二季帳上之現金及約當現金加計預售款信託專戶(帳列履約保證專戶存款)皆尚有騰餘，應尚不致影響建案工程款支付資金之需求及進度，故預計股票交易對該公司未來之財務業務應尚無重大影響。

(2)主張從事短期投資不影響本業經營之評估依據。

【公司說明】

110 年度季度別現金流量表

單位：仟元

項目	110 年度			
	第一季	第二季	第三季	第四季
期初現金及約當現金餘額	864,776	588,526	569,874	463,891
本業之現金流量				
本期稅前淨利(淨損)	(16,266)	159,337	(337,775)	292,513
調整項目				
收益費損項目				
折舊費用-不動產、廠房及設備	2,085	2,565	3,295	4,556
折舊費用-使用權資產	946	1,393	3,411	2,872
攤銷費用	113	143	174	166
預期信用減損(回升利益)損失	0	(2,387)	1,940	894
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	36,298	40,270	366,137	(120,640)
利息費用	16,318	11,828	8,085	11,152
利息收入	(9)	(676)	(217)	(1,056)
股利收入	(52)	(1,586)	(14,561)	(671)
訴訟損失	0	0	8,635	0
其他收入	(27,488)	(51,880)	6,000	(6,000)
與營業活動相關之資產/負債變動數				
按攤銷後成本衡量之金融資產	(39,571)	(43,715)	(137,252)	61,897
應收票據	1,055	1,647	(2,849)	3,526
應收帳款(含關係人)	(17,769)	(807,366)	844,725	(795,355)
其他應收款(含關係人)	431,288	(206,887)	(224,620)	(194)
存貨	(921,539)	675,803	30,653	262,975
其他流動資產	(63,474)	(60,315)	10,491	(135,360)
購置不動產、廠房及設備	0	(8,411)	(14,760)	(3,465)
購置無形資產	0	0	(578)	0
預付設備款(增加)減少	(3,640)	3,640	0	2,857
存出保證金增加	(450)	(20,203)	(26,962)	(6,454)
存出保證金減少	801	358	2,351	67,653
合約負債	82,156	60,213	288,453	274,866
應付票據	1,031	(493)	9,016	30,928
應付帳款	(32,919)	(25,744)	89,350	230,102
其他應付款	(242,028)	69,254	186,663	(56,647)
其他流動負債	3,216	171,890	(159,995)	(23,685)

項目	110 年度			
	第一季	第二季	第三季	第四季
短期借款增加/減少	859,657	(119,299)	(381,436)	215,035
應付短期票券增加	0	347,685	2,315	0
應付短期票券減少	0	(396,232)	(3,768)	0
存入保證金增加	41	171	0	0
存入保證金減少	0	(349)	(226)	0
租賃本金償還	(951)	(1,305)	(3,331)	(949)
收取之利息	9	676	217	1,056
支付之利息	(24,251)	(41,755)	(20,374)	(25,246)
本業之現金餘額	909,383	346,796	1,103,081	751,217
短期投資之現金流量				
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(14,985,816)	(18,091,707)	(6,964,432)	(6,050,160)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	14,825,666	18,519,033	6,581,294	5,817,383
短期借款增加/減少	(159,191)	(183,641)	42,980	164,182
收取之股利	52	1,586	14,441	791
扣除短期投資後之現金餘額	590,094	592,067	777,364	683,413
發放現金股利	0	0	(308,033)	0
匯率影響數	0	0	(701)	(45)
支付之所得稅	(1,568)	(22,193)	(4,739)	(10,301)
期末現金及約當現金餘額	588,526	569,874	463,891	673,067

註：係以各季度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告中合併現金流量表之各項目予以區分本業、短期投資相關之項目，且經會計師複核驗計。

111 年度季度別現金流量表

單位：仟元

項目	111 年度			
	第一季	第二季	第三季	第四季
期初現金及約當現金餘額	673,067	652,187	352,537	260,093
本業之現金流量				
本期稅前淨利(淨損)	(286,407)	(454,612)	(113,866)	(116,713)
調整項目				
收益費損項目				
折舊費用-不動產、廠房及設備	2,730	2,728	2,957	3,760
折舊費用-使用權資產	2,833	2,833	2,834	2,747
攤銷費用	153	152	157	193
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	236,758	474,869	110,794	72,877
利息費用	13,585	5,709	10,373	6,849
利息收入	(85)	(453)	(38)	(1,738)
股利收入	(890)	(31,775)	(23,947)	(38)
訴訟損失	0	0	0	5,977
處分不動產、廠房及設備損失	0	0	50	0
租賃修改利益	0	0	0	(964)
與營業活動相關之資產/負債變動數				
按攤銷後成本衡量之金融資產	63,181	209,058	20,420	40,700
應收票據	(1,216)	5,858	1,349	(167)
應收帳款(含關係人)	602,911	119,424	63,270	2,568

項目	111 年度			
	第一季	第二季	第三季	第四季
其他應收款(含關係人)	150	(10,331)	(75)	162
存貨	(144,331)	(206,341)	(339,246)	(957,100)
其他流動資產	(36,225)	(13,064)	(17,165)	(10,390)
購置不動產、廠房及設備	(110)	(400)	(5,230)	(6,483)
購置無形資產	0	0	0	(477)
存出保證金增加	(2,889)	(750)	(524)	(5,506)
存出保證金減少	23,299	13,447	680	4,889
合約負債	164,023	(172,682)	52,274	25,817
應付票據	14,027	(28,733)	(7,168)	3,501
應付帳款	(56,394)	(17,062)	(25,619)	145,846
其他應付款	(13,069)	9,544	(14,291)	6,710
其他流動負債	6,992	(18,539)	(5,382)	4,165
短期借款增加/減少	(334,395)	(95,298)	162,956	741,042
應付短期票券增加	0	345,847	(1)	4,154
應付短期票券減少	0	(350,000)	0	0
存入保證金增加	0	217	586	64
存入保證金減少	0	(28)	(488)	(75)
租賃本金償還	(9,705)	555	347	891
收取之利息	85	453	38	1,738
支付之利息	(26,665)	(28,916)	(26,388)	(36,137)
本業之現金餘額	891,413	413,897	202,194	198,955
短期投資之現金流量				
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(3,322,296)	(3,385,864)	(1,638,173)	(1,038,131)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,957,287	3,628,933	1,885,824	1,147,046
透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	0	0	4,584	33
短期借款增加/減少	129,207	(292,350)	(199,275)	(107,468)
收取之股利	890	5,739	49,983	38
扣除短期投資後之現金餘額	656,501	370,355	305,137	200,473
發放現金股利	0	0	(38,504)	0
匯率影響數	86	53	132	37
支付之所得稅	(4,400)	(17,871)	(6,672)	(2,698)
期末現金及約當現金餘額	652,187	352,537	260,093	197,812

註：係以各季度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告中合併現金流量表之各項目予以區分本業、短期投資相關之項目，且經會計師複核驗計。

112 年上半年度季度別現金流量表

單位：仟元

項目	112 年上半年度	
	第一季	第二季
期初現金及約當現金餘額	197,812	321,943
本業之現金流量		
本期稅前淨利(淨損)	2,715	160,283
調整項目		

項目	112 年上半年度	
	第一季	第二季
收益費損項目		
折舊費用-不動產、廠房及設備	2,901	3,020
折舊費用-使用權資產	2,707	547
攤銷費用	183	191
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	(48,008)	2,175
利息費用	10,000	(4,366)
利息收入	(110)	(2,793)
股利收入	(424)	(787)
訴訟損失	0	8,763
其他收入	0	(40,108)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
按攤銷後成本衡量之金融資產	17,204	118,766
應收票據	918	(1,044)
應收帳款(含關係人)	4,590	(587,856)
其他應收款(含關係人)	(110)	0
存貨	(227,866)	10,424
其他流動資產	(14,428)	(20,604)
購置不動產、廠房及設備	(3,331)	(656)
購置無形資產	0	(322)
存出保證金增加	(38)	(651)
存出保證金減少	20,326	131
合約負債	165,428	59,584
應付票據	(4,526)	7,858
應付帳款	(158,870)	187,718
其他應付款	(18,811)	10,998
其他流動負債	10,505	10,784
短期借款增加/減少	244,445	378,138
應付短期票券增加	0	343,892
應付短期票券減少	0	(350,000)
償還公司債	0	(400,000)
存入保證金增加	(15)	82
存入保證金減少	32	(96)
租賃本金償還	(9,765)	300
收取之利息	110	2,793
支付之利息	(35,006)	(33,995)

項目	112 年上半年度	
	第一季	第二季
本業之現金餘額	158,568	185,112
短期投資之現金流量		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(265,071)	(908)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	599,124	207,821
短期借款增加/減少	(171,074)	(75,754)
收取之股利	424	787
扣除短期投資後之現金餘額	321,971	317,058
匯率影響數	(3)	9
支付之所得稅	(25)	(1,819)
期末現金及約當現金餘額	321,943	315,248

註：係以各季度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告中合併現金流量表之各項目予以區分本業、短期投資相關之項目，且經會計師複核驗計。

本公司定期於每周五整理未來一年內將要支付的營建工程款等支出需求，在不影響本業建案支付資金需求之前提下，進行資金規劃及買賣股票。如上三表(110 年度季度別現金流量表、111 年度季度別現金流量表及 112 年上半年度季度別現金流量表，且經會計師複核驗計)所列，110、111 年度各季度及 112 年上半年各季度其本業之現金餘額係均正數，而從事短期投資之資金來源主要係本公司在考量整體自有營運資金、建案已申請土地融資或建築融資金額、消費者繳納之預售款信託專戶再扣除營業所需資金後，若有餘裕，在不影響營運下從事短期投資。

由 110、111 年度及 112 年上半年度之季度別現金流量表，其本業現金及約當現金餘額均為正數應可證明本公司投入短期有價證券之資金並無影響本業建案所需之資金需求。以上說明具體顯示本公司是在不影響本業建案支付資金需求之前提下從事短期投資。

【承銷商說明】

依該公司之說明，另經取得該公司編製且經會計師複核驗計之 110、111 年度及 112 年上半年度季度別之現金流量表，顯示各季期初現金及約當現金餘額經加計與營業活動相關之收現數、考量本業短期借款（土融、建融、應付短期票券或公司債）借款/還款淨額及扣除支付營業相關之應付款項或費用等金額後，本業之現金餘額係為結餘，並無短絀。顯示該公司從事短期投資之資金來源係以該公司整體營運資金扣除本業資金需求後之結餘資金支應。另並未發現該公司有因現金可能發生短絀，而透過股東往來或向他人貸款來支應之情形，應尚可說明該公司係在不影響其建案興建支付資金需求下，從事短期投資。

(3)短期投資改善計畫說明。

【公司說明】

本公司及子公司針對短期投資有價證券(含衍生性商品交易)之控管機制擬透過縮減逐筆取得有價證券之授權額度，並降低公司個別持有有價證券之限額及整體持有有價證券之總額度，以期降低從事股票交易及持有有價證券部位所帶給公司之損益波動。相關改善計畫列表說明如下:

1. 富旺國際開發股份有限公司

①短期投資有價證券：

改善目的	改善計畫	改善進度
因現行「取得或處分資產處理準則」第五條： 投資非供營業用不動產與有價證券額度敘明,投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之三百。投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之一百五十。 預計降低公司持有有價證券之個別額度及總額度,以減少持有部位之波動所帶給公司之損益影響。	擬修訂「取得或處分資產處理準則」第五條投資非供營業用不動產與有價證券額度，修改本公司及各子公司個別投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之五十。投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之十。	已於 112/9/5 提臨時審計委員會及臨時董事會決議通過。另預計將提報最近一次之股東會同意。
因現行「取得或處分資產處理準則」第八條第二項： 取得或處分有價證券投資處理程序敘明,於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣,其金額在新台幣拾伍億元(含)以下者由董事長核可，其金額超過拾五億元者,另須經審計委員會同意,並提董事會通過後始得為之。 預計縮減投資有價證券授權額度之政策,以減少股票交易對本公司獲利所帶來之影響。	另第八條第二項規定之授權額度之決定程序，修改其金額在新台幣參億元(含)以下者由董事長核可，其金額超過參億元者，另須經審計委員會同意，並提董事會通過後始得為之。	已將修改後之「取得或處分資產處理準則」提經 112/8/29 之審計委員會及董事會決議通過。預計將提報最近一次之股東會同意。

因現行從事集中交易市場之股票交易尚無明確停損之交易政策,預計針對短期投資之庫存股票部位停損擬訂停損處分標準，以期達到有效控管風險。	擬修訂「長、短期股權投資作業管理辦法」,對於價格停損做以下規範：當個股當日收盤價跌幅虧損達持有成本之 20%，應於隔日執行停損賣出，除有特殊因素考量，並呈報由董事長核准。	已將修改後之「長、短期股權投資作業管理辦法」提經 112/8/29 之審計委員會及董事會決議通過。

②衍生性商品交易：

<table>
<tr><th>改善目的</th><th>改善計畫</th><th></th></tr>
<tr><td>(一)現行「取得或處分資產處理準則」第十二條：
取得或處分衍生性商品之處理程序敘明
(1)交易種類
本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為目的，交易商品應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之外幣需求相符，以公司整體內部部位（只外幣收入及支出）自行軋平為原則，藉以降低公司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。其他特定用途之交易，須經謹慎評估，提報董事會核准後方可進行之。
(2)衍生性商品核決權限
A.避險性交易之核決權限
<table><tr><th>核決權人</th><th>每日交易權限</th><th>淨累積部位交易權限</th></tr><tr><td>總經理</td><td>US$2M 以下(含)</td><td>US$5M 以下(含)</td></tr><tr><td>董事長</td><td>US$2M 以上</td><td>US$10M 以下(含)</td></tr></table>B.其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行</td><td>(一)因本公司現行「取得或處分資產處理準則」針對取得或處分衍生性商品之處理程序已就從事衍生性商品交易（考量風險）之核決權限區分避險性交易及其他特定用途交易分別訂定。另就避險性及特定用途交易之額度及核決權限訂有規定，惟有關損失上限部分，現行僅就特定用途交易訂有停損規定，漏未就避險目的交易訂定損失上限，爰就「取得或處分資產處理準則」衍生性商品交易之損失上限之訂定相關條文及誤植錯字予以修訂。修訂內容如下：
1.避險性交易
依「公開發行公司取得或處分資產處理準則問答集」第三十六題之規定，擬明訂避險性衍生性商品交易之損失上限金額及超過損失上限金額之處理程序，以符合處理準則之規定。修改內容—損失金額之上限—個別契約損失金額及全部契約總損失金額，各以不超過契約金額百分之二十為上</td><td>已於 112/9/5 提臨時審計委員會及臨時董事會決議通過。另預計將提報最近一次之股東會同意。</td></tr>
</table>

之。 (3)契約總額及損失上限之訂定 A.契約總額 避險性交易額度—財務部門應掌握公司整體部位，以規避交易風險，避險性交易金額以不超過公司整體淨部位三分之二為限，如超出三分之二應呈報總經理核准之。 特定用途交易—基於對市場變化狀況之預測，財務部得依需要擬定策略，提報總經理、董事長核准後方可進行之。本公司特定用途之交易全公司淨累積部位之契約總額以美金 1,000 萬元為限，超過上述之金額，需經過董事會之同意，依照政策性之指示始可為之。 B.損失上限之訂定 **有關於避險性交易乃在規避風險，故無損失上限設定之必要。**如屬特定目的之交易契約，部位建立後，應設停損點以防止超額損失。停損點之設定，以不超過交易契約金額之百分之十為上限，如損失金額超過交易金額百分之十時，需即刻呈報總經理，並向董事會報告，商議必要之因應措施。 個別契約損失金額以不超過交易合約金額百分之五為損失上限。 本公司特定目的之交易性操作年度損失最高限額為美金 30 萬元。 訂定避險性目的之衍生性商品交易之損失上限，以符合	限。如契約損失金額超過上限時，需即刻呈報總經理，商議必要之因應措施。 2.其他特定用途交易 (1)擬明訂—損失上限之訂定—如屬特定目的之交易契約停損點之設定，以不超過交易契約金額之百分之十為上限，文字調整為「如屬特定目的之交易契約停損點之設定，以不超過**所有**交易契約金額之百分之十為上限」。 (2)擬修改「如屬特定目的之交易契約，部位建立後，應設停損點以防止超額損失。停損點之設定，以不超過交易契約金額之百分之十為上限，如損失金額超過交易金額百分之十時，需即刻呈報總經理，並向董事會報告，商議必要之因應措施。」，將「總經埋」誤植錯字調整為「總經理」。 (3)擬明訂個別契約損失金額若超過交易合約金額百分之五時，需即刻呈報總經理，商議必要之因應措施。 (二)另本公司針對 111 年度衍生性商品交易改善措施係持續加強承辦人員教育訓練（安排人員參加金融商品相關之課程），並注意相關「取得或處分資產處理準則」公告申報作業之執行，未來本公司若進行衍生性商品交易時，本公司將落實依「取得或處分資產處理準則」有關衍生性商品交易之相關規範辦理。	

「取得或處分資產處理準則」之規定。另就特定用途交易之衍生性商品交易，就其「損失上限之訂定」條文更完整明確，並調整誤植錯字，故擬予修改部分內容，以利未來從事衍生性商品交易時據以落實執行。 (二)本公司於 111 年 7~11 月間有承作台指期及個股期等應屬衍生性商品交易，惟因承辦人員不熟悉法令，將衍生性商品(台指期及個股期)誤認為與買賣股票係屬同性質交易，而未依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理相關作業。 預計針對衍生性商品交易對相關負責人員加強宣導，以避免再發生相關缺失。		

2.子公司 寶鑫營造股份有限公司

①短期投資有價證券：

改善目的	改善計畫	改善進度
原未訂定「取得或處分資產處理準則」。因子公司非屬國內公開發行公司，擬督促子公司訂定「取得或處分資產處理準則」，且投入資金以不影響公司營運之活動為原則，以減少股票交易對本公司獲利所帶來之影響。	擬訂定「取得或處分資產處理準則」，並將其授權額度之決定程序之金額定為新台幣陸仟萬元(含)以下者由董事長核可，其金額超過陸仟萬元者，另須經董事會通過後始得為之。 擬訂定「取得或處分資產處理準則」，規範投資非供營業用不動產與有價證券額度，投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之五	已督促子公司訂定「取得或處分資產處理準則」，經提 112/8/22 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過。另預計將提報富旺公司最近一次之股東會同意。 已提 112/9/5 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過。另預計將提報富旺公司最近一次之股東會同意。

	十。投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之十。	
原未訂定「長、短期股權投資作業管理辦法」。因子公司非屬國內公開發行公司，且現行從事集中交易市場之股票交易尚無明確停損之交易政策，為使短期投資有適當之風險管理，預計針對短期投資之庫存股票部位停損擬訂處分計畫，以期達到有效控管風險。	擬訂定「長、短期股權投資作業管理辦法」，對於價格停損做以下規範：當個股當日收盤價跌幅虧損達持有成本之 20%，應於隔日執行停損賣出，除有特殊因素考量，並呈報由董事長核准。	已將訂定後之「長、短期股權投資作業管理辦法」提經 112/8/22 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過。

②衍生性商品交易；

改善目的	改善計畫	改善進度
原未訂定「取得或處分資產處理準則」有關衍生性金融商品交易之相關規範。	擬訂定「取得或處分資產處理準則」有關衍生性金融商品交易之相關規範，以作為未來從事衍生性商品交易之依據。重要內容列示如下： (1)交易種類 本公司從事衍生性金融商品交易，應以避險為目的，交易商品應選擇使用規避公司業務經營所產生之風險為主，持有之幣別必須與公司實際進出口交易之外幣需求相符，以公司整體內部部位（只外幣收入及支出）自行軋平為原則，藉以降低公司整體之外匯風險，並節省外匯操作成本。其他特定用途之交易，須經謹慎評估，提報董事會核准後方可進行之。	已督促子公司訂定「取得或處分資產處理準則」，經提 112/8/22 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過。另已提 112/9/5 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過（調整損失上限之訂定條文內容）。並預計將提報富旺公司最近一次之股東會同意。

(2)衍生性商品核決權限

避險性交易之核決權限

核決權人	每日交易權限	淨累積部位交易權限
總　經　理	US$2M 以下(含)	US$5M 以下(含)
董　事　長	US$2M 以上	US$10M 以下(含)

其他特定用途交易，提報董事會核准後方可進行之。

(3)契約總額及損失上限之訂定

A.契約總額

避險性交易額度—財務部門應掌握公司整體部位，以規避交易風險，避險性交易金額以不超過公司整體淨部位三分之二為限，如超出三分之二應呈報總經理核准之。

特定用途交易—基於對市場變化狀況之預測，財務部得依需要擬定策略，提報總經理、董事長核准後方可進行之。本公司特定用途之交易全公司淨累積部位之契約總額以美金 1,000 萬元為限，超過上述之金額，需經過董事會之同意，依照政策性之指示始可為之。

B.損失上限之訂定

避險性交易，個別契約損失金額及全部契約總損失金額，各以不超過契約金額百分之二十為上限。如契約損失金額超過上限時，需即刻呈報總經理，商議必要之因應措施。如屬特定目的之交易契約，部位建立後，應設停損點以防止超額損失。停損點之設定，以不超過交易契約金額之百分之十為上限，如損失金額超過**所有**交易金額百

	分之十時，需即刻呈報總經理，並向董事會報告，商議必要之因應措施。 個別契約損失金額以不超過交易合約金額百分之五為損失上限。如損失金額超過交易金額百分之五時，需即刻呈報總經理，商議必要之因應措施。 本公司特定目的之交易性操作年度損失最高限額為美金 30 萬元。	

【承銷商說明】

經檢視該公司針對短期投資有價證券(含衍生性商品交易)之改善說明，相關改善計畫主係透過以下措施

(1) 降低公司投資有價證券之個別額度及總額度。

富旺公司將目前現行—投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之三百；投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之一百五十。針對上述取得有價證券之個別及總限額，已於 9/5 經臨時審計委員會及臨時董事會決議通過，修訂為投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之五十；投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之十。以減少因持有有價證券，由於價格波動致影響該公司之損益。

寶鑫子公司將訂定「取得或處分資產處理準則」規範投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之五十；投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之十。已於 112/9/5 提董事會決議通過。

(2)調整取得或處分有價證券其核決權限權責單位之授權金額，將取得或處分有價證券之授權層級提高。

富旺公司將目前現行—於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，其金額在新台幣拾伍億元(含)以下者由董事長核可，其金額超過新台幣拾伍億元者，另須經審計委員會同意，並提董事會通過後始得為之。該公司已於 8/29 經審計委員會及董事會決議通過，修訂為金額在新台幣參億元(含)以下者由董事長核可，其金額超過參億元者，另須經審計委員會同意，並提董事會通過後始得為之。

寶鑫子公司已於 8/22 董事會決議通過訂定「取得或處分資產處理準則」，於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，其金額在新台幣陸仟萬元(含)以下者由董事長核可，其金額超過陸仟萬元者，

另須經董事會通過後始得為之。另擬將提報富旺公司最近一次之股東會同意。

(3)富旺公司及寶鑫子公司已明訂針（對已達停損標準(個股收盤價跌破買進價格之 80%)之有價證券除有特殊因素考量，經由董事長核准外，應於隔日執行停損賣出以控管價格下跌風險，以降低該公司短期投資有價證券所致之風險。

(4)富旺公司因建案營收均係內銷，故未從事避險性衍生性商品交易。依該公司之說明，由於現行「取得或處分資產處理準則」針對取得或處分衍生性商品之處理程序已訂定從事衍生性商品經考量交易風險，就避險性交易及其他特定用途之交易，訂定交易之核決權限。另亦對於契約總額及損失上限亦已明定，經評估應可控管交易風險，故僅修訂「取得或處分資產處理準則」衍生性商品交易有關「損失上限之訂定」中之誤植錯字及更完整敘明所有或個別契約達停損上限時之處理程序，另依「公開發行公司取得或處分資產處理準則問答集」第三十六題之規定，明訂避險性衍生性商品交易之損失上限金額及超過損失上限金額之處理程序，以符合處理準則之規定。已提報 112/9/5 臨時審計委員會及臨時董事會決議通過，並擬將提最近一次之股東會同意。另未來將經由安排人員參加金融商品相關之專業教育訓練，於進行短期投資買賣交易前(含衍生性商品交易)，明確劃分短期投資標的之性質，並落實依相關規定辦理，以避免人員疏漏之情事。

另寶鑫子公司已於 8/22 董事會決議通過訂定「取得或處分資產處理準則」有關從事衍生性商品交易之作業規範，以作為未來從事衍生性商品交易時之作業依據。另已提 112/9/5 子公司(寶鑫營造)之董事會決議通過（調整損失上限之訂定條文內容）。並擬將提報富旺公司最近一次之股東會同意。

上述「取得或處分資產處理準則」之修訂或訂定，已分別經富旺公司及寶鑫子公司提審計委員會或董事會(包括臨時)決議通過投資有價證券之個別額度及總額度（投資有價證券之總額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之五十。投資個別有價證券之金額不得高於本公司及各子公司最近期財務報表淨值的百分之十。另修改衍生性金融商品—「損失上限之訂定」條文之容，以臻更為完備明確），另預計將於最近一次股東會決議通過。相關買賣短期有價證券交易之改善，該公司係採取提高交易授權層級、下修持有之部位限額及達停損標準需出清，同時加強員工之專業教育訓練等管控機制，並據以落實執行。綜上所述，經評估該公司針對短期投資有價證券(含衍生性金融商品)之改善計畫應尚屬合理可行。

(八)公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件十。

(十二)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

(十三)發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

(十四)其他必要補充說明事項：無。

二、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近(111)年度至 112 年截至公開說明書刊印日止，本公司董事會共開會 11 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數【B】	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註(註 2)
董事長	林正雄	10	1	91%	111/6/16 連任
董事	張育端	10	1	91%	111/6/16 連任
董事	林宗毅	8	3	73%	111/6/16 連任
董事	寶鉅投資股份有限公司法人代表：林祐任	9	2	82%	111/6/16 連任
董事	寶鉅投資股份有限公司法人代表：李俊億	5	2	71%	111/12/8 改派卸任。
董事	寶鉅投資股份有限公司法人代表：林玉真	4	0	100%	111/12/8 改派就任。
獨立董事	王錦祥	10	1	91%	112/5/19 辭任
獨立董事	王日春	10	1	91%	111/6/16 連任
獨立董事	張國雄	6	3	67%	111/6/16 新任
獨立董事	李元恕	7	2	78%	111/6/16 新任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會	議案內容	證交法第 14 條之 3 所列事項	獨立董事持反對或保留意見
第十五屆 第 17 次 111/3/28	1.本公司一一〇年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。	✓	無
	2.本公司一一〇年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	3.修正本公司「公司章程」案。	✓	無
	4.修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	✓	無
	5.修正本公司「內部控制制度」案。	✓	無
	6.修正本公司「會計制度」案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十五屆 第 18 次 111/5/11	1.以資金貸與子公司蕾媞生物科技股份有限公司款項轉為對該公司增資股款案。	✓	無
	2.資金貸與子公司富信全球置業股份有限公司案。	✓	無
獨立董事意見：無。			

公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 1 次 111/6/16	1.董事長選任案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 2 次 111/8/12	1.修正本公司「取得或處分資產處理準則」案	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 3 次 111/10/4	1.辦理減資彌補虧損案。	✓	無
	2.辦理現金增資案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 4 次 111/10/26	1.取消本公司擬辦理減資彌補虧損案。	✓	無
	2.取消擬辦理現金增資案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 5 次 111/11/11	1.本公司 112 年度稽核計畫案。	✓	無
	2.修正本公司內部控制程序部分條文案。	✓	無
	3.取消資金貸與子公司富信全球置業股份有限公司額度案。	✓	無
	4.委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 6 次 112/1/12	1.本公司總經理改聘任一案。	✓	無
	2.本公司 112 年度營運計劃。	✓	無
	3.本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」案。	✓	無
	4.擬修正本公司「公司章程」案。	✓	無
	5.擬修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	✓	無
	6.擬修正本公司「公司治理實務守則」案。	✓	無
	7.擬修正本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。	✓	無
	8.擬修正本公司「內部控制制度」案。	✓	無
	9.補追認投資台指期及個股期等衍生性商品交易案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			

決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 7 次 112/2/23	1.111 年度營業報告書及財務報表案。	✓	無
	2.111 年度虧損撥補案。	✓	無
	3.111 年度不分派員工酬勞及董事酬勞案。	✓	無
	4.辦理減資彌補虧損案。	✓	無
	5.設置本公司公司治理主管案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 8 次 112/5/11	1.本公司 112 年第一季合併財務報告案。	✓	無
	2.112 年第一季擬不分配股利案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			
第十六屆 第 9 次 112/5/17	1.訂定減資基準日及減資換股作業計畫相關事宜案。	✓	無
	2.辦理民國 112 年度現金增資發行新股案。	✓	無
獨立董事意見：無。			
公司對獨立董事意見之處理：無。			
決議結果：全體出席董事同意，照案通過。			

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情事。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：112 年 1 月 12 日本公司總經理改聘任一案，因涉及林宗毅董事之利益，需離席迴避，不得加入討論及表決。本案經主席徵詢出席董事同意，照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日之績效進行評估。	董事會	董事會內部自評	董事會績效評估：包括對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制。
	111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日之績效進行評估	個別董事成員	董事成員自評	個別董事成員績效評估：包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對 公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已設置審計委員會，以健全監督董事會功能及強化董事會管理機能。

註 1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近(111)年度至 112 年截至公開說明書刊印日止，審計委員會共開會 7 次(A)，獨立董事列席情形如下(本公司於 111/6/16 新設置審計委員會取代監察人)：

職稱	姓名	實際出席次數【B】	委託出席次數	實際出席率(%)【B/A】	備註
獨立董事	王日春	7		100.00%	
獨立董事	張國雄	7		100.00%	
獨立董事	李元恕	6	1	85.71%	
獨立董事	王錦祥	7		100.00%	112/5/19 辭任

其他應記載事項

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會日期、期別	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
第一屆第 1 次 111/8/12	1.本公司 111 年第 2 季合併財務報告案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2.修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 2 次 111/10/4	1.承認 111 年第 2 季虧損撥補表案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2.辦理現金增資案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 3 次 111/11/11	1.本公司 111 年第 3 季合併財務報告案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2.修正本公司「內部重大資訊處理作業程序」部分條文案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	3.修正本公司「董事會議事規則」部分條文案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	4.修正本公司內部控制程序部分條文案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	5.取消資金貸與子公司富信全球置業股份有限公司額度案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	6.委託子公司寶鑫營造股份有限公司建造工程案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 4 次 112/1/12	1.本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2.修正本公司「取得或處分資產處理準則」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	3. 修正本公司「公司治理實務守則」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	4. 修正本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	5. 修正本公司「內部控制制度」案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議

	6. 補追認投資台指期及個股期等衍生性商品交易案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 5 次 112/2/23	1. 111 年度營業報告書及財務報表案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2. 111 年度虧損撥補案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	3. 簽證會計師獨立性及適任性評估案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	4. 預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業向本公司及子公司提供非認證服務(non-assurance services)案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 6 次 112/5/11	1. 本公司 112 年第 1 季合併財務報告案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
第一屆第 7 次 112/5/17	1. 辦理民國 112 年度現金增資發行新股案。	無異議照案通過	提報當期董事會決議
	2. 本公司擬辦理民國 112 年度現金增資發行新股，相關所需書件之健全營運計畫。	無異議照案通過	提報當期董事會決議

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

1. 本公司定期召開審計委員會，除內部稽核主管應列席審計委員會外，並視需要邀請會計師及相關主管列席。
2. 本公司由全體獨立董事組成審計委員會，內部稽核主管於每月完成內部稽核報告時，於次月底前交付稽核報告供其查閱及簽名外，且每年至少參加一次獨立董事與會計師之溝通會議。
3. 審計委員會每年定期與本公司之簽證會計師針對財務報表查核結果以及主管機關規定之其他溝通事項進行交流。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司已設置審計委員會，故不適用。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已於103年3月11日董事會通過制定，並於112年1月12日董事會通過修正公司治理實務守則，以落實公司治理之運作。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益				
（一）公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		本公司已於內部控制制度中訂定相關控管機制，並依規定程序執行。	無差異。
（二）公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最	V		本公司股務部門已掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
終控制者名單？			名單，並即時更新。	
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		本公司已於內部控制制度中訂定相關控管機制，並依規定程序執行。	無差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		本公司已訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否擬定訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		本公司於公司治理實務守則規範董事會成員組成應包括：產業實務經驗、商務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗等。	無差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	依本公司實務所需情形，目前依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。	考量需求於適當時機設立之。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		本公司依董事會績效評估辦法每年定期進行績效評估，作為年度盈餘分配之參考。	無差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性與適任性，並於評估完成當年度最近一次董事會報告評估結果，最近二年度評估結果分別於 110 年 11月 12日及 112 年 2月 23 日向董事會報告簽證會計師具有適當的獨立性，111年度會計師獨立性評估結果，詳如註2。	無差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董	V		本公司由股務部專職負責公司治理相關事務並依規定指定公司治理主管，負責公司治理相關事務，包括：提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司變更登記相關作業、製作董事會及股東會議事錄等。	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
事會及股東會議事錄等)?				
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司利用發言人機制，專責單位處理有關本公司對外關係及與利害關係人溝通事宜，並於公司網站設置利害關係人專區，以妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	無差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任元富證券股份有限公司股務代理部負責辦理股東會事務。	無差異。
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		本公司有架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊，並適當提供英文資訊。網址：https://www.fwgroup.com.tw。	無差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作、並依規定設有發言人及代理發言人各一人，負責對外發言。	無差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	本公司111年度及各季財務報告依主管機關規定期限前進行公告申報。	無差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		1. 員工權益：本公依照勞基法規定保障員工合法權益。 2. 僱員關懷：本公訂有福利措施及員工教育訓練制度，與員工建立良好的互信互賴關係。 3. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。 4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。 5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其中適合項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。 6. 董事進修之情形：本公司董事依法令規定持續進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站，111年度董事進修情形，詳如註3。 7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已依公開發行公司建立內部控制制度處理準則規定制定內部控制制度，並有效執行且定期檢及修訂，以降低公司之營運風險。 8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。 9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險，並於公開資訊觀測站申報投保情形。 10. 本公訂有「內部重大資訊處理作業程序」，於公司內部資訊系統中公告以使所有同仁週知，並依程序規定作為本公司重大資訊處理及揭露作業之依據，以避免違反法令及發生內線交易事件之情形。	

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。

本公司及子公司已自行評估公司治理遵循情況，並擬逐期改善。會針對未得分項目逐步進行改善。

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：111年度會計師獨立性評估結果：

項目	評估指標	評估結果	
		是	否
1	簽證會計師任期未逾七年。	V	
2	簽證會計師及審計服務小組成員目前或最近二年內無擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V	
3	簽證會計師及審計服務小組成員目前無與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人有親屬關係。	V	
4	簽證會計師卸任一年以內無擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V	
5	簽證會計師與本公司無直接或間接重大財務利益關係。	V	
6	簽證會計師之事務所無過度依賴單一客戶(本公司)之酬金來源。	V	
7	簽證會計師與本公司間無重大密切之商業關係。	V	
8	簽證會計師與本公司間無潛在之雇佣關係。	V	
9	簽證會計師無與查核案件有關之或有公費。	V	
10	簽證會計師對本公司所提供之非審計服務，無直接影響審計案件之重要項目。	V	
11	簽證會計師無代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。	V	
12	簽證會計師無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	V	
13	簽證會計師無收受本公司或本公司之董事、經理人或主要股東，價值重大之禮物餽贈或特別優惠。	V	
14	簽證會計師或審計服務小組成員無代本公司保管錢財。	V	
15	簽證會計師截至目前為止未受有處分或損及獨立性之情事。	V	

評估結果：經評估後，本公司會計師未有違反上列評估項目之情事，符合獨立性及適任性之規範，並於112年2月23日向董事會報告評估結果。

註3：111年度董事進修情形：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	林正雄	111/8/20	財團法人台灣金融研訓院	公司治理暨企業永續經營研習班-20	3.0
	林正雄	111/9/23		公司治理暨企業永續經營研習班-20	3.0
	林正雄	111/11/11	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	衍生性商品交易策略與市場展望研討會	3.0
董事	張育端	111/9/20	台中市不動產開發商業同業公會	永續論壇：淨零碳排建築產業	4.0
	張育端	111/12/2	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人暨公司治理主管聯誼研討會(四季講堂)	3.0
董事	林宗毅	111/7/20	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	永續發展路徑圖產業主題宣導會	2.0
	林宗毅	111/9/20	台中市不動產開發商業同業公會	永續論壇：淨零碳排建築產業	4.0
	林宗毅	111/11/11	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	衍生性商品交易策略與市場展望研討會	3.0
董事	林祐任	111/7/7	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	永續發展路徑圖產業主題宣導會	2.0
	林祐任	111/9/20	台中市不動產開發商業同業公會	永續論壇：淨零碳排建築產業	6.0
	林祐任	111/9/23	財團法人台灣金融研訓院	公司治理暨企業永續經營研習班-20	3.0
董事	李俊億	111/7/7	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	永續發展路徑圖產業主題宣導會	2.0
	李俊億	111/8/25	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0
	李俊億	111/9/20	台中市不動產開發商業同業公會	永續論壇：淨零碳排建築產業	4.0

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	王日春	111/08/30	中華民國會計師公會全國聯合會	CPC 相關法令及申報講習會	3.0
	王日春	111/11/29	中華民國會計師公會全國聯合會	稅務案件如何行政程序重開	3.0
	王日春	111/11/29	中華民國會計師公會全國聯合會	111 年度中區稅務座談會	3.0
董事	王錦祥	111/11/01	中華民國會計師公會全國聯合會	企業購併關鍵財務會計	6.0
	王錦祥	111/11/24	中華民國會計師公會全國聯合會	公司法規暨公司登記	3.0
	王錦祥	111/12/13	中華民國會計師公會全國聯合會	企併法中現金逐出合併	3.0
董事	張國雄	111/7/13	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	永續發展路徑圖產業主題宣導會	2.0
	張國雄	111/4/12	社團法人中華公司治理協會	從近來著名商標案例談企業如何有效維護品牌價值	3.0
	張國雄	111/8/1	社團法人中華公司治理協會	從 CSR 到 ESG 企業管理心法	3.0
董事	李元恕	111/7/13	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	永續發展路徑圖產業主題宣導會	2.0
	李元恕	111/8/25	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0
	李元恕	111/11/11	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	衍生性商品交易策略與市場展望研討會	3.0

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

112 年 7 月 6 日

身份別（註 1）	條件 / 姓名	專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事	王日春(召集人)	具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。 國富浩華聯合會計師事務所總所副所長兼台中所所長。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬：未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近 2 年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
獨立董事	王錦祥(註4)	具有會計、危機處理能力之工作經驗且取得會計師所需之國家考試及格且領有證書之專門職業及技術人員。 現任揚智聯合會計師事務所總所長。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬：未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近 2 年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
獨立董事	張國雄	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任東海大學國際經營與貿易學系教授，兼任高明鐵企業(股)公司、 安碁科技(股)公司及善德生技(股)公司獨立董事、審計委員會成員與薪酬委員會成員。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬：未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近 2 年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	2
獨立董事	李元恕	具五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任逢甲大學行銷學系教授。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬：未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近 2 年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0

其 他	陳俊合 (註 5)	具有公司業務所需相關科系之大專院校講師資格，現任中興大學會計學系副教授。 專業領域為財務會計、公司治理、管理會計。 未有公司法第 30 條各款情事。	為外部委員，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬：未擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未有最近 2 年提供本公司或關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 OO 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註 4：於 112 年 5 月 19 日辭任。

註 5：於 111 年 6 月 16 日全面改選董事後卸任。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員於 111 年 6 月 16 日全面改選董事前共計 3 人，全面改選董事後於 111 年 8 月 12 日董事會決議由 4 位獨立董事擔任薪資報酬委員。

(2)本屆委員任期：111 年 8 月 12 日至 114 年 6 月 15 日

最近(111)年度至 112 年截至公開說明書刊印日止，薪資報酬委員會共開會 3 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 【B】	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】	備註(註)
召集人	王日春	3	0	100%	111/8/12 連任
委員	王錦祥	3	0	100%	111/8/12 連任
委員	張國雄	2	0	100%	111/8/12 新任
委員	李元恕	2	0	100%	111/8/12 新任
委員	陳俊合	1	0	100%	111/6/16 卸任

其他應記載事項：

一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3.本公司薪資報酬委員會的組織權責如下：

本委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論:

一、定期檢討本規程並提出修正建議。

二、訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。

三、定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。年報中應揭露董事及經理人之個別績效評估結果，及個別薪資報酬之內容及數額與績效評估結果之關聯性及合理性，並於股東會報告。

4.提名委員會成員資料及運作情形資訊：

本公司並無成立提名委員會。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形（註1）			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司依規定建立永續發展執行推動小組，並將依推動情形定期向董事長報告執行情形。	無差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？（註2）	V		基於聯合國永續發展目標，本公司除照顧員工與股東的最大利益，也追求公司永續發展。 確保企業永續發展之規劃與決策，須與公司所有利害關係人建立透明及有效的多元溝通管道及回應機制，將利害相關人所關注之重大性議題引進企業永續發展策略中，做為擬定公司實行社會責任政策與相關規劃的參考指標。 本公司鑑別重大考量議題的流程，先是判斷出內、外部利害關係人的群組，再藉由調查內、外部利害關係人對富旺國際的營運關注程度，經由重大性議題分析及排序而揭露。 鑑別利害關係人：只要對本公司的營運有產生影響或被本公司營運產生重大影響之個人或團體，都是富旺國際的利害關係人，經由鑑別出的利害關係人為員工、客戶、股東、供應商(或承攬商)、當地社區、政府機關…等等。 蒐集永續議題：以「環境、社會、經濟」做為蒐集方向，並透過內部各負責執行單位彙整與評估利害關係人關注之重大議題，綜合結論後發展出「利害關係人企業社會責任議題問卷調查表」，作為重大性議題分析調查的基準。 利害關係人關注議題之問卷調查：為了解利害關係人對於各個永續性議題的關注程度，本公司透過「利害關係	無差異。

推動項目	執行情形（註1）			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			人企業社會責任議題問卷調查表」，讓推動小組實施調查關注議題。	
三、環境議題 （一）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ （二）公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ （三）公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ （四）公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V V V V		(一) 本公司依建築相關法規，制定公司建案施工規範，以落實環境保護。 (二) 本公司積極推動符合綠建築標準之建案，或使用綠建材，以降低對環境負荷之衝擊。 (三) 本公司積極面對氣候變遷議題，自民國103年11月1日起與國立台灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處攜手合作推動「造林計畫」，認養1,800株紅檜木，啟動10年環境保護行動，以落實節能減碳、環境保護綠化大地理念。 (四) 本公司目前未有統計相關資訊及制定管理政策，但本公司逐步更新資訊系統以降低辦公室紙張之使用量，此外，各辦公據點皆配合持續進行垃圾分類及資源回收作業以減少廢棄物。 因應金融監督管理委員會「上市櫃公司永續發展路徑圖」規劃內容，本公司及集團(包含子公司)擬訂溫室氣體盤查及查證時程計畫，後續將依計畫執行。	無差異。 無差異。 無差異。 無差異。
四、社會議題 （一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ （二）公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效獲成果適當反映於員工薪酬？	V V		(一) 本公司依照勞基法等相關法規，制定公司員工管理辦法及員工守則。 (二) 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，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公司員工。	無差異。 無差異。

推動項目	執行情形（註1）			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 本公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育。	無差異。
（四）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四) 本公司建立完善之福利制度並定期舉辦通識課程與專業教育訓練活動，以提昇員工職涯能力發展。	無差異。
（五）針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五) 本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以保護消費者權益。 本公司依建築相關法規設計各建案。	無差異。
（六）公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六) 本公司制定供應商評選管理辦法，以評選合適之供應商。本公司與供應商簽訂之契約訂有相關限制及解除契約之條款。	無差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	本公司目前未編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書。	如有法令或實際必要之考量時將參酌上市上櫃公司永續發展實務守則及相關法令辦理。

六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：

本公司已於103年11月11日董事會通過制定「公司企業社會責任實務守則」，並配合法規修正於111年3月28日董事會通過並修正名稱為「永續發展實務守則」，以落實推動公司實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標，故尚無差異。

七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：

社會公益：本公司透過贊助慈善愛心活動，號召全體同仁共同參與，如：與國立台灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處攜手合作推動「造林計畫」，認養1,800株紅檜木，啟動10年環境保護行動，除捐助公益基金給慈善團體外，也號召企業員工共同參與健康活動。

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二，上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構，包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略，及其評估情形。

註2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

企業經營首重誠信，本公司為落實誠信經營之基本原則，在員工行為規範上，要求所有員工在執行公司業務時，必須廉能公正遵守政府法令及道德行為規範。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
（一）公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 本公司董事會已通過制定誠信經營守則，並持續配合主管機關規定進行修正。本公司於營運過程中對外簽訂之合約，均本著誠信互惠原則以簽訂合理之合約內容，並積極履行合約承諾事項。	無差異。
（二）公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二) 本公司有訂定員工廉潔條款規定，並於內部資訊系統中公告以使本公司所有同仁週知，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。	無差異。
（三）公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三) 本公司依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。本公司內部稽核人員針對部份具較高風險作業項目提昇為每月執行查核，如有發現異常情況則立即向管理階層提報。	無差異。
二、落實誠信經營				
（一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一) 本公司與往來之客戶及供應廠商訂立合約時，對雙方之權利義務均詳列於合約，並明定誠信行為條款。	無差異。
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？		V	(二) 本公司責成稽核室擔任推動企業誠信經營之兼職單位，配合內控查核定期督促各部門依其職責範圍履行企業誠信經營之目標。	如有法令或實際必要之考量時將參酌上市上櫃公司企業社會責任實務守則及相關法令辦理。
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三) 本公司有訂定員工廉潔條款規定，以提醒員工防範行賄及收賄等不誠信行為發生。	無差異。
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並	V		(四) 為確保誠信經營之落實，本公司建立	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？			有效之內部控制程序及會計制度，內部稽核人員並定期查核上述制度之遵循情形。	
（五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司透過定期召開之全員會議向員工宣導誠信經營觀念，降低不誠信行為發生情形。	無差異。
三、 公司檢舉制度之運行情形				
（一） 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一) 本公司設有「董事長建言及申訴信箱」，以密件專案處理保護提報者方式，處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。	無差異。
（二） 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二) 此部份以專案方式責成相關部門儘速處理，並依據「員工手冊」中之獎懲規定，就員工發生之不誠信行為，提報適用之懲處。	無差異。
（三） 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三) 本公司以密件專案處理保護提報者方式，處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。	無差異。
四、 加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形。並就公司各項資訊進行蒐集，即時提供相關資料。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無重大差異情形。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 本公司不定期安排部份廠商參與本公司之相關教育訓練課程，並透過採購發包合約要求廠商能達到誠信經營之目標。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司已於 103 年 3 月 11 日經董事會決議通過制定公司治理實務守則，且持續配合主管機關規定進行修正，並已公告於公開資訊觀測站網頁(https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04_1)，供投資人查詢。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	林正雄	97.11.28	112.1.12	職務調整

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：無。

陸、重要決議、公司章程及相關法規

一、與本次發行有關之決議文：請參閱附件十一。

二、公司章程及章程新舊條文對照表：請參閱附件十二。

三、盈餘分配表：請參閱附件十三。

富旺國際開發股份有限公司

附件一　現金增資發行新股承銷價格計算書。

富旺國際開發股份有限公司
112 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

(一)富旺國際開發股份有限公司(以下簡稱富旺公司或該公司)額定資本額為新台幣(幣別以下同) 3,500,000,000 元，分為 350,000,000 股，每股面額 10 元，採分次發行。目前實收資本額為 940,162,760 元，已發行普通股數計 94,016,276 股。

(二)富旺公司於 112 年 5 月 17 日經董事會決議及 112 年 6 月 19 日經董事長簽呈同意通過，辦理現金增資發行普通股 25,000,000 股，每股面額 10 元，總金額 250,000,000 元，增資後實收資本額將增加至 1,190,162,760 元。

(三)本次現金增資發行新股除依公司法第 267 條規定，保留發行新股總數 10%之股份，計 2,500,000 股由富旺公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10%，計 2,500,000 股採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80%，即 20,000,000 股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內，逕向富旺公司股務代理機構辦理併湊。其併湊後不足 1 股之畸零股或逾期未申報併湊，以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

(四)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(五)本次現金增資發行新股係採時價發行，原股東、員工、證券承銷商先行保留自行認購部分及本次公開承銷之申購人均按同一價格認購。

二、富旺公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：元

項目 年度	每股稅後盈餘（註 1）	每股股利			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘配股	資本公積	
109 年度（110 年配發）	2.35	2.00	0.00	0.00	2.00
110 年度（111 年配發）	0.44	0.25	0.00	0.00	0.25
111 年度（112 年配發）	(6.35)	0.00	0.00	0.00	0.00

資料來源：富旺公司各期經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站。
註 1：係按各年度加權平均流通在外股數計算。

(二)最近期會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

說明	金額
112 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益	1,050,081 仟元
112 年 9 月 30 日流通在外股數	94,016 仟股
112 年 9 月 30 日每股淨值	11.17 元

資料來源：富旺公司經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表-國際財務報告準則

(1)國際財務報告準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近三年度財務資料(註)		
		109 年	110 年	111 年
流動資產		8,285,200	8,821,802	7,898,620
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		10	10	10
以成本衡量之金融資產		-	-	-
採用權益法之投資		115,070	185,881	45,558
不動產、廠房及設備(註2)		17,043	32,324	33,086
無形資產		819	953	876
其他資產		1,127,396	1,263,914	1,214,473
資產總額		9,545,538	10,304,884	9,192,623
流動負債	分配前	5,709,189	6,538,759	7,163,548
	分配後	6,017,222	6,500,255	7,163,548
非流動負債		1,716,274	1,887,007	1,165,812
負債總額	分配前	7,425,463	8,425,766	8,329,360
	分配後	7,733,496	8,387,262	8,329,360
歸屬於母公司業主之權益		2,120,075	1,879,118	863,263
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163
資本公積		92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	487,346	247,135	(769,028)
	分配後	179,313	208,631	(769,028)
其他權益		-	(746)	(438)
庫藏股票		-	-	-
非控制權益		-	-	-
權益總額	分配前	2,120,075	1,879,118	863,263
	分配後	1,812,042	1,840,614	863,263

註1：以上各期財務資料經會計師查核簽證。

(2)國際財務報告準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近三年度財務資料(註)			112 年 9 月 30 日(註)
		109 年	110 年	111 年	
流動資產		8,567,963	9,350,909	8,431,182	9,267,359
不動產、廠房及設備		21,232	35,367	35,365	38,183
無形資產		1,119	1,101	923	880
其他資產		1,150,919	1,277,905	1,226,182	421,270
資產總額		9,741,233	10,665,282	9,693,652	9,727,692
流動負債	分配前	5,908,607	6,899,412	7,668,150	8,522,028
	分配後	6,216,640	6,937,916	7,668,150	8,522,028
非流動負債		1,712,551	1,886,752	1,162,239	155,583
負債總額	分配前	7,621,158	8,786,164	8,830,389	8,677,611
	分配後	7,929,191	8,824,668	8,830,389	8,677,611
歸屬於母公司業主之權益		2,120,075	1,879,118	863,263	1,050,081
股本		1,540,163	1,540,163	1,540,163	940,163
資本公積		92,566	92,566	92,566	92,566
保留盈餘	分配前	487,346	247,135	(769,028)	17,352
	分配後	179,313	208,631	(769,028)	17,352
其他權益		-	(746)	(438)	-
庫藏股票		-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-
權益總額	分配前	2,120,075	1,879,118	863,263	1,050,081
	分配後	1,812,042	1,840,614	863,263	1,050,081

註：以上各期間財務資料經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表

(1)國際財務報告準則(個體)

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項目＼年度	最近三年度財務資料(註)		
	109 年	110 年	111 年
營業收入	3,183,441	3,176,713	576,663
營業毛利	633,409	636,453	143,647
營業淨利	327,087	371,051	(67,272)
營業外收入及支出	48,831	(285,821)	(903,286)
稅前淨利	375,918	85,230	(970,558)
繼續營業單位本期淨利	362,590	67,822	(977,659)
停業單位損失	-	-	-
本期淨利(損)	362,590	67,822	(977,659)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	(746)	308
本期綜合損益總額	362,590	67,076	(977,351)
淨利歸屬於母公司業主	362,590	67,822	(977,659)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	362,590	67,076	(977,351)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-
每股盈餘	2.35	0.44	(6.35)

註：以上各年度財務資料經會計師查核簽證。

(2)國際財務報告準則(合併)

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項目 \ 年度	最近三年度財務資料（註）			112 年 9 月 30 日(註)
	109 年	110 年	111 年	
營業收入	3,191,189	3,185,720	578,022	1,829,223
營業毛利	678,610	700,728	154,189	394,603
營業淨利	334,480	377,765	(104,738)	162,991
營業外收入及支出	47,935	(279,956)	(866,860)	69,307
稅前淨利	382,415	97,809	(971,598)	232,298
繼續營業單位本期淨利	362,590	67,822	(977,659)	186,380
停業單位損失	-	-	-	-
本期淨利（損）	362,590	67,822	(977,659)	186,380
本期其他綜合損益（稅後淨額）	-	(746)	308	438
本期綜合損益總額	362,590	67,076	(977,351)	186,380
淨利歸屬於母公司業主	362,590	67,822	(977,659)	186,380
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	362,590	67,076	(977,351)	186,818
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-
每股盈餘	2.35	0.44	(6.35)	1.98

註：以上各期間財務資料經會計師查核簽證或核閱。

(四)會計師對最近三年度及最近期財務資料之查核簽證或核閱意見

年　度	會計師事務所名稱	簽證會計師	查核或核閱意見
109年度	勤業眾信聯合會計師事務所	蘇定堅、蔣淑菁	無保留意見
110年度	資誠聯合會計師事務所	王玉娟、劉美蘭	無保留意見
111年度	資誠聯合會計師事務所	王玉娟、劉美蘭	無保留意見
112年第三季	資誠聯合會計師事務所	王玉娟、劉美蘭	保留結論/意見-非重要子公司或採用權益法之投資未經會計師查核或核閱

三、承銷價格之計算依據及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

1.富旺公司本次現金增資發行新股案業經 112 年 5 月 17 日董事會決議通過辦理，其發行價格之訂定謹依「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定，於向金管會申報及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成。並決議本次現金增資之實際發行價格須因應市場情形之變動，將依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，且其相關條件亦授權董事長視實際發行時客觀環境作必要調整。

2.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(二)價格計算之說明

1.富旺公司普通股在證券櫃檯買賣中心掛牌交易，本次現金增資發行新股以 112 年 11 月 14 日為訂價基準日，其於基準日前一個營業日(112 年 11 月 13 日)、前三個營業日(112 年 11 月 9 日至 112 年 11 月 13 日)、前五個營業日(112 年 11 月 7 日至 112 年 11 月 13 日)之普通股收盤價簡單算術平均數分別為 21.80 元、21.47 元及 21.41 元，取前三個營業日普通股平均收盤價 21.47 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。

2.根據上述參考價格，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參酌富旺公司之經營績效、未來展望及最近期股價走勢，與富旺公司共同議定本次現金增資每股發行價格定為 17.15 元，高於前述參考價格 21.47 元之七成。其承銷價格之訂定符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定，尚屬合理。

主辦證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司

負責人：林寬成

中　華　民　國　112　年　11　月　14　日

(本用印頁僅限富旺國際開發股份有限公司 112 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

發行公司：富旺國際開發股份有限公司

負責人： 林正雄

中　華　民　國　1 1 2　年 11 月 14 日

(本用印頁僅限富旺國際開發股份有限公司 112 年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

富旺國際開發股份有限公司

附件二　民國一一〇年度合併財務報告暨會計師查核報告。

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 110 年度及 109 年度

（股票代碼 6219）

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電　　話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司及子公司

民國 110 年度及 109 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	5 ~ 9
五、　合併資產負債表	10 ~ 11
六、　合併綜合損益表	12
七、　合併權益變動表	13
八、　合併現金流量表	14 ~ 15
九、　合併財務報表附註	16 ~ 53
（一）　公司沿革	16
（二）　通過財務報告之日期及程序	16
（三）　新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
（四）　重大會計政策之彙總說明	17 ~ 25
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25 ~ 26
（六）　重要會計項目之說明	26 ~ 42
（七）　關係人交易	42 ~ 44
（八）　質押之資產	45

項　　目	頁　　次

(九)　重大或有負債及未認列之合約承諾	45 ~ 46
(十)　重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其他	46 ~ 51
(十三)附註揭露事項	51 ~ 52
(十四)營運部門資訊	52 ~ 53

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 110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至民國 110 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：富旺國際開發股份有限公司

負 責 人：林正雄

中華民國 111 年 3 月 28 日

pwc 資誠

會計師查核報告

(111)財審報字第 21003623 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 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 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金融監督管理委員會認可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 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 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查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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 110 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。

資誠聯合會計師事務所　PricewaterhouseCoopers, Taiwan
407619 台中市西屯區市政路 402 號 12 樓
12F, No. 402, Shizheng Rd., Xitun Dist., Taichung 407619, Taiwan
T: +886 (4) 2704 9168, F: +886 (4) 2254 2166 , www.pwc.tw

富旺集團民國 110 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(二十六)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十八)。民國 110 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 3,155,614 仟元，占合併營業收入之 99%。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就集團房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
   (1)與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
   (2)驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件(包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料)之日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋單暨客戶簽署之交屋聲明書日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

存貨備抵評價之評估

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十三)；存貨評價之重要會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(二)。富旺集團民國 110 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 5,258,266 仟元及 0 仟元。

富旺集團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 – 首次受託查核

富旺集團民國 109 年度之合併財務報表係由其他會計師查核，並於民國 110 年 3 月 30 日出具無保留意見加其他事項段之查核報告。

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 110 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可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（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

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，惟依照中華民國一般公認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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估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

pwc 資誠

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

劉美蘭

金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 111 年 3 月 28 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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	110年12月31日 金額	%	109年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 673,067	6	$ 864,776	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	1,596,578	15	1,378,724	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(三)及八	437,802	4	233,344	2
1150	應收票據淨額	六(四)	7,310	-	10,689	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	832,031	8	56,713	1
1200	其他應收款		74,335	1	556,894	6
130X	存貨	六(五)及八	5,258,266	49	5,243,961	54
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	471,520	5	222,862	2
11XX	**流動資產合計**		9,350,909	88	8,567,963	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	六(二)	20	-	20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(三)及八	979,579	9	1,025,396	11
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	35,367	-	21,232	-
1755	使用權資產	六(八)	184,270	2	4,545	-
1780	無形資產		1,101	-	1,119	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	28,105	-	15,076	-
1900	其他非流動資產	七(二)	85,931	1	105,882	1
15XX	**非流動資產合計**		1,314,373	12	1,173,270	12
1XXX	**資產總計**		$ 10,665,282	100	$ 9,741,233	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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	110年12月31日 金額	%	109年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(十)	$ 4,754,743	45	$ 4,367,526	45
2110	應付短期票券	六(十一)	349,518	3	398,844	4
2130	合約負債－流動	六(十八)	1,164,027	11	458,339	5
2150	應付票據		41,458	-	976	-
2170	應付帳款		476,305	4	288,884	3
2200	其他應付款	六(十二)及七(二)	57,437	1	344,201	4
2230	本期所得稅負債		14,091	-	9,876	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	12,632	-	2,186	-
2300	其他流動負債	七(二)	29,201	-	37,775	-
21XX	**流動負債合計**		6,899,412	64	5,908,607	61
	非流動負債					
2530	應付公司債	六(十三)	1,698,916	16	1,698,352	17
2580	租賃負債－非流動	七(二)	173,781	2	2,416	-
2600	其他非流動負債		14,055	-	11,783	-
25XX	**非流動負債合計**		1,886,752	18	1,712,551	17
2XXX	**負債總計**		8,786,164	82	7,621,158	78
	股本	六(十五)				
3110	普通股股本		1,540,163	14	1,540,163	16
	資本公積	六(十六)				
3200	資本公積		92,566	1	92,566	1
	保留盈餘	六(十七)				
3310	法定盈餘公積		161,015	2	124,756	1
3350	未分配盈餘		86,120	1	362,590	4
3400	其他權益		(746)	-	-	-
31XX	**歸屬於母公司業主之權益合計**		1,879,118	18	2,120,075	22
3XXX	**權益總計**		1,879,118	18	2,120,075	22
	重大或有負債及未認列之合約	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 10,665,282	100	$ 9,741,233	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

	項目	附註	110年度 金額	%	109年度 金額	%
4000	營業收入	六(十八)及七(二)	$ 3,185,720	100	$ 3,191,189	100
5000	營業成本	六(五)	(2,484,992)	(78)	(2,512,579)	(79)
5900	營業毛利		700,728	22	678,610	21
	營業費用	六(二十三)(二十四)				
6100	推銷費用		(164,141)	(5)	(210,019)	(7)
6200	管理費用		(158,822)	(5)	(134,111)	(4)
6000	營業費用合計		(322,963)	(10)	(344,130)	(11)
6900	營業利益		377,765	12	334,480	10
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(十九)	1,958	-	1,487	-
7010	其他收入	六(二十)	98,085	3	14,500	1
7020	其他利益及損失	六(二十一)	(332,616)	(10)	87,559	3
7050	財務成本	六(二十二)	(47,383)	(2)	(55,611)	(2)
7000	營業外收入及支出合計		(279,956)	(9)	47,935	2
7900	**稅前淨利**		97,809	3	382,415	12
7950	所得稅費用	六(二十五)	(29,987)	(1)	(19,825)	(1)
8200	**本期淨利**		$ 67,822	2	$ 362,590	11
	其他綜合損益(淨額)					
	後續可能重分類至損益之項目					
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		($ 746)	-	$ -	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		(746)	-	-	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		($ 746)	-	$ -	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 67,076	2	$ 362,590	11
	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		$ 67,822	2	$ 362,590	11
8620	非控制權益		-	-	-	-
	合計		$ 67,822	2	$ 362,590	11
	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		$ 67,076	2	$ 362,590	11
8720	非控制權益		-	-	-	-
	合計		$ 67,076	2	$ 362,590	11
	基本每股盈餘	六(二十六)				
9750	基本每股盈餘		$ 0.44		$ 2.35	
	稀釋每股盈餘	六(二十六)				
9850	稀釋每股盈餘		$ 0.44		$ 2.34	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益					
				保留盈餘			
		普通股股本	資本公積－發行溢價	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
109年度							
109年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 113,621	$ 111,566	$ -	$ 1,857,916
109年度淨利		-	-	-	362,590	-	362,590
109年度綜合損益總額		-	-	-	362,590	-	362,590
108年度盈餘指撥及分配	六(十七)						
法定盈餘公積		-	-	11,135	(11,135)	-	-
現金股利		-	-	-	(100,431)	-	(100,431)
109年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度							
110年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度淨利		-	-	-	67,822	-	67,822
110年度其他綜合損益		-	-	-	-	(746)	(746)
110年度綜合損益總額		-	-	-	67,822	(746)	67,076
109年度盈餘指撥及分配	六(十七)						
法定盈餘公積		-	-	36,259	(36,259)	-	-
現金股利		-	-	-	(308,033)	-	(308,033)
110年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 97,809	$ 382,415
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)	12,501	8,893
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三)	8,622	10,343
攤銷費用	六(二十三)	596	314
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一)	322,065	(102,623)
預期信用減損(回升利益)損失	十二(二)	447	1,661
利息費用	六(二十二)	47,383	55,611
利息收入	六(十九)	(1,958)	(1,487)
其他收入		(79,368)	-
股利收入	六(二十)	(16,870)	(8,534)
估計訴訟損失		8,635	10,900
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			
應收票據		3,379	5,218
應收帳款(含關係人)		(775,765)	(37,626)
其他應收款		(413)	68,065
存貨		47,892	117,575
其他流動資產		(248,658)	(38,256)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		705,688	225,028
應付票據		40,482	(1,931)
應付帳款		260,789	13,291
其他應付款		(42,758)	6,811
其他流動負債		(8,574)	19,883
營運產生之現金流入		381,924	735,551
收取之利息		1,958	1,487
支付之利息		(111,626)	(76,970)
支付之所得稅		(38,801)	(16,180)
營業活動之淨現金流入		233,455	643,888

(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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日
投資活動之現金流量			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		($ 46,092,115)	($ 38,884,156)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		45,743,376	37,870,278
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		(158,641)	(455,938)
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	(26,636)	(7,845)
存出保證金增加		(54,069)	(39,323)
存出保證金減少		71,163	169,130
購置無形資產		(578)	(1,251)
預付設備款減少(增加)		2,857	(2,857)
收取之股利		16,870	8,534
投資活動之淨現金流出		(497,773)	(1,343,428)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十八)	23,150,784	19,901,453
短期借款減少	六(二十八)	(22,712,497)	(19,209,219)
應付短期票券增加	六(二十八)	350,000	396,232
應付短期票券減少	六(二十八)	(400,000)	-
存入保證金增加	六(二十八)	212	845
存入保證金減少	六(二十八)	(575)	(1,479)
租賃本金償還	六(二十八)	(6,536)	(10,400)
發行公司債	六(二十八)	-	399,480
償還公司債	六(二十八)	-	(400,000)
支付現金股利	六(二十八)	(308,033)	(100,431)
籌資活動之淨現金流入		73,355	976,481
匯率影響數		(746)	-
本期現金及約當現金(減少)增加數		(191,709)	276,941
期初現金及約當現金餘額		864,776	587,835
期末現金及約當現金餘額		$ 673,067	$ 864,776

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年度及109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111年3月28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」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

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之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，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：

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

(1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

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

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

2.列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 110年12月31日	所持股權百分比 109年12月31日	說明
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	
本公司	蕾媞生物科技股份有限公司(蕾媞生技)	化妝品買賣	100	100	註
本公司	寶鑫營造股份有限公司(寶鑫營造)	綜合營造	100	100	

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 110年12月31日	所持股權百分比 109年12月31日	說明
本公司	Fuwong International Development Co.,Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	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	
蕾媞生技	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	
蕾媞生技	蕾媞生物科技責任有限公司（蕾媞越南）	化妝品買賣	100	100	

註：蕾媞生技於民國 109 年 4 月由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股，增資基準日為民國 109 年 4 月，並於民國 109 年 5 月完成變更登記程序。

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。

(4)所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1.資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

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

2.負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

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

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

(六)約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。

(七)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。

(八)按攤銷後成本衡量之金融資產

1.係指同時符合下列條件者：

(1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(九)應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(十)金融資產減損

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

(十一)金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(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至完工尚須投入之估計成本及相關變動銷售費用後之餘額。

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情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	2 年 ～ 5 年
其他設備	3 年 ～ 5 年

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1.租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2.租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
(1)固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付。
後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3.使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；
後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十六)無形資產

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十七)非金融資產減損

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

(十八)借款

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

(十九)應付帳款及票據

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

(二十)應付普通公司債

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

(二十一)金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

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

3. 員工酬勞及董監酬勞

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

(二十三)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)，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。

(二十四)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。

(二十五)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。

(二十六)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。

(二十七)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及假設。所作出之重大會計估計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 110 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 5,258,266 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及零用金	$ 1,146	$ 1,044
支票存款	2,141	2,173
活期存款	669,780	861,559
	$ 673,067	$ 864,776

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 110 年及 109 年 12 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款分別為 436,175 仟元及 231,833 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 979,579 仟元及 1,025,396 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 1,504,183	$ 1,437,009
-評價調整	92,395	(58,285)
	$ 1,596,578	$ 1,378,724
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 20	$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	($ 322,065)	$ 102,623

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	$ 436,175	$ 231,833
三個月以上定期存款	1,627	1,511
合計	$ 437,802	$ 233,344
非流動項目：		
受限制之活期存款	$ 976,279	$ 1,022,096
受限制之定期存款	3,300	3,300
合計	$ 979,579	$ 1,025,396

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
利息收入	$ 512	$ 291

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 110 年及 109 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)。

(四)應收帳款及票據

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	$ 7,310	$ 10,689
應收帳款	832,730	59,556
減：備抵損失	(699)	(3,086)
	$ 832,031	$ 56,470

1.應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	$ 832,730	$ 7,310	$ 23,177	$ 10,689
30天內	-	-	2,531	-
31-90天	-	-	29,330	-
91天以上	-	-	4,518	-
	$ 832,730	$ 7,310	$ 59,556	$ 10,689

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2.民國 110 年及 109 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 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 22,173 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 110 年及 109 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)。

（以下空白）

（五）存貨

	110年12月31日	109年12月31日
待售房地		
高雄苓雅	$ -	$ 15,897
明新大富翁	12,638	12,638
富旺科技園區(原NO1工業城)	28,685	66,638
國美天藏	38,997	60,528
世界之翼	35,558	378,259
站前318	-	51,385
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	255,238
雍華	25,480	-
站前新時代	52,042	-
其他	10,744	10,744
	213,390	851,327
在建房地		
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,460,085	$ 1,490,989
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	618,608	496,668
雍華(原巴黎麗池)	-	484,798
匯幸福	-	148,781
高雄楠梓區援中段	200,535	147,500
心海城(原沙鹿鹿寮段)	327,579	203,676
幸福好好(原雲林僑真段)	98,432	46,889
天際 W ONE(原上石段)	847,273	803,961
雲科莊園(原斗六明德段)	279,681	172,340
協奏曲(原苗栗文湖段)	181,336	169,806
國際園首(原雲林僑真段2)	209,702	-
西區麻園頭段	414,383	-
斗六雲林溪段	385,806	-
	5,023,420	4,165,408
預付土地		
龍井區龍津段	10,297	53,740
桃園平鎮(山仔頂及中庸段)	-	83,786
西區麻園頭段	-	60,847
雲林僑真段	-	19,642
	10,297	218,015
其他		
商品存貨	11,159	9,211
合計	$ 5,258,266	$ 5,243,961

1.本集團當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	$ 2,478,245	$ 2,509,178
勞務成本	2,237	341
其他營業成本	4,510	3,060
	$ 2,484,992	$ 2,512,579

2 利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	$ 62,197	$ 67,339
利息資本化利率(%)	1.70%-2.05%	1.75%-2.25%

3.本公司持有之部分土地係屬農業用之土地因受法令限制無法過戶與本公司，而暫以總經理名義登記產權並與該個人簽訂不動產借名登記契約書以保全此部分土地之權益，並將該土地設定抵押權予銀行做為借款之擔保，已於民國 109 年 9 月出售。

4.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5.上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)3.及 4.之說明。

(六)其他流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本	$ 322,545	$ 100,320
預付貨款	71,973	26,710
預付費用	30,588	48,601
代付款	28,344	22,053
留抵稅額	13,586	6,469
其他	4,484	18,709
	$ 471,520	$ 222,862

(七)不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年12月31日
成本				
租賃改良	$ 19,177	$ 5,384	($ 11,768)	$ 12,793
其他設備	52,582	21,252	(31,840)	41,994
合計	$ 71,759	$ 26,636	($ 43,608)	$ 54,787
累計折舊				
租賃改良	($ 10,816)	($ 7,456)	$ 11,768	($ 6,504)
其他設備	(39,711)	(5,045)	31,840	(12,916)
合計	($ 50,527)	($ 12,501)	$ 43,608	($ 19,420)
總計	$ 21,232			$ 35,367

	109年1月1日	本期增加	本期移轉	109年12月31日
成本				
租賃改良	$ 12,668	$ 7,309	($ 800)	$ 19,177
其他設備	51,246	536	800	52,582
合計	$ 63,914	$ 7,845	$ -	$ 71,759
累計折舊				
租賃改良	($ 5,740)	($ 5,076)	$ -	($ 10,816)
其他設備	(35,894)	(3,817)	-	(39,711)
合計	($ 41,634)	($ 8,893)	$ -	($ 50,527)
總計	$ 22,280			$ 21,232

(八)租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。

2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。

3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	$ 177,453	$ -
房屋及建築	6,817	4,545
	$ 184,270	$ 4,545

	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 5,331	$ -
房屋及建築	3,291	10,343
	$ 8,622	$ 10,343

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 1,603	$ 148
屬短期租賃合約之費用	11,436	17,400
來自轉租使用權資產之收益	686	4,647

5. 本集團於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 188,347 仟元及 2,848 仟元。

6. 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，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚在規劃階段。

7. 本集團於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 19,575 仟元及

27,948 仟元。

8. 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 110 年度總租賃給付金額增加 45 仟元。

(九)租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產包括建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 2 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。

2. 本集團於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 686 仟元及 4,647 仟元之租金收入（表列營業收入），內中無屬變動租賃給付。

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
109年	$ 941
110年	-
合計	$ 941

(十)短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,252,368	1.70%-2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	502,375	1.90%-2.15%	無
	$ 4,754,743		

借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,225,926	1.40%-2.50%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	141,600	1.41%-2.05%	無
	$ 4,367,526		

1. 於民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 31,411 仟元及 36,411 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 115 年。

(十一)應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	$ 350,000	$ 400,000
減：應付商業本票折價	(482)	(1,156)
	$ 349,518	$ 398,844
利率	0.45%	0.94%

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十二)其他應付款

	110年12月31日	109年12月31日
應付投資款	$ 12,027	$ 263,825
應付利息	12,339	15,765
應付薪資及獎金	13,054	24,917
應付佣金	3,682	18,989
應付廣告費	2,839	4,032
其他	13,496	16,673
	$ 57,437	$ 344,201

(十三)應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
應付公司債	$ 1,700,000	$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(1,084)	(1,648)
	$ 1,698,916	$ 1,698,352

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

2. 本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

3. 本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

   本公司經主管機關核准募集及發行民國108年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間

自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4. 本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

(十四)退休金

1. 自民國 94 年 7 月 1 日起，本集團依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本集團就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

2. 民國 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 3,157 仟元及 2,348 仟元。

(十五)股本

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

(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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

5. 本公司民國 110 年 5 月 10 日及民國 109 年 4 月 17 日經股東會決議通過民國 109 年度及 108 年度盈餘分配案，分配如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 36,259		$ 11,135	
現金股利	308,033	$ 2	100,431	$ 0.65
	$ 344,292		$ 111,566	

6. 本公司民國 111 年 3 月 28 日經董事會提議民國 110 年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 6,782	
特別盈餘公積	746	
現金股利	38,504	$ 0.25
	$ 46,032	

上述除現金股利業經民國 111 年 3 月 28 日董事會決議，其餘盈餘分派項目尚待股東會決議通過。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(十八)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	$ 3,183,707	$ 3,186,542
其他-租賃收入	2,013	4,647
	$ 3,185,720	$ 3,191,189

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及勞務，收入皆來自台灣地區，可細分為下列主要項目：

110年度	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 9,007	$ 3,183,707
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 9,007	$ 3,183,707
	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 9,007	$ 3,183,707

109年度	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 3,175,069	$ 3,725	$ 7,748	$ 3,186,542
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 3,175,069	$ 3,725	$ 7,748	$ 3,186,542
	$ 3,175,069	$ 3,725	$ 7,748	$ 3,186,542

2.本公司截至民國 110 年及 109 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：

	110年12月31日	109年12月31日
已簽約合約金額	$ 7,337,040	$ 4,250,393
預計認列收入年度	111年~114年	110年~114年

3.合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	$ 1,164,027	$ 458,339	$ 233,311

期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 181,504	$ 174,143

(十九)利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	$ 1,958	$ 1,487

(二十)其他收入

	110年度	109年度
股利收入	$ 16,870	$ 8,534
其他收入－其他(註)	81,215	5,966
	$ 98,085	$ 14,500

註：主係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十一)其他利益及損失

	110年度	109年度
外幣兌換損失	($ 784)	($ 4,395)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益	(322,065)	102,623
訴訟損失	(8,635)	(9,867)
其他損失	(1,132)	(802)
	($ 332,616)	$ 87,559

(二十二)財務成本

	110年度	109年度
利息費用		
銀行借款	$ 93,608	$ 103,750
應付公司債	12,124	16,440
應付短期票券	2,245	2,612
租賃負債	1,603	148
減:符合要件之資產資本化金額	(62,197)	(67,339)
	$ 47,383	$ 55,611

(二十三)費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
員工福利費用	$ 83,678	$ 87,824
折舊費用-不動產	12,501	8,893
折舊費用-使用權資產	8,622	10,343
攤銷費用	596	314
合計	$ 105,397	$ 107,374

(二十四)員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	$ 67,522	$ 75,637
勞健保費用	6,457	4,699
退休金費用	3,157	2,348
董事酬金	1,955	1,380
其他用人費用	4,587	3,760
	$ 83,678	$ 87,824

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估列如下：

	110年度	109年度
員工酬勞	$ 2,686	$ 11,770
董監酬勞	345	690
	$ 3,031	$ 12,460

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 110 年度員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04%及 0.39%估列；民國 109 年度員工酬勞及董監酬勞分別依 3.03%及 0.18%估列。

3. 經董事會業民國 109 年度之員工酬勞及董監事酬勞與民國 109 年度財務報表認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分:

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 16,285	$ 11,274
土地增值稅	17,289	4,922
未分配盈餘加徵稅	915	-
以前年度所得稅低(高)估數	8,527	(2,919)
當期所得稅總額	43,016	13,277
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(13,029)	6,548
遞延所得稅總額	(13,029)	6,548
所得稅費用	$ 29,987	$ 19,825

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 33,704	$ 76,483
按稅法規定應剔除之費用	98,424	27
按稅法規定免課稅之所得	(97,428)	(47,179)
課稅損失未認列遞延所得稅資產	2,337	-
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(33,781)	(16,286)
以前年度所得稅高低估數	8,527	(2,919)
土地增值稅	17,289	4,922
最低稅負制之所得稅影響數	-	4,777
未分配盈餘加徵	915	-
所得稅費用	$ 29,987	$ 19,825

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：

	110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	$ 14,096	($ 9,066)	$ 5,030
估計訴訟損失	980	1,727	2,707
未實現費用	-	20,368	-
	$ 15,076	$ 13,029	$ 28,105

	109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	$ 11,691	$ 2,405	$ 14,096
估計訴訟損失	1,706	(726)	980
-課稅損失	8,227	(8,227)	-
	$ 21,624	($ 6,548)	$ 15,076

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

(1)本公司：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

109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
100	核定數	$ 17,252	$ 17,252	110
104	核定數	61,848	61,848	114

(2)子公司-蕾媞生技：

110年12月31日

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

109年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	$ 776	$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	申報數	7,028	7,028	118
109	預計申報數	9,049	9,049	119

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	$ 4,600	$ 4,600

6. 本公司及子公司寶鑫營造、蕾媞生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

(二十六)每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	$ 67,822	154,016	$ 0.44
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	235	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 67,822	154,251	$ 0.44

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 362,590	154,016	$ 2.35
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 362,590	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	779	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 362,590	154,795	$ 2.34

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

(二十七)現金流量補充資訊

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	$ 26,636	$ 7,845

(二十八)來自籌資活動之負債之變動

	110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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	110年12月31日
短期借款	$ 4,367,526	$ 438,287	$ -	($ 51,070)	$ -	$ 4,754,743
應付短期票券	398,844	(50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	(6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	(363)	-	-	-	520
應付股利	-	(308,033)	308,033	-	-	-
	$ 6,470,207	$ 73,355	$ 496,380	($ 51,070)	$ 1,238	$ 6,990,110

	109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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	109年12月31日
短期借款	$ 3,624,222	$ 692,234	$ 51,070	$ -	$ -	$ 4,367,526
應付短期票券	-	396,232	-	-	2,612	398,844
租賃負債	12,154	(10,400)	2,848	-	-	4,602
應付公司債	1,698,303	(520)	-	-	569	1,698,352
存入保證金	1,517	(634)	-	-	-	883
應付股利	-	(100,431)	100,431	-	-	-
	$ 5,336,196	$ 976,481	$ 154,349	$ -	$ 3,181	$ 6,470,207

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
張育端	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	本公司之實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	110年度	109年度
不動產銷售		
鴻鉅公司	$ 963,928	$ -
其他關係人	14,319	46,423
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	1,206
昌運公司	12,857	2,519
合計	$ 997,333	$ 50,148

不動產銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

勞務收入係向關係人收取之代銷收入。

2.應收關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款：		
鴻鉅公司	$ -	$ 243

係出售待售土地予關係人之應收款項。依合約約定收款，與非關係人並無重大差異。

3.應付關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
其他應付款：		
其他關係人	$ -	$ 484

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。

(2)取得使用權資產

	110年度
天衛公司	$ 5,563

(3)租賃負債

A.期末餘額：

	110年12月31日
天衛公司	$ 4,474

B.利息費用

	110年度
天衛公司	$ 55

5.遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	110年12月31日	109年12月31日
昌運公司	$ 497	$ 4,198

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

6.存出保證金(表列其他非流動資產)

	110年12月31日	109年12月31日
鴻鉅公司	$ 30,148	$ 97,493
天衛公司	-	140
	$ 30,148	$ 97,633

係本集團與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7.合約負債

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	$ 13,522	$ 10,928

係本集團銷售予其他關係人收取之預收房地款。

8.代收款(表列其他流動負債)

	110年12月31日	109年12月31日
鴻鉅公司	$ -	$ 10,905

係本集團與鴻鉅公司合建分售，代為收取之土地款。

9.租金費用（表列管理費用）

	109年度
天衛公司	$ 969

係本集團向天衛資產承租辦公室，租金係於每年底支付。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 21,015	$ 28,112
退職後福利	527	558
總計	$ 21,542	$ 28,670

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值 110年12月31日	帳面價值 109年12月31日	擔保用途
存貨	$ 5,250,794	$ 4,047,958	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,291,018	754,237	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	436,175	231,833	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	979,579	1,025,396	應付公司債、應付短期票券
	$ 7,957,566	$ 6,059,424	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 利榮營造有限公司（以下簡稱「利榮公司」）於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。

   利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,342 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5%計算之法定利息。本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元（表列應付帳款），惟截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚未估列法定利息計 2,900 仟元。

   由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，截至民國 111 年 3 月 28 日止，最高法院審理中。

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

   本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產）。

截至民國 111 年 3 月 28 日止，高等法院審理中。

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（表列存貨），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，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 111 年 3 月 28 日止，尚未收訖。

4. 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)，惟上開土地因存在履約爭議，遂主張解除契約，並請求返還上開價金及其利息。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。截至民國 111 年 3 月 28 日台中地方法院審理中。

(二)承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
營建土地	$ 1,044,442

2. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價為 865,486 仟元，尚未估列之金額為 766,075 仟元。

3. 截至民國 110 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，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

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

	110年12月31日	109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	$ 1,596,598	$ 1,378,744
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	$ 673,067	$ 864,776
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,417,381	1,258,740
應收票據	7,310	10,689
應收帳款(含關係人)	832,031	56,713
其他應收款(含關係人)	74,335	556,894
存出保證金(表列其他非流動資產)	85,931	103,025
	$ 4,686,653	$ 4,229,581
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 4,754,743	$ 4,367,526
應付短期票券	349,518	398,844
應付票據	41,458	976
應付帳款	476,305	288,884
其他應付款(含關係人)	57,437	344,201
存入保證金(表列其他非流動負債)	520	883
	5,679,981	5,401,314
租賃負債	186,413	4,602
	$ 5,866,394	$ 5,405,916

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。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 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 110 年及 109 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 15,966 仟元及 13,787 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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,804 仟元及 3,494 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 IFRS9 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 IFRS9 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 110 年及 109 年度分別為 1,940 仟元及 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 110 年及 109 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
110年12月31日				
預期損失率	0.08%	-	20%~100%	
帳面價值總額	$ 832,730	$ -	$ -	$ 832,730
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
109年12月31日				
預期損失率	-	-	20%~100%	
帳面價值總額	$ 23,177	$ 31,861	$ 4,518	$ 59,556
備抵損失	$ -	$ -	($ 3,086)	($ 3,086)

I.本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	110年	109年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	$ 3,086	$ 1,425
因無法收回而沖銷之款項	(1,940)	-
信用減損(迴轉利益)損失	(447)	1,661
12月31日	$ 699	$ 3,086

J.本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B.本集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 3,584,342 仟元及 3,947,096 仟元。

C.下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

110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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	11,740	3,560	-	26,158	41,458
應付帳款	385,107	91,198	-	-	476,305
其他應付款	24,029	33,408	-	-	57,437
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	212,228
短期借款	659,508	372,239	2,132,988	1,821,931	4,986,666
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

非衍生金融負債：

109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
應付短期票券	$ 400,000	$ -	$ -	$ -	$ 400,000
應付票據	976	-	-	-	976
應付帳款	288,884	-	-	-	288,884
其他應付款	344,201	-	-	-	344,201
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800	4,895
短期借款	155,106	506,959	2,536,681	1,314,896	4,513,642
應付公司債	-	-	700,000	1,000,000	1,700,000

(三)公允價值資訊

1.為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2.非以公允價值衡量之金融工具

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

合理近似值。

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：

110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	$ 1,596,578	$ -	$ 20	$ 1,596,598

109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	$ 1,378,724	$ -	$ 20	$ 1,378,744

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	上市(櫃)公司股票
市場報價	收盤價

4.民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.民國 110 年及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四)新冠肺炎疫情之影響評估

因新型冠狀病毒肺炎疫情流行以及政府推動多項防疫措施之影響，截至民國 110 年 12 月 31 日止，經評估本集團之營運未受疫情及相關防疫措施產生重大影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，業已採行因應措施並持續管理相關事宜。

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：請詳附表一。

2.為他人背書保證：無此情形。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請

詳附表五。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。

9.從事衍生工具交易：無此情形。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(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）：請詳附表九。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：無此情形。

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

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

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110年及109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：

	110年度	109年度
房地出售收入	$ 3,155,614	$ 3,175,069
勞務收入	19,086	3,725
租賃收入	2,013	4,647
其他收入	9,007	7,748
合計	$ 3,185,720	$ 3,191,189

(四)地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	110年度		109年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	$ 3,185,720	$ 305,568	$ 3,191,189	$ 131,659

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

(以下空白)

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質（註1）	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額	備註
0	富旺國際開發股份有限公司	蕾媞生物科技股份有限公司	其他應收款	是	$ 30,000	$ 20,000	$ 20,000	2.05	2	$ -	營運週轉	$ -		$ -	$ 375,824	$ 751,647	

註1：(1)與本公司有業務往來。
(2)有短期融通資金之必要者。
註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。
註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

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110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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,315,000	$ 85,863	0.52%	$ 98,388	
本公司	元大滬深300正2(00637L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,478,000	146,652	0.43%	141,739	
本公司	友達光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,081,000	43,812	0.02%	47,655	
本公司	台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	91,000	54,404	0.00%	55,965	
本公司	正文科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,451,000	43,584	0.40%	46,867	
本公司	玉晶光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	68,000	34,232	0.06%	35,972	
本公司	宏致電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	190,000	10,025	0.14%	9,880	
本公司	宏捷科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	32,114	0.10%	28,400	
本公司	宏達國際電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	460,000	37,515	0.06%	39,008	
本公司	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,545,000	51,161	0.29%	51,798	
本公司	金寶電子工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,050,000	16,708	0.07%	16,958	
本公司	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	594,000	69,556	0.01%	84,645	
本公司	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,494,000	83,216	0.07%	97,657	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,657,000	131,475	0.34%	142,336	
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,000	30,220	0.09%	32,064	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,440,000	118,135	0.97%	124,528	
本公司	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	50,000	22,839	0.01%	23,975	
本公司	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,110,000	84,952	0.05%	85,680	
本公司	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	23,077	0.03%	21,710	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	672,000	75,395	0.02%	81,312	
本公司	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,248,000	40,749	0.02%	44,061	
本公司	碩禾電子材料股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	297,000	56,360	0.39%	62,073	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	54,000	41,699	0.01%	47,952	
本公司	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	927,000	58,991	0.01%	60,255	
本公司	達能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	385,000	6,331	0.34%	6,102	
					1,399,065		$ 1,486,980	
			評價調整		87,915			
					$ 1,486,980			
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	

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110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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	245,000	21,285	0.05%	21,046	
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	449,000	7,996	0.00%	8,800	
寶鑫營造	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,020,000	33,277	0.19%	34,221	
寶鑫營造	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	826,000	32,027	0.19%	35,105	
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	288,000	10,533	0.08%	10,426	
					105,118		$ 109,598	
			評價調整		4,480			
					$ 109,598			
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

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110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）

買、賣之公司	有價證券種類及名稱（註1）	帳列科目	交易對象（註2）	關係（註2）	期初（註5）		買入（註3）		賣出（註3）				期末（註5）	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	元大滬深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	$ -	111,431,000	$ 3,276,820	104,953,000	$ 3,053,581	$ 3,130,168	($ 80,926)	6,478,000	$ 141,739
本公司	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	150,000	6,105	48,573,000	2,799,724	48,129,000	2,585,539	2,736,032	75,895	594,000	84,645
本公司	群創光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	84,244,000	1,672,995	81,996,000	1,608,127	1,632,246	17,515	2,248,000	44,061
本公司	聯華電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	150,000	7,073	26,701,000	1,483,908	25,924,000	1,395,115	1,432,084	(6,517)	927,000	60,255
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	8,899,000	107,233	84,184,000	1,409,096	89,973,000	1,329,280	1,430,879	(9,605)	3,110,000	85,681
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,078,000	1,297,775	15,406,000	1,153,894	1,222,380	(16,181)	672,000	81,312
本公司	長榮航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	9,496,000	129,234	73,801,000	1,265,400	79,803,000	1,213,881	1,311,419	14,175	3,494,000	97,657
本公司	友達光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	54,644,000	960,466	52,563,000	921,763	916,654	2,373	2,081,000	47,655
本公司	富時中國A50指數	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,619,000	716,215	13,619,000	689,194	716,215	(28,003)	-	-
本公司	期街口布蘭特正2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	30,938,000	141,387	69,681,000	670,247	100,619,000	732,112	811,880	22,964	-	-
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	14,303,000	523,404	11,988,000	426,553	437,542	(12,278)	2,315,000	98,388
本公司	欣興電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,152,000	497,944	4,152,000	498,393	497,944	(1,193)	-	-
本公司	中國鋼鐵股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,529,000	479,874	13,529,000	455,756	479,874	(25,617)	-	-
本公司	玉晶光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	836,000	448,350	768,000	387,720	414,117	(27,721)	68,000	35,972
本公司	聯發科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	421,000	415,972	421,000	401,658	415,972	(15,648)	-	-
本公司	威盛電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	6,367,000	409,820	4,710,000	270,938	278,345	(8,058)	1,657,000	142,336
本公司	國碩科技工業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,670,000	403,451	16,670,000	423,280	403,451	18,640	-	-
本公司	敦泰電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,051,000	393,903	2,051,000	389,923	393,903	(5,169)	-	-
本公司	茂迪股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	11,569,000	384,331	8,129,000	255,884	266,196	(10,929)	3,440,000	124,528
本公司	弘塑科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	894,000	354,619	894,000	322,658	354,619	(32,908)	-	-
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,628,000	303,684	2,628,000	290,480	303,684	(14,086)	-	-
本公司	國泰台灣5G PLUS ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	17,192,000	302,916	17,192,000	304,364	302,916	1,014	-	-
本公司	永冠能源科技集團有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	4,105,721	338,311	238,000	19,030	4,343,721	343,570	408,932	(66,524)	-	-
寶鑫營造	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,681,000	372,574	4,681,000	395,553	372,574	21,791	-	-
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,991,000	359,694	16,542,000	347,044	351,699	(5,738)	449,000	8,800
寶鑫營造	元大滬深300單日正向2倍基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	18,517,000	442,251	18,517,000	441,825	442,251	(1,053)	-	-
寶鑫營造	元大台灣50反1 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	55,447,000	329,225	55,447,000	326,524	329,225	(3,163)	-	-
寶鑫營造	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,388,000	328,626	4,388,000	386,424	328,626	56,577	-	-

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。
註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。
註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。
註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日(註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－待售土地 桃園平鎮區 (山仔頂段)	民國109年11月11日	$ 558,310	$ 558,310	自然人	-	-	-	-	$ -	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 台中市西區 麻園頭段	民國109年7月7日	405,440	405,440	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 斗六雲林溪段	民國110年6月19日	361,192	361,192	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	註2

註1：事實發生日係為簽約日。
註2：上開存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)之說明。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110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）

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關　係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	存貨－待售土地 桃園平鎮區 （山仔頂段）	民國110年5月18日	民國109年8月26日及 民國109年11月11日	$ 797,624	$ 963,928	$ 963,928	$ 166,304	鴻鉅建設股份有限公司	負責人為主要管理階層之二等親	獲取獲利	依股價報告及一般市場價格議定	-

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110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

			交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註1）		應收（付）票據、帳款		
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	備註（註2）
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	$ 862,496	86%	依工程合約書計價及付款	$ -	-	($ 214,738)	41%	註4
本公司	鴻鉅建設股份有限公司	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬	銷貨	963,928	30%	依房地銷售合約進度收款	-	-	-	-	

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110年12月31日

附表七

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	$ 214,738	4.99	$ -	-	$ 85,662	-

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111年3月28日

富旺國際開發股份有限公司及子公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國110年1月1日至12月31日

附表八

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			
				科目	金額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	$ 862,496	依工程合約書計價及付款	8.09%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	214,738	依工程合約書計價及付款	2.01%
0	本公司	蕾媞生技	1	其他應收款	20,000	係資金貸與，到期一次還本	0.19%

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110年1月1日至12月31日

附表九

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	$ 120,000	$ 120,000	12,000	100.00	$ 173,157	$ 82,216	$ 87,809	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	7,322	(122)	(122)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,951	-	-	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	451	9	486	註2
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	(3,392)	(1)	(1)	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	41,900	41,900	4,000	100.00	(5,174)	(11,143)	(11,143)	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	(323)	7	7	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	2,972	2,972	-	100.00	2,111	(222)	-	註2、註3

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。
註2：於合併報表已沖銷。
註3：係孫公司，未予列示投資損益。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表十

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37%
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21%

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1110075 號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

委託人名稱：富旺國際開發股份有限公司

委託人統一編號：97447647

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

印鑑證明書用途：辦理 富旺國際開發股份有限公司

110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證

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

理事長：

核對人：

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日

富旺國際開發股份有限公司

附件三　民國一一一年度合併財務報告暨會計師查核報告。

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 111 年度及 110 年度

(股票代碼 6219)

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電　　話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司及子公司

民國 111 年度及 110 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	5 ~ 9
五、　合併資產負債表	10 ~ 11
六、　合併綜合損益表	12
七、　合併權益變動表	13
八、　合併現金流量表	14 ~ 15
九、　合併財務報表附註	16 ~ 52
（一）　公司沿革	16
（二）　通過財務報告之日期及程序	16
（三）　新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
（四）　重大會計政策之彙總說明	17 ~ 25
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
（六）　重要會計項目之說明	26 ~ 41
（七）　關係人交易	42 ~ 43
（八）　質押之資產	44

項　　目	頁　　次

(九)　重大或有負債及未認列之合約承諾	44 ~ 46
(十)　重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其他	46 ~ 51
(十三)附註揭露事項	51 ~ 52
(十四)營運部門資訊	52

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 111 年度（自民國 111 年 1 月 1 日至民國 111 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：富旺國際開發股份有限公司

負 責 人：林正雄

中華民國 112 年 2 月 23 日

pwc 資誠

會計師查核報告

(112)財審報字第 22003926 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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。

資誠聯合會計師事務所　PricewaterhouseCoopers, Taiwan
407619 台中市西屯區市政路 402 號 12 樓
12F, No. 402, Shizheng Rd., Xitun Dist., Taichung 407619, Taiwan
T: +886 (4) 2704 9168, F: +886 (4) 2254 2166 , www.pwc.tw

富旺集團民國 111 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(二十五)；會計項目說明請詳合併財務報表附註六(十七)。民國 111 年度富旺集團房地銷售收入為新台幣 573,028 仟元，占合併營業收入之 99%。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就集團房地銷售收入作業程序與內部控制進行瞭解與評估及驗證，包含：
   (1)與房地銷售收入作業程序之各部門人員進行訪談並取得房地銷售收入認列流程確認其與作業辦法一致。
   (2)驗證房地銷售收入作業之內部控制，檢查驗屋資料是否經權責主管覆核，檢查佐證文件(包含土地謄本、房屋所有權狀、驗屋資料及交屋資料)之日期及佐證文件資訊是否與房地銷售合約相符，以驗證交易被記錄於適當之期間。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀所載之過戶日期、核對客戶驗屋單暨客戶簽署之交屋聲明書日期等相關佐證文件，以確認房地銷售收入認列時點之適當性。

存貨備抵評價之評估

事項說明

有關存貨之會計政策，請詳合併財務報告附註四(十二)；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)。富旺集團民國 111 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 6,985,759 仟元及 0 仟元。

富旺集團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 111 年及 110 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見及無保留意見加其他事項段之查核報告在案，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 111 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

pwc 資誠

特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

劉美蘭

金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 112 年 2 月 23 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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 197,812	2	$ 673,067	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	521,251	5	1,596,578	15
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(三)及八	103,069	1	437,802	4
1150	應收票據淨額	六(四)	1,486	-	7,310	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	43,858	1	832,031	8
1200	其他應收款	九(一)	20,143	-	74,335	1
1220	本期所得稅資產		9,440	-	-	-
130X	存貨	六(五)、八及九(一)	6,985,759	72	5,258,266	49
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	548,364	6	471,520	5
11XX	**流動資產合計**		8,431,182	87	9,350,909	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	六(二)	20	-	20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(三)及八	980,953	10	979,579	9
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	35,365	-	35,367	-
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	163,637	2	184,270	2
1780	無形資產		923	-	1,101	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)	30,154	-	28,105	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)	51,418	1	85,931	1
15XX	**非流動資產合計**		1,262,470	13	1,314,373	12
1XXX	**資產總計**		$ 9,693,652	100	$ 10,665,282	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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(九)	$ 4,759,162	49	$ 4,754,743	45
2110	應付短期票券	六(十)	348,737	4	349,518	3
2130	合約負債－流動	六(十七)及七(二)	1,233,459	13	1,164,027	11
2150	應付票據		23,085	-	41,458	-
2170	應付帳款	九(一)	523,076	5	476,305	4
2200	其他應付款	六(十一)	52,730	1	57,437	1
2230	本期所得稅負債		-	-	14,091	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	11,589	-	12,632	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	699,875	7	-	-
2399	其他流動負債－其他		16,437	-	29,201	-
21XX	**流動負債合計**		7,668,150	79	6,899,412	64
	非流動負債					
2530	應付公司債	六(十二)	999,605	10	1,698,916	16
2580	租賃負債－非流動	七(二)	156,562	2	173,781	2
2600	其他非流動負債		6,072	-	14,055	-
25XX	**非流動負債合計**		1,162,239	12	1,886,752	18
2XXX	**負債總計**		8,830,389	91	8,786,164	82
	股本	六(十四)				
3110	普通股股本		1,540,163	16	1,540,163	14
	資本公積	六(十五)				
3200	資本公積		92,566	1	92,566	1
	保留盈餘	六(十六)				
3310	法定盈餘公積		167,797	2	161,015	2
3320	特別盈餘公積		746	-	-	-
3350	(待彌補虧損)未分配盈餘		(937,571)	(10)	86,120	1
3400	其他權益		(438)	-	(746)	-
31XX	**歸屬於母公司業主之權益合計**		863,263	9	1,879,118	18
3XXX	**權益總計**		863,263	9	1,879,118	18
	重大或有負債及未認列之合約	九				
	重大之期後事項	十一				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 9,693,652	100	$ 10,665,282	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國111年及110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	111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	營業收入	六(十七)及七(二)	$ 578,022	100	$ 3,185,720	100
5000	營業成本	六(五)	(423,833)	(73)	(2,484,992)	(78)
5900	營業毛利		154,189	27	700,728	22
	營業費用	六(二十一)(二十二)				
6100	推銷費用		(88,616)	(15)	(164,141)	(5)
6200	管理費用		(170,311)	(30)	(158,822)	(5)
6000	營業費用合計		(258,927)	(45)	(322,963)	(10)
6900	營業(損失)利益		(104,738)	(18)	377,765	12
	營業外收入及支出					
7100	利息收入		2,314	-	1,958	-
7010	其他收入	六(十八)	73,064	13	98,085	3
7020	其他利益及損失	六(十九)	(905,722)	(157)	(332,616)	(10)
7050	財務成本	六(二十)	(36,516)	(6)	(47,383)	(2)
7000	營業外收入及支出合計		(866,860)	(150)	(279,956)	(9)
7900	**稅前(淨損)淨利**		(971,598)	(168)	97,809	3
7950	所得稅費用	六(二十三)	(6,061)	(1)	(29,987)	(1)
8200	**本期(淨損)淨利**		($ 977,659)	(169)	$ 67,822	2
	其他綜合損益(淨額)					
	後續可能重分類至損益之項目					
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		$ 308	-	($ 746)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		308	-	(746)	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		$ 308	-	($ 746)	-
8500	**本期綜合損益總額**		($ 977,351)	(169)	$ 67,076	2
	淨損歸屬於：					
8610	母公司業主		($ 977,659)	(169)	$ 67,822	2
	合計		($ 977,659)	(169)	$ 67,822	2
	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		($ 977,351)	(169)	$ 67,076	2
	合計		($ 977,351)	(169)	$ 67,076	2
	基本每股(虧損)盈餘	六(二十四)				
9750	基本每股(虧損)盈餘		($ 6.35)		$ 0.44	
	稀釋每股(虧損)盈餘	六(二十四)				
9850	稀釋每股(虧損)盈餘		($ 6.35)		$ 0.44	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益						
				保留盈餘				
		普通股股本	資本公積－發行溢價	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈虧	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
110年度								
110年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ -	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度淨利		-	-	-	-	67,822	-	67,822
110年度其他綜合損益		-	-	-	-	-	(746)	(746)
110年度綜合損益總額		-	-	-	-	67,822	(746)	67,076
109年度盈餘指撥及分配	六(十六)							
法定盈餘公積		-	-	36,259	-	(36,259)	-	-
現金股利		-	-	-	-	(308,033)	-	(308,033)
110年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ -	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118
111年度								
111年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ -	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118
111年度淨損		-	-	-	-	(977,659)	-	(977,659)
111年度其他綜合損益		-	-	-	-	-	308	308
111年度綜合損益總額		-	-	-	-	(977,659)	308	(977,351)
110年度盈餘指撥及分配	六(十六)							
法定盈餘公積		-	-	6,782	-	(6,782)	-	-
特別盈餘公積		-	-	-	746	(746)	-	-
現金股利		-	-	-	-	(38,504)	-	(38,504)
111年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 167,797	$ 746	($ 937,571)	($ 438)	$ 863,263

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日至12月31日	110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		($ 971,598)	$ 97,809
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十一)	12,175	12,501
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十一)	11,247	8,622
攤銷費用	六(二十一)	655	596
預期信用減損回升利益	十二(二)	-	447
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	六(二)(十九)	895,298	322,065
利息費用	六(二十)	36,516	47,383
利息收入		(2,314)	(1,958)
股利收入	六(十八)	(56,650)	(16,870)
其他收入		-	(79,368)
處分不動產、廠房及設備損失		50	-
租賃修改利益	六(十九)	(964)	-
訴訟損失	六(十九)	5,977	8,635
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			
應收票據		5,824	3,379
應收帳款(含關係人)		788,173	(775,765)
其他應收款(含關係人)		(10,094)	(413)
存貨		(1,647,018)	47,892
其他流動資產		(76,844)	(248,658)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		69,432	705,688
應付票據		(18,373)	40,482
應付帳款		46,771	260,789
其他應付款		(11,106)	(42,758)
其他流動負債		(12,764)	(8,574)
營運產生之現金(流出)流入		(935,607)	381,924
收取之利息		2,314	1,958
支付之利息		(118,106)	(111,626)
支付之所得稅		(31,641)	(38,801)
營業活動之淨現金(流出)流入		(1,083,040)	233,455

(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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
投資活動之現金流量			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五)	($ 9,384,464)	($ 46,092,115)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五)	9,619,090	45,743,376
透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款		4,617	-
按攤銷後成本衡量之金融資產減少(增加)		333,359	(158,641)
購置不動產、廠房及設備	六(二十五)	(12,223)	(26,636)
存出保證金增加		(9,669)	(54,069)
存出保證金減少		42,315	71,163
購置無形資產		(477)	(578)
預付設備款減少		-	2,857
收取之股利		56,650	16,870
投資活動之淨現金流入(流出)		649,198	(497,773)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十六)	9,807,868	23,150,784
短期借款減少	六(二十六)	(9,803,449)	(22,712,497)
應付短期票券增加	六(二十六)	350,000	350,000
應付短期票券減少	六(二十六)	(350,000)	(400,000)
存入保證金增加	六(二十六)	867	212
存入保證金減少	六(二十六)	(591)	(575)
租賃本金償還	六(二十六)	(7,912)	(6,536)
發放現金股利	六(十六)(二十六)	(38,504)	(308,033)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(41,721)	73,355
匯率影響數		308	(746)
本期現金及約當現金減少數		(475,255)	(191,709)
期初現金及約當現金餘額		673,067	864,776
期末現金及約當現金餘額		$ 197,812	$ 673,067

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國111年度及110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112年2月23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之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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之影響

下表彙列金管會認可之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、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1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本合併財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

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

制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

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

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

2.列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 111年12月31日	所持股權百分比 110年12月31日	說明
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	
本公司	蕾媞生物科技股份有限公司 (蕾媞生技)	化妝品買賣	100	100	註1
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	Fuwong International Development Co.,Ltd. (Fuwong)	不動產買賣	100	100	註2
本公司	富旺不動產股份有限公司 (富旺不動產)	不動產買賣	100	100	
本公司	富信全球置業股份有限公司 (富信全球置業)	不動產買賣	100	100	註4
蕾媞生技	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	
蕾媞生技	蕾媞生物科技責任有限公司 (蕾媞越南)	化妝品買賣	-	100	註3

註1：蕾媞生技於民國111年5月11日由董事會代行股東會決議通過以債權20,000仟元抵繳股款，發行新股2,000仟股，增資基準日為民國111年5月25日，並於民國111年6月6日完成變更登記程序。

註 2:本集團於民國 107 年 4 月 20 日經董事會決議通過辦理 FUWONG International Development Co.,Ltd 清算程序，目前刻正辦理清算程序中。

註 3:本集團自民國 110 年 9 月 15 日清算蕾媞生物科技責任有限公司，並於民國 111 年 12 月 19 日清算完竣。

註 4:富信全球置業於民國 111 年 5 月 11 日由董事會代行股東會決議通過辦理現金增資發行普通股 3,000 仟股，每股面額 10 元，總額 30,000 仟元，刻正辦理相關程序中。

3.未列入合併財務報告之子公司：無此情形。

4.子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5.重大限制：無此情形。

6.對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

(四)外幣換算

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

外幣交易及餘額

(1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4)所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

1.資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

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

2.負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

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

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

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(七)按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(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，本集團係以原始發票金額衡量。

(九)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)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。

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(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

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。

(十三)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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	1 年 ～ 2 年
其他設備	3 年 ～ 5 年

(十四)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
   (1)固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
   (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付。
   後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

4. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十五)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。

(十六)非金融資產減損

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

(十七)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。

(十八)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。

(十九)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)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。

(二十一)員工福利

1. 短期員工福利

   短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

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

3. 員工酬勞及董事酬勞

   員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。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。

(二十二)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)，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。

(二十三)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。

(二十四)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。

(二十五)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。

(二十六)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及假設。所作出之重大會計估計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 111 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為 6,985,759 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及零用金	$ 1,089	$ 1,146
支票存款	3,142	2,141
活期存款	193,581	669,780
	$ 197,812	$ 673,067

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 111 年及 110 年 12 月 31 日履約保證專戶存款係建案預售信託款及三個月以上定期存款分別為 103,069 仟元及 437,802 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本集團民國 111 年及 110 年 12 月 31 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，餘額分別為 980,953 仟元及 979,579 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 543,784	$ 1,504,183
-評價調整	(22,533)	92,395
	$ 521,251	$ 1,596,578
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 20	$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	111年度	110年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	($ 859,760)	($ 322,065)
衍生工具	(35,538)	-
合計	($ 895,298)	($ 322,065)

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	$ 103,069	$ 436,175
三個月以上定期存款	-	1,627
合計	$ 103,069	$ 437,802
非流動項目：		
受限制之活期存款	$ 977,653	$ 976,279
受限制之定期存款	3,300	3,300
合計	$ 980,953	$ 979,579

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益如下：

	111年度	110年度
利息收入	$ 1,450	$ 512

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 111 年及 110 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。
3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
4. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(四)應收帳款及票據

	111年12月31日	110年12月31日
應收票據	$ 1,486	$ 7,310
應收帳款	$ 44,557	$ 832,730
減：備抵損失	(699)	(699)
	$ 43,858	$ 832,031

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	111年12月31日		110年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	$ 44,557	$ 1,486	$ 832,730	$ 7,310
30天內	-	-	-	-
31-90天	-	-	-	-
91天以上	-	-	-	-
	$ 44,557	$ 1,486	$ 832,730	$ 7,310

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 111 年及 110 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 110 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 67,159 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 111 年及 110 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)存貨

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

	110年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	$ 213,390	$ -	$ 213,390
在建房地	5,023,420	-	5,023,420
預付土地款	10,297	-	10,297
商品存貨	11,159	-	11,159
合計	$ 5,258,266	$ -	$ 5,258,266

1. 存貨明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地		
明新大富翁	$ -	$ 12,638
富旺科技園區(原NO1工業城)	-	28,685
國美天藏	38,997	38,997
世界之翼	35,558	35,558
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	9,246
雍華	-	25,480
站前新時代	28,627	52,042
站前富時代	64,450	-
其他	10,744	10,744
	187,622	213,390

	111年12月31日	110年12月31日
在建房地		
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,321,240	$ 1,460,085
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	858,463	618,608
高雄楠梓區援中段	312,910	200,535
心海城(原沙鹿鹿寮段)	582,393	327,579
幸福好好(原雲林僑真段)	200,365	98,432
天際 W ONE(原上石段)	1,059,454	847,273
雲科莊園(原斗六明德段)	388,551	279,681
協奏曲(原苗栗文湖段)	316,603	181,336
國際園首(原雲林僑真段2)	278,125	209,702
西區麻園頭段	636,970	414,383
斗六雲林溪段	389,565	385,806
艾美莊園	447,498	-
	6,792,137	5,023,420
預付土地		
龍井區龍津段	-	10,297
其他		
商品存貨	6,000	11,159
合計	$ 6,985,759	$ 5,258,266

2.本集團當期認列為費損之存貨成本：

	111年度	110年度
已出售存貨成本	$ 420,490	$ 2,478,245
勞務成本	1,640	2,237
其他營業成本	1,703	4,510
	$ 423,833	$ 2,484,992

3.利息資本化相關資訊如下：

	111年度	110年度
利息資本化金額	$ 80,475	$ 62,197
利息資本化利率(%)	0.84%-2.62%	1.70%-2.05%

4.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5.上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)6.之說明。

(六)其他流動資產

	111年12月31日	110年12月31日
取得合約之增額成本	$ 406,759	$ 322,545
預付貨款	34,435	71,973
預付費用	21,520	30,588
代付款	35,664	28,344
留抵稅額	40,963	13,586
其他	9,023	4,484
	$ 548,364	$ 471,520

(七)不動產、廠房及設備

	111年1月1日	本期增加	本期處分	111年12月31日
成本				
租賃改良	$ 12,793	$ 1,585	$ -	$ 14,378
其他設備	41,994	6,555	(725)	47,824
未完工程	-	4,083	-	4,083
合計	$ 54,787	$ 12,223	($ 725)	$ 66,285
累計折舊				
租賃改良	($ 6,504)	($ 4,834)	$ -	($ 11,338)
其他設備	(12,916)	(7,341)	675	(19,582)
合計	($ 19,420)	($ 12,175)	$ 675	($ 30,920)
總計	$ 35,367			$ 35,365

	110年1月1日	本期增加	本期移轉	110年12月31日
成本				
租賃改良	$ 19,177	$ 5,384	($ 11,768)	$ 12,793
其他設備	52,582	21,252	(31,840)	41,994
合計	$ 71,759	$ 26,636	($ 43,608)	$ 54,787
累計折舊				
租賃改良	($ 10,816)	($ 7,456)	$ 11,768	($ 6,504)
其他設備	(39,711)	(5,045)	31,840	(12,916)
合計	($ 50,527)	($ 12,501)	$ 43,608	($ 19,420)
總計	$ 21,232			$ 35,367

(八)租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。

2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。

3.使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	111年12月31日	110年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	$ 158,971	$ 177,453
房屋及建築	4,666	6,817
	$ 163,637	$ 184,270

	111年度	110年度
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 9,096	$ 5,331
房屋及建築	2,151	3,291
	$ 11,247	$ 8,622

4.與租賃有關之損益項目資訊如下：

	111年度	110年度
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 2,536	$ 1,603
屬短期租賃合約之費用	5,061	11,436
來自轉租使用權資產之收益	347	686

5.本集團於民國 111 年及 110 年度使用權資產之增添分別為 0 仟元及 188,347 仟元。

6.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，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 111 年 12 月 31 日止，尚在興建階段。

7.本集團於民國 111 年及 110 年度租賃現金流出總額分別為 15,509 仟元及 19,575 仟元。

8.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 111 年及 110 年度總租賃給付金額分別增加 84 仟元及 45 仟元。

(九)短期借款

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,547,162	1.75%-2.98%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.50%~4.30%	無
	$ 4,759,162		

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,387,743	1.70%-2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	367,000	2.00%-2.15%	無
	$ 4,754,743		

1. 於民國 111 年及 110 年度認列於損益之利息費用分別為 14,434 仟元及 27,368 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 116 年。

(十)應付短期票券

	111年12月31日	110年12月31日
應付商業本票	$ 350,000	$ 350,000
減：應付商業本票折價	(1,263)	(482)
	$ 348,737	$ 349,518
利率	1.19%	0.45%

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十一)其他應付款

	111年12月31日	110年12月31日
應付利息	$ 12,984	$ 12,339
應付訴訟賠償費	11,557	-
應付薪資及獎金	7,468	13,054
應付投資款	6,955	12,027
應付佣金	1,929	3,682
應付廣告費	1,429	2,839
其他	10,408	13,496
	$ 52,730	$ 57,437

(十二)應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
應付公司債	$ 1,700,000	$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(520)	(1,084)
小計：	1,699,480	1,698,916
減：一年內到期部分(表列一年或一營業週期內到期長期負債)	(699,875)	-
合計：	$ 999,605	$ 1,698,916

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1.本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

2.本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

3.本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國108年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4.本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

5.本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

(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 111 年及 110 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 3,123 仟元及 3,157 仟元。

(十四)股本

截至民國 111 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

(十五)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。

(十六)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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

5.本公司於民國 111 年 6 月 16 日及民國 110 年 5 月 10 日股東會決議通過民國 110 年度及 109 年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度		109年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 6,782		$ 36,259	
特別盈餘公積	746		-	
現金股利	38,504	$ 0.25	308,033	$ 2.00
	$ 46,032		$ 344,292	

6.本公司民國 112 年 2 月 23 日經董事會決議，因民國 111 年度為待彌補虧損，不擬分配盈餘。

7.有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。

(十七)營業收入

	111年度	110年度
客戶合約收入	$ 575,412	$ 3,183,707
其他-租賃收入	2,610	2,013
	$ 578,022	$ 3,185,720

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：

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

110年度	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 9,007	$ 3,183,707
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 9,007	$ 3,183,707

2.本公司截至民國 111 年及 110 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：

	111年12月31日	110年12月31日
已簽約合約金額	$ 8,681,698	$ 7,337,040
預計認列收入年度	112年~114年	111年~114年

3.合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	111年12月31日	110年12月31日	110年1月1日
合約負債	$ 1,233,459	$ 1,164,027	$ 458,339

期初合約負債本期認列收入

	111年度	110年度
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 102,352	$ 181,504

(十八)其他收入

	111年度	110年度
股利收入	$ 56,650	$ 16,870
賠償收入	12,500	-
其他收入－其他(註)	3,914	81,215
	$ 73,064	$ 98,085

註：民國 110 年度之其他收入-其他主要係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(十九)其他利益及損失

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備損失	($ 50)	$ -
租賃修改利益	964	-
外幣兌換利益(損失)	429	(784)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(895,298)	(322,065)
處分投資損失	(23)	-
訴訟損失	(5,977)	(8,635)
其他損失	(5,767)	(1,132)
	($ 905,722)	($ 332,616)

(二十)財務成本

	111年度	110年度
利息費用		
銀行借款	$ 94,909	$ 89,565
應付公司債	16,173	16,167
應付短期票券	3,373	2,245
租賃負債	2,536	1,603
減：符合要件之資產資本化金額	(80,475)	(62,197)
	$ 36,516	$ 47,383

(二十一)費用性質之額外資訊

	111年度	110年度
員工福利費用	$ 75,471	$ 83,678
折舊費用-不動產	12,175	12,501
折舊費用-使用權資產	11,247	8,622
攤銷費用	655	596
合計	$ 99,548	$ 105,397

(二十二)員工福利費用

	111年度	110年度
薪資費用	$ 61,124	$ 67,522
勞健保費用	6,269	6,457
退休金費用	3,123	3,157
董事酬金	1,685	1,955
其他用人費用	3,270	4,587
	$ 75,471	$ 83,678

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估計如下：

	111年度	110年度
員工酬勞	$ -	$ 2,686
董監酬勞	-	345
合計	$ -	$ 3,031

上述金額帳列費用科目，係依當年度之獲利狀況估列。民國 111 年度因淨損，故本公司未估列員工酬勞及董監酬勞；民國 110 年度員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04%及 0.39%估列。

3. 經董事會決議民國 110 年度之員工酬勞及董監事酬勞與民國 110 年度財務報表認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三)所得稅

1.所得稅費用

所得稅費用組成部分:

	111年度	110年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ -	$ 16,285
土地增值稅	5,921	17,289
未分配盈餘加徵稅	-	915
以前年度所得稅低估數	2,189	8,527
當期所得稅總額	8,110	43,016
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(2,049)	(13,029)
遞延所得稅總額	(2,049)	(13,029)
所得稅費用	$ 6,061	$ 29,987

2.所得稅費用與會計利潤關係

	111年度	110年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	($ 201,561)	$ 33,704
按稅法規定應剔除之費用	193,998	98,424
按稅法規定免課稅之所得	(13,114)	(97,428)
按稅法規定應加計之收入	16,224	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	4,258	2,337
遞延所得稅資產估計變動	(1,854)	(33,781)
以前年度所得稅低估數	2,189	8,527
土地增值稅	5,921	17,289
未分配盈餘加徵	-	915
所得稅費用	$ 6,061	$ 29,987

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：

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

	110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	$ 14,096	($ 9,066)	$ 5,030
估計訴訟損失	980	1,727	2,707
未實現費用	-	20,368	20,368
	$ 15,076	$ 13,029	$ 28,105

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

(1)本公司：

111年12月31日				
			未認列遞延	
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
104	核定數	3,685	3,685	114
111	預計申報數	18,197	18,197	121

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

(2)子公司-蕾媞生技：

111年12月31日				
			未認列遞延	
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	$ 776	$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	核定數	7,028	7,028	118
109	核定數	8,660	8,660	119
110	申報數	11,334	11,334	120
111	預計申報數	2,806	2,806	121

110年12月31日				
			未認列遞延	
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	所得稅資產金額	最後扣抵年度
101	核定數	$ 776	$ 776	111
106	核定數	9,452	9,452	116
107	核定數	6,490	6,490	117
108	核定數	7,028	7,028	118
109	申報數	8,660	8,660	119
110	預計申報數	11,334	11,334	120

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	111年12月31日	110年12月31日
可減除暫時性差異	$ 4,600	$ 4,600

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度；本公司之子公司寶鑫營造、蕾媞生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 109 年度。

(二十四)每股(虧損)盈餘

	111年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)
基本每股虧損			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	($ 977,659)	154,016	($ 6.35)

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	$ 0.44
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	235	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 67,822	154,251	$ 0.44

1. 因民國 111 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。

2. 於計算民國 110 年度稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

(二十五)現金流量補充資訊

1.購置不動產、廠房及設備

	111年度	110年度
購置不動產、廠房及設備	$ 12,223	$ 26,636

2.取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111年度	110年度
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 9,379,392	$ 45,840,317
加：期初應付款	12,027	263,825
減：期末應付款	(6,955)	(12,027)
	$ 9,384,464	$ 46,092,115

3.處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111年度	110年度
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 10,335,174	$ 45,784,218
減：處分損失	(780,370)	(472,744)
加：期初應收款	73,934	505,836
減：期末應收款	(9,648)	(73,934)
	$ 9,619,090	$ 45,743,376

(二十六)來自籌資活動之負債之變動

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

	110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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	110年12月31日
短期借款	$ 4,367,526	$ 438,287	$ -	($ 51,070)	$ -	$ 4,754,743
應付短期票券	398,844	(50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	(6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債(含一年內到期之應付公司債)	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	(363)	-	-	-	520
應付股利	-	(308,033)	308,033	-	-	-
	$ 6,470,207	$ 73,355	$ 496,380	($ 51,070)	$ 1,238	$ 6,990,110

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
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	本公司之實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	111年度	110年度
不動產銷售		
鴻鉅公司	$ -	$ 963,928
昌運公司	-	14,319
勞務收入		
鴻鉅公司	1,372	6,229
昌運公司	-	12,857
合計	$ 1,372	$ 997,333

(1)本公司於民國110年5月18日經董事會通過出售不動產予鴻鉅公司，其交易價格係依估價報告及一般市價議定，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.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)取得使用權資產

	111年度	110年度
天衛公司	$ -	$ 5,563

(3)租賃負債

A.期末餘額：

	111年12月31日	110年12月31日
天衛公司	$ 3,374	$ 4,474

B.利息費用

	111年度	110年度
天衛公司	$ 43	$ 55

3.遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	111年12月31日	110年12月31日
昌運公司	$ 497	$ 497

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

4.存出保證金(表列其他非流動資產)

	111年12月31日	110年12月31日
鴻鉅公司	$ -	$ 30,148
天衛公司	140	-
合計	$ 140	$ 30,148

係本集團與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

5.合約負債

	111年12月31日	110年12月31日
其他關係人	$ 11,327	$ 13,522

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

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 12,099	$ 21,015
退職後福利	612	527
總計	$ 12,711	$ 21,542

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值 111年12月31日	帳面價值 110年12月31日	擔保用途
存貨	$ 6,979,522	$ 5,250,794	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	489,836	1,291,018	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	103,069	436,175	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	980,953	979,579	應付公司債、應付短期票券
	$ 8,553,380	$ 7,957,566	

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 樓集合主宅大樓新建工程」，興亞公司請求本公司支付工程款共計 69,177 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 112 年 2 月 23 日，高等法院審理中。

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

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

   民國 111 年 9 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 11 月 9 日雙方調解不成立。截至民國 112 年 2 月 23 日止，由高等法院審理中。

本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產）。

3. 利榮營造有限公司（以下簡稱「利榮公司」）於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。

   利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,342 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5%計算之法定利息。

   由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，民國 111 年 2 月 25 日最高法院發回二審，民國 111 年 8 月 12 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 9 月 21 日本公司與利榮公司首次調解未能合致，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚在調解中。

   本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元(表列應付帳款）及本公司已於民國 110 年 5 月 5 日依照判決給付金額提存計 10,306 仟元(表列其他非流動資產)。

4. 工程承包商分別向寶鑫公司提起民事訴訟請求給付工程款及逾期租金等計 3 件，共計新台幣 11,671 仟元，截至民國 112 年 2 月 23 日止，由地方法院審理中。

   本公司已於工程進行時，估列工程款計 4,827 仟元（表列應付帳款）。

5. 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金及損害賠償計 2 件，共計 8,459 仟元，由地方法院審理中。

6. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司(以下簡稱「賣方」)購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元(表列存貨)，惟上開土地存在履約爭議。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。賣方於同一訴訟程序中提起反訴，請求本公司同意賣方領取信託財產專戶之土地價款計 361,192 仟元，並給付賣方懲罰性違約金計 361,192 仟元，截至民國 112 年 2 月 23 日止，地方法院審理中。

7. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」）購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元(表列其他應收款)，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚未收訖。

(二)承諾事項

1. 截至民國 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 1,225,221 仟元及 865,486 仟元，尚未支付之金額分別為 782,300 仟元及 766,075 仟元。

2. 截至民國 111 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，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司為改善財務結構於民國 112 年 2 月 23 日經董事會決議，通過辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 38.956922%，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚待經股東會決議。

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。

(以下空白)

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	111年12月31日	110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	$ 521,271	$ 1,596,598
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	$ 197,812	$ 673,067
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,084,022	1,417,381
應收票據	1,486	7,310
應收帳款(含關係人)	43,858	832,031
其他應收款(含關係人)	20,143	74,335
存出保證金(表列其他非流動資產)	51,418	85,931
	$ 1,920,010	$ 4,686,653

	111年12月31日	110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	$ 4,759,162	$ 4,754,743
應付短期票券	348,737	349,518
應付票據	23,085	41,458
應付帳款	523,076	476,305
其他應付款(含關係人)	52,730	57,437
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,699,480	1,698,916
存入保證金(表列其他非流動負債)	796	520
	7,407,066	7,378,897
租賃負債	168,151	186,413
	$ 7,575,217	$ 7,565,310

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。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 111 年及 110 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 25,841 仟元及 79,830 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 111 年及 110 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 111 年及 110 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,807 仟元及 3,804 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 IFRS9 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 IFRS9 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 111 年及 110 年度分別為 0 元及 1,940 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 111 年及 110 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
111年12月31日				
預期損失率	1.57%	-	-	
帳面價值總額	$ 44,557	$ -	$ -	$ 44,557
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
110年12月31日				
預期損失率	0.08%	-	20%~100%	
帳面價值總額	$ 832,730	$ -	$ -	$ 832,730
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：

	111年	110年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	$ 699	$ 3,086
減損損失迴轉	-	(447)
因無法收回而沖銷之款項	-	(1,940)
12月31日	$ 699	$ 699

J.本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之備抵損失皆不重大。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B.本集團民國111年及110年12月31日之未動用之銀行融資額度分別為2,722,404仟元及3,584,342仟元。

C.下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

111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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	6,422	5,418	11,245	-	23,085
應付帳款	304,913	121,847	96,316	-	523,076
其他應付款	36,767	15,963	-	-	52,730
租賃負債	2,929	8,861	23,230	155,277	190,297
短期借款	313,186	1,121,699	2,753,313	827,319	5,015,517
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	704	- 92	-	796
應付公司債	-	700,000	1,000,000	-	1,700,000

非衍生金融負債：

110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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	11,740	3,560	-	26,158	41,458
應付帳款	364,627	53,616	58,063	-	476,306
其他應付款	24,029	33,408	-	-	57,437
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	212,228
短期借款	659,508	372,239	2,132,988	1,821,931	4,986,666
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	-	520	-	520
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

(三)公允價值資訊

1.為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2.非以公允價值衡量之金融工具

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

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：

111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	$ 521,251	$ -	$ 20	$ 521,271

110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	$ 1,596,578	$ -	$ 20	$ 1,596,598

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	上市(櫃)公司股票
市場報價	收盤價

4.民國 111 年及 110 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.民國 111 年及 110 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：請詳附表一。

2.為他人背書保證：無此情形。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。

9.從事衍生工具交易：無此情形。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表七。

(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）：請詳附表八。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：無此情形。

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

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

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111年及110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：

	111年度	110年度
房地出售收入	$ 573,028	$ 3,155,614
勞務收入	1,372	19,086
租賃收入	2,610	2,013
其他收入	1,012	9,007
合計	$ 578,022	$ 3,185,720

(四)地區別資訊

本集團民國111年及110年度地區別資訊如下：

	111年度		110年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	$ 578,022	$ 250,420	$ 3,185,720	$ 305,568

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

富旺國際開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國111年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額	備註
0	富旺國際股份有限公司	蕾媞生物科技股份有限公司	其他應收款	是	$ 20,000	$ -	$ -	2.05%	2	$ -	營運周轉	$ -	無	$ -	$ 172,653	$ 345,305	
0	富旺國際股份有限公司	富信全球置業股份有限公司	其他應收款	是	200,000	-	-	2.15%	2	-	營運周轉	-	無	-	172,653	345,305	

註1：(1)與本公司有業務往來。
(2)有短期融通資金之必要者。

註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

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111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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	80,000	15,330	0.12%	$ 14,480	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	590,000	20,529	0.15%	16,815	
本公司	元大滬深300正2(00637L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,978,000	28,565	-	30,600	
本公司	安集科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	333,000	18,794	0.28%	15,118	
本公司	長聖國際生技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	87,000	17,855	0.13%	19,184	
本公司	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	3,947	0.00%	4,223	
本公司	國碩科技工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	187,000	4,041	0.05%	3,441	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	360,000	23,202	0.01%	23,580	
本公司	榮剛材料科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	205,000	6,834	0.04%	7,616	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	28,597	0.01%	25,650	
本公司	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	155,000	14,808	0.16%	14,802	
本公司	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	290,000	11,774	0.01%	12,296	
本公司	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	165,000	4,665	0.04%	4,777	
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	220,000	19,497	0.09%	19,492	
本公司	台達化學工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	552,000	12,381	0.14%	12,365	
本公司	四維航業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	440,000	10,942	0.12%	11,044	
本公司	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	410,000	18,447	0.08%	16,728	
本公司	同致電子企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	80,000	12,249	0.09%	10,880	
本公司	台灣東洋藥品工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	91,000	7,145	0.04%	7,589	
本公司	欣興電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	162,000	19,235	0.01%	19,440	
本公司	南亞電路板股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	84,000	16,933	0.01%	19,068	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	24,780	0.07%	23,555	
本公司	致伸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	163,000	9,410	0.04%	9,046	
本公司	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	40,000	17,769	0.01%	18,040	
本公司	富邦上証正2 (00633L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	400,000	15,837	-	15,660	
本公司	惠特科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	109,000	10,451	0.15%	9,592	
本公司	景碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	175,000	17,682	0.04%	18,287	
本公司	晶宏半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	136,000	12,612	0.18%	10,458	
本公司	華城電機股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	17,085	0.13%	16,905	
本公司	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	7,461	0.02%	7,290	
本公司	運錩鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	1,216	0.04%	1,287	
本公司	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	9,841	0.02%	9,730	
本公司	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	8,292	0.02%	7,982	
本公司	瀚宇博德股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	103,000	3,480	0.02%	3,260	
本公司	碧桂園控股有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	4,176	-	3,707	
本公司	中国东方航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	822,000	10,824	-	10,248	
本公司	Tesla(TSLA)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	750	4,960	-	2,964	
本公司	Amazon.com, Inc.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000	3,359	-	2,565	
本公司	Meta Platforms(META)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300	1,168	-	1,140	
本公司	Apple Inc.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	400	1,855	-	1,620	
					498,028		$ 482,524	
			評價調整		(15,504)			
					$ 482,524			

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111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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	$ 10	-	$ 10	
寶鑫營造	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	3,539	0.01%	3,684	
寶鑫營造	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,000	853	-	814	
寶鑫營造	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	25,000	1,182	-	1,020	
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	1,618	-	1,437	
寶鑫營造	乙盛精密工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,000	773	0.01%	690	
寶鑫營造	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	11,000	2,814	-	1,793	
寶鑫營造	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	2,619	-	2,138	
寶鑫營造	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	505,000	12,464	0.01%	9,595	
寶鑫營造	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	59,000	6,291	-	3,865	
寶鑫營造	華城電機股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	146	-	145	
寶鑫營造	中鴻鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	30,000	789	-	803	
寶鑫營造	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,000	283	-	290	
寶鑫營造	致伸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	15,000	848	-	832	
寶鑫營造	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	18,000	756	-	763	
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	15,000	1,065	-	1,009	
寶鑫營造	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	1,688	-	1,668	
寶鑫營造	四維航業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,000	507	0.01%	502	
寶鑫營造	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,000	837	-	790	
寶鑫營造	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	287	-	286	
寶鑫營造	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	35,000	937	-	985	
寶鑫營造	南亞電路板股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	707	-	681	
寶鑫營造	世紀鋼鐵結構股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	23,000	2,026	0.01%	2,038	
寶鑫營造	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	45,000	2,001	0.01%	2,187	
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	25,000	726	0.01%	712	
					45,756		$ 38,727	
			評價調整		(7,029)			
					$ 38,727			
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

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111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）

買、賣之公司	有價證券種類及名稱（註1）	帳列科目	交易對象（註2）	關係（註2）	期初（註5）		買入（註3）		賣出（註3）				期　末（註5）	
					股數	金　額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	元大台灣50正2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	$ -	2,873,000	$ 358,633	2,873,000	$ 340,912	$ 358,633	($ 17,721)	-	$ -
本公司	台灣積體電路製造股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	91,000	55,965	823,000	441,483	914,000	476,314	495,887	(19,573)	-	-
本公司	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	594,000	84,645	2,093,000	342,317	2,687,000	378,293	411,873	(33,580)	-	-
本公司	長榮航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3,494,000	97,657	15,919,000	523,286	19,263,000	597,557	602,555	(4,998)	150,000	4,223
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3,110,000	85,680	13,709,000	369,073	16,819,000	419,897	454,025	(34,128)	-	-
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	672,000	81,312	2,902,000	335,389	3,214,000	343,261	387,582	(44,321)	360,000	23,580
本公司	宏達國際電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	460,000	39,008	4,374,000	277,326	4,834,000	284,219	314,840	(30,621)	-	-
本公司	元大滬深300正2(00637L)	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	6,478,000	141,739	14,135,000	232,850	18,635,000	287,820	350,937	(63,117)	1,978,000	30,600

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日（註1）	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨-彰化縣鹿港鎮振興段1812地號、1812-1地號及地上建物	民國111年7月1日	$ 430,000	$ 430,000	自然人	-	-	-	-	$ -	雙方議價	營建用地	-

註1：事實發生日係為簽約日。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國111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）

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註1）		應收（付）票據、帳款		備註（註2）
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	$ 1,040,591	112%	依工程合約書計價及付款	$ -	-	($ 178,534)	33%	註2

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

註2：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111年12月31日

附表六

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	$ 178,534	2.94	$ -	-	$ -	-

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112年2月23日

富旺國際開發股份有限公司及子公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國111年1月1日至12月31日

附表七

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			
				科目	金額（註4）	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	$ 1,040,591	依工程合約書計價及付款	180.03%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	178,534	依工程合約書計價及付款	1.84%

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111年12月31日

附表八

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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	$ 120,000	$ 120,000	12,000	100	$ 20,913	($ 33,112)	($ 78,250)	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100	7,026	(296)	(296)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100	4,956	5	5	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100	388	(115)	(115)	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	41,900	6,000	100	12,276	(2,806)	(2,806)	註2、註5
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	(3,392)	-	-	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100	(323)	-	-	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26	3,372	-	-	註2、註3
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	-	2,972	-	-	-	-	-	註2、註3、註4

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

註4：蕾媞越南於民國110年9月15日進行清算解散程序，業已於民國111年12月19日清算完竣。

註5：蕾媞生計於民國111年5月11日由董事會代行股東會決議通過以債權20,000仟元抵繳股款，發行新股2,000仟股，增資基準日為民國111年5月25日，並於民國111年6月6日完成變更登記程序。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國111年12月31日

附表九

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37%
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21%

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1120025 號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委 託 人 名 稱：富旺國際開發股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

委託人統一編號：97447647

事務所統一編號：03932533

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

印鑑證明書用途：辦理 富旺國際開發股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 1 月 1 日至
111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

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

理事長：

核對人：

中 華 民 國 112 年 1 月 10 日

富旺國際開發股份有限公司

附件三　民國一一一年度合併財務報告暨會計師查核報告。

富旺國際開發股份有限公司

附件四　民國一一二年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告。

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核閱報告

民國 112 年及 111 年第三季

(股票代碼 6219)

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電　　話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司及子公司

民國 112 年及 111 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告

目　　錄

項　　目	頁　　次
一、　封面	1
二、　目錄	2 ~ 3
三、　會計師核閱報告書	4 ~ 5
四、　合併資產負債表	6 ~ 7
五、　合併綜合損益表	8
六、　合併權益變動表	9
七、　合併現金流量表	10 ~ 11
八、　合併財務報表附註	12 ~ 48
（一）　公司沿革	12
（二）　通過財務報告之日期及程序	12
（三）　新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13
（四）　重大會計政策之彙總說明	13 ~ 15
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
（六）　重要會計項目之說明	15 ~ 35
（七）　關係人交易	35 ~ 37
（八）　質押之資產	38
（九）　重大或有負債及未認列之合約承諾	38 ~ 40

項　　目	頁　　次
(十)　重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40 ~ 41
(十二)其他	41 ~ 46
(十三)附註揭露事項	47
(十四)營運部門資訊	47 ~ 48

pwc 資誠

會計師核閱報告

(112)財審報字第 23001995 號

富旺國際開發股份有限公司　公鑒：

前言

富旺國際開發股份有限公司及子公司（以下簡稱「富旺集團」）民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表、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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照中華民國核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 26,977 仟元及新台幣 40,366 仟元，分別占合併資產總額之 0.28%及 0.45%；負債總額分別為新台幣 1,030 仟元及新台幣 12,356 仟元，分別占合併負債總額之 0.01%及 0.15%；其民國民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為利益新台幣 742 仟元、

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
407619臺中市西屯區市政路402號12樓
12F, No. 402, Shizheng Rd., Xitun Dist., Taichung 407619, Taiwan
T: +886 (4) 2704 9168, F: +886 (4) 2254 2166, www.pwc.tw

pwc 資誠

利益新台幣629仟元、利益新台幣2,031仟元及利益新台幣533仟元，分別占合併綜合損益總額之1.77%、0.56%、1.09%及0.06%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表尚經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達富旺集團民國112年及111年9月30日之合併財務狀況，民國112年及111年7月1日至9月30日及民國112年及111年1月1日至9月30日之合併財務績效，暨民國112年及111年1月1日至9月30日之合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王玉娟

會計師

劉美蘭

金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第1020028992號
金管證審字第1070323061號

中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年9月30日及民國111年12月31日、9月30日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	112年9月30日 金額	%	111年12月31日 金額	%	111年9月30日 金額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 362,565	4	$ 197,812	2	$ 260,093	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	13,789	-	521,251	5	707,849	8
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(三)及八	770,207	8	103,069	1	145,035	2
1150	應收票據淨額	六(四)	171	-	1,486	-	1,319	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	425,380	4	43,858	1	46,426	-
1200	其他應收款	七(二)及九(一)	11,610	-	20,143	-	13,197	-
1220	本期所得稅資產		9,443	-	9,440	-	5,953	-
130X	存貨	六(五)、八及九(一)	7,074,620	73	6,985,759	72	6,002,338	67
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	599,574	6	548,364	6	537,972	6
11XX	**流動資產合計**		9,267,359	95	8,431,182	87	7,720,182	86
	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	六(二)	20	-	20	-	20	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(三)及八	193,295	2	980,953	10	979,687	11
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	38,183	1	35,365	-	32,642	-
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	165,256	2	163,637	2	175,770	2
1780	無形資產		880	-	923	-	639	-
1840	遞延所得稅資產		30,543	-	30,154	-	31,119	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)	32,156	-	51,418	1	52,668	1
15XX	**非流動資產合計**		460,333	5	1,262,470	13	1,272,545	14
1XXX	**資產總計**		$ 9,727,692	100	$ 9,693,652	100	$ 8,992,727	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112年9月30日及民國111年12月31日、9月30日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	112年9月30日 金額	%	111年12月31日 金額	%	111年9月30日 金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	六(九)	$ 4,838,796	50	$ 4,759,162	49	$ 4,125,588	46
2110	應付短期票券	六(十)	346,620	4	348,737	4	347,690	4
2130	合約負債－流動	六(十七)及七(二)	1,395,927	14	1,233,459	13	1,207,642	14
2150	應付票據		44,120	1	23,085	-	19,584	-
2170	應付帳款	九(一)	462,390	5	523,076	5	377,230	4
2200	其他應付款	六(十一)	41,728	-	52,730	1	31,318	-
2230	本期所得稅負債	六(二十三)	44,462	1	-	-	-	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	13,902	-	11,589	-	11,124	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	1,299,815	13	699,875	7	399,913	5
2399	其他流動負債－其他	九(一)	34,268	-	21,713	-	25,807	-
21XX	**流動負債合計**		8,522,028	88	7,673,426	79	6,545,896	73
	非流動負債							
2530	應付公司債	六(十二)	-	-	999,605	10	1,299,425	14
2580	租賃負債－非流動	七(二)	155,583	1	156,562	2	166,486	2
2600	其他非流動負債		-	-	796	-	807	-
25XX	**非流動負債合計**		155,583	1	1,156,963	12	1,466,718	16
2XXX	**負債總計**		8,677,611	89	8,830,389	91	8,012,614	89
	股本	六(十四)						
3110	普通股股本		940,163	10	1,540,163	16	1,540,163	17
	資本公積	六(十五)						
3200	資本公積		92,566	1	92,566	1	92,566	1
	保留盈餘	六(十六)						
3310	法定盈餘公積		167,797	2	167,797	2	167,797	2
3320	特別盈餘公積		438	-	746	-	746	-
3350	待彌補虧損		(150,883)	(2)	(937,571)	(10)	(820,684)	(9)
3400	其他權益		-	-	(438)	-	(475)	-
31XX	**歸屬於母公司業主之權益合計**		1,050,081	11	863,263	9	980,113	11
3XXX	**權益總計**		1,050,081	11	863,263	9	980,113	11
	重大或有負債及未認列之合約承諾	九						
	重大之期後事項	十一						
3X2X	**負債及權益總計**		$ 9,727,692	100	$ 9,693,652	100	$ 8,992,727	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國112年及111年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

	項目	附註	112年7月1日至9月30日 金額	%	111年7月1日至9月30日 金額	%	112年1月1日至9月30日 金額	%	111年1月1日至9月30日 金額	%
4000	營業收入	六(十七)及七(二)	$ 952,223	100	$ 98,029	100	$ 1,829,223	100	$ 376,894	100
5000	營業成本	六(五)	(779,240)	(82)	(71,159)	(72)	(1,434,620)	(78)	(272,074)	(72)
5900	營業毛利		172,983	18	26,870	28	394,603	22	104,820	28
	營業費用	六(二十一)(二十二)								
6100	推銷費用		(52,979)	(6)	(20,437)	(21)	(113,519)	(6)	(59,697)	(16)
6200	管理費用		(42,221)	(4)	(37,346)	(38)	(118,093)	(7)	(119,087)	(32)
6000	營業費用合計		(95,200)	(10)	(57,783)	(59)	(231,612)	(13)	(178,784)	(48)
6900	營業利益(損失)		77,783	8	(30,913)	(31)	162,991	9	(73,964)	(20)
	營業外收入及支出									
7100	利息收入		62	-	38	-	2,965	-	576	-
7010	其他收入	六(十八)	583	-	37,834	39	44,491	3	72,250	19
7020	其他利益及損失	六(十九)	(2,119)	-	(110,452)	(113)	34,494	2	(824,080)	(218)
7050	財務成本	六(二十)及七(二)	(7,009)	(1)	(10,373)	(11)	(12,643)	(1)	(29,667)	(8)
7000	營業外收入及支出合計		(8,483)	(1)	(82,953)	(85)	69,307	4	(780,921)	(207)
7900	**稅前淨利(淨損)**		69,300	7	(113,866)	(116)	232,298	13	(854,885)	(227)
7950	所得稅(費用)利益	六(二十三)	(27,765)	(3)	1,180	1	(45,918)	(3)	(5,887)	(1)
8200	**本期淨利(淨損)**		$ 41,535	4	($ 112,686)	(115)	$ 186,380	10	($ 860,772)	(228)
	其他綜合損益(淨額)									
	後續可能重分類至損益之項目									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		$ 432	-	$ 132	-	$ 438	-	$ 271	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		432	-	132	-	438	-	271	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		$ 432	-	$ 132	-	$ 438	-	$ 271	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 41,967	4	($ 112,554)	(115)	$ 186,818	10	($ 860,501)	(228)
	淨利(損)歸屬於：									
8610	母公司業主		$ 41,535	4	($ 112,686)	(115)	$ 186,380	10	($ 860,772)	(228)
	合計		$ 41,535	4	($ 112,686)	(115)	$ 186,380	10	($ 860,772)	(228)
	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		$ 41,967	4	($ 112,554)	(115)	$ 186,818	10	($ 860,501)	(228)
	合計		$ 41,967	4	($ 112,554)	(115)	$ 186,818	10	($ 860,501)	(228)
	基本每股盈餘(虧損)	六(二十四)								
9750	基本每股盈餘(虧損)		$ 0.44		($ 1.20)		$ 1.98		($ 9.16)	
	稀釋每股盈餘(虧損)	六(二十四)								
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		$ 0.44		($ 1.20)		$ 1.98		($ 9.16)	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國112年及111年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益						
				保留盈餘				
		普通股股本	資本公積－發行溢價	法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈虧	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
111年1月1日至9月30日								
111年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ -	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118
111年1月1日至9月30日淨損		-	-	-	-	(860,772)	-	(860,772)
111年1月1日至9月30日其他綜合損益		-	-	-	-	-	271	271
111年1月1日至9月30日綜合損益總額		-	-	-	-	(860,772)	271	(860,501)
110年度盈餘指撥及分配	六(十六)							
法定盈餘公積		-	-	6,782	-	(6,782)	-	-
特別盈餘公積		-	-	-	746	(746)	-	-
現金股利		-	-	-	-	(38,504)	-	(38,504)
111年9月30日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 167,797	$ 746	($ 820,684)	($ 475)	$ 980,113
112年1月1日至9月30日								
112年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 167,797	$ 746	($ 937,571)	($ 438)	$ 863,263
112年1月1日至9月30日淨利		-	-	-	-	186,380	-	186,380
112年1月1日至9月30日其他綜合損益		-	-	-	-	-	438	438
112年1月1日至9月30日綜合損益總額		-	-	-	-	186,380	438	186,818
111年度盈餘指撥及分配	六(十六)							
迴轉特別盈餘公積		-	-	-	(308)	308	-	-
減資彌補虧損	六(十四)	(600,000)	-	-	-	600,000	-	-
112年9月30日餘額		$ 940,163	$ 92,566	$ 167,797	$ 438	($ 150,883)	$ -	$ 1,050,081

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國112年及111年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利(淨損)		$ 232,298	($ 854,885)
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(七)(二十一)	8,582	8,415
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十一)	4,591	8,500
攤銷費用	六(二十一)	510	462
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	六(二)(十九)	(44,078)	822,421
利息費用	六(二十)	13,762	29,667
利息收入		(2,965)	(576)
處分不動產、廠房及設備損失	六(十九)	-	50
股利收入	六(二)(十八)	(1,570)	(56,612)
訴訟損失		8,763	-
其他收入	九(一)	(40,108)	-
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
按攤銷後成本衡量之金融資產		120,520	292,659
應收票據		1,315	5,991
應收帳款(含關係人)		(381,522)	785,605
其他應收款(含關係人)		(1,115)	(10,256)
存貨		12,074	(689,918)
利息資本化實際支付數	六(五)	(100,935)	(54,154)
其他流動資產		(51,210)	(66,454)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		162,468	43,615
應付票據		21,035	(21,874)
應付帳款		(24,254)	(99,075)
其他應付款		(3,654)	(17,816)
其他流動負債		8,003	(16,929)
營運產生之現金(流出)流入		(57,490)	108,836
收取之利息		2,965	576
支付之利息		(11,058)	(27,815)
支付之所得稅		(1,843)	(28,943)
營業活動之淨現金(流出)流入		(67,426)	52,654

(續次頁)

富旺國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國112年及111年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

	附註	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
投資活動之現金流量			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五)	($ 266,515)	($ 8,346,333)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十五)	820,748	8,472,044
透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款		-	4,584
購置不動產、廠房及設備	六(二十五)	(5,905)	(5,740)
存出保證金增加		(6,828)	(4,163)
存出保證金減少		26,090	37,426
購置無形資產		(467)	-
收取之股利	六(二)(十八)	1,570	56,612
利息資本化實際支付數	六(七)	(1,179)	-
投資活動之淨現金流入		567,514	214,430
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十六)	1,439,679	8,205,560
短期借款減少	六(二十六)	(1,360,045)	(8,834,715)
應付短期票券增加	六(二十六)	343,892	345,846
應付短期票券減少	六(二十六)	(350,000)	(350,000)
償還公司債	六(二十六)	(400,000)	-
存入保證金增加	六(二十六)	282	803
存入保證金減少	六(二十六)	(389)	(516)
租賃本金償還	六(二十六)	(9,192)	(8,803)
發放現金股利	六(二十六)	-	(38,504)
籌資活動之淨現金流出		(335,773)	(680,329)
匯率影響數		438	271
本期現金及約當現金增加(減少)數		164,753	(412,974)
期初現金及約當現金餘額		197,812	673,067
期末現金及約當現金餘額		$ 362,565	$ 260,093

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國112年及111年第三季

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112年11月9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之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、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1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革－支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

（二）尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

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

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國111年度合併財務報表附註四相同。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

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與經金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國111年度合併財務報告閱讀。

(二)編製基礎

1. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產，本合併財務報告係按歷史成本編製。
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

本合併財務報告之編製原則與111年度合併財務報告相同。

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 112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日	說明
本公司	Sindar Technologies,Inc.(Sindar)	貿易商	100	100	100	註1
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	74	註1、5
本公司	蕾媞生物科技股份有限公司(蕾媞生技)	化妝品買賣	100	100	100	註1、2
本公司	寶鑫營造股份有限公司(寶鑫營造)	綜合營造	100	100	100	
本公司	Fuwong International Development Co.,Ltd.(Fuwong)	不動產買賣	-	100	100	註1、3
本公司	富旺不動產股份有限公司(富旺不動產)	不動產買賣	100	100	100	註1
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	100	註1
蕾媞生技	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	26	註1、5
蕾媞生技	蕾媞生物科技責任有限公司(蕾媞越南)	化妝品買賣	-	-	100	註1、4

註1：因不符合重要子公司之定義，其民國112年及111年9月30日之財務報告未經會計師核閱。

註2：蕾媞生技於民國111年5月11日由董事會代行股東會決議通過以債權20,000仟元抵繳股款，發行新股2,000仟股，增資基準日為民國111年5月25日，並於民國111年6月6日完成變更登記程序。

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

註 4:本集團自民國 110 年 9 月 15 日清算蕾媞生物科技責任有限公司，並於民國 111 年 12 月 19 日清算完竣。

註 5:富旺房仲於民國 111 年 12 月 11 日停業至 112 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)所得稅

1. 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。

2. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本期無重大變動請參閱 111 年度合併財務報表附註五。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
庫存現金及零用金	$ 1,189	$ 1,089	$ 1,090
支票存款	6,060	3,142	2,130
活期存款	355,316	193,581	256,873
	$ 362,565	$ 197,812	$ 260,093

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 本集團民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日履約保證專戶存款係建案預售信託款、三個月以上定期存款及部分活期存款及定期存款作為本公司發行之公司債擔保分別為 770,207 仟元、103,069 仟元及 145,035 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。

3. 本集團民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日部分活期存款及定期存款係作為本公司發行之公司債及應付短期票券擔保，

餘額分別為 193,295 仟元、980,953 仟元及 979,687 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
-權益證券	$ 16,961	$ 543,784	$ 863,720
-評價調整	(3,172)	(22,533)	(155,871)
	$ 13,789	$ 521,251	$ 707,849
非流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
-權益證券	$ 20	$ 20	$ 20

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	($ 1,755)	($ 118,963)
衍生工具	-	8,169
認列於損益之股利收入	359	23,947
合計	($ 1,396)	($ 54,731)

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	$ 44,078	($ 830,590)
衍生工具	-	8,169
認列於損益之股利收入	1,570	56,612
合計	$ 45,648	($ 765,809)

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。

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

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
流動項目：			
履約保證專戶存款	$ 165,315	$ 103,069	$ 143,244
三個月以上定期存款	-	-	1,791
受限制之活期存款	601,592	-	-
受限制之定期存款	3,300	-	-
合計	$ 770,207	$ 103,069	$ 145,035
非流動項目：			
受限制之活期存款	$ 193,295	$ 977,653	$ 976,387
受限制之定期存款	-	3,300	3,300
合計	$ 193,295	$ 980,953	$ 979,687

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益如下：

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
利息收入	$ -	$ -
	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
利息收入	$ 2,285	$ 270

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日信用風險最大之暴險金額分別為其帳面金額。

3. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

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

(四)應收帳款及票據

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應收票據	$ 171	$ 1,486	$ 1,319
應收帳款	$ 426,079	$ 44,557	$ 47,125
減：備抵損失	(699)	(699)	(699)
	$ 425,380	$ 43,858	$ 46,426

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	112年9月30日		111年12月31日		111年9月30日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	$426,079	$ 171	$ 44,557	$ 1,486	$ 47,125	$ 1,319

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日之應收帳款餘額均為客戶合約所產生，另於民國 111 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 839,341 仟元。

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 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)存貨

	112年9月30日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	$ 270,183	$ -	$ 270,183
在建房地	6,756,616	-	6,756,616
預付土地款	44,415	-	44,415
商品存貨	3,406	-	3,406
合計	$ 7,074,620	$ -	$ 7,074,620

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

	111年9月30日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	$ 333,956	$ -	$ 333,956
在建房地	5,571,360	-	5,571,360
預付土地款	86,505	-	86,505
商品存貨	10,517	-	10,517
合計	$ 6,002,338	$ -	$ 6,002,338

1.存貨明細如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
待售房地			
國美天藏	$ 38,997	$ 38,997	$ 38,997
世界之翼	-	35,558	35,558
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	9,246	9,246
站前新時代	16,766	28,627	174,868
站前富時代	46,116	64,450	64,543
雲科莊園(原斗六明德段)	48,903	-	-
心海城(原沙鹿鹿寮段)	60,891	-	-
幸福好好(原雲林僑真段)	38,520	-	-
其他	10,744	10,744	10,744
	270,183	187,622	333,956
在建房地			
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,594,688	$ 1,321,240	$ 1,220,189
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	1,154,389	858,463	779,350
高雄楠梓區援中段	415,944	312,910	270,509
心海城(原沙鹿鹿寮段)	-	582,393	473,161
幸福好好(原雲林僑真段)	-	200,365	157,747
天際 W ONE(原上石段)	1,261,986	1,059,454	1,006,608
雲科莊園(原斗六明德段)	-	388,551	365,042
協奏曲(原苗栗文湖段)	423,402	316,603	235,406
國際園首(原雲林僑真段2)	291,545	278,125	255,037
西區麻園頭段	753,809	636,970	414,598
斗六雲林溪段	389,565	389,565	389,545
烏日新高鐵	-	-	4,168
艾美莊園	471,288	447,498	-
	6,756,616	6,792,137	5,571,360
預付土地			
鹿港鎮振興段	$ -	$ -	$ 86,505
后里區口庄段	44,415	-	-
	44,415	-	86,505
其他			
商品存貨	$ 3,406	$ 6,000	$ 10,517
合計	$ 7,074,620	$ 6,985,759	$ 6,002,338

2.本集團當期認列為費損之存貨成本：

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 777,484	$ 70,186
勞務成本	1,093	623
其他營業成本	663	350
	$ 779,240	$ 71,159

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
已出售存貨成本	$ 1,429,127	$ 269,844
勞務成本	3,130	1,413
其他營業成本	2,363	817
	$ 1,434,620	$ 272,074

3.利息資本化相關資訊如下：

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 37,273	$ 18,723
利息資本化利率(%)	1.62%~3.63%	1.01%-2.45%

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 100,935	$ 54,154
利息資本化利率(%)	0.96%~3.63%	0.84%-2.45%

4.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5.上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)6.之說明。

(六)其他流動資產

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
取得合約之增額成本	$ 396,307	$ 406,759	$ 392,133
預付貨款	43,419	34,435	50,453
預付費用	25,192	21,520	32,940
代付款	35,314	35,664	31,938
留抵稅額	88,502	40,963	27,219
其他	10,840	9,023	3,289
	$ 599,574	$ 548,364	$ 537,972

(七)不動產、廠房及設備

	112年1月1日	本期增加	本期處分	112年9月30日
成本				
租賃改良	$ 14,378	$ -	$ -	$ 14,378
其他設備	47,824	899	-	48,723
未完工程	4,083	10,501	-	14,584
合計	$ 66,285	$ 11,400	$ -	$ 77,685
累計折舊				
租賃改良	($ 11,338)	($ 2,527)	$ -	($ 13,865)
其他設備	(19,582)	(6,055)	-	(25,637)
合計	($ 30,920)	($ 8,582)	$ -	($ 39,502)
總計	$ 35,365			$ 38,183

	111年1月1日	本期增加	本期處分	111年9月30日
成本				
租賃改良	$ 12,793	$ -	$ -	$ 12,793
其他設備	41,994	5,740	(115)	47,619
合計	$ 54,787	$ 5,740	($ 115)	$ 60,412
累計折舊				
租賃改良	($ 6,504)	($ 3,043)	$ -	($ 9,547)
其他設備	(12,916)	(5,372)	65	(18,223)
合計	($ 19,420)	($ 8,415)	$ 65	($ 27,770)
總計	$ 35,367			$ 32,642

1.利息資本化相關資訊如下:

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 60	$ -
利息資本化利率(%)	1.62%~3.63%	-

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
利息資本化金額	$ 60	$ -
利息資本化利率(%)	0.96%~3.63%	-

2.不動產、廠房及設備與租賃合約相關之資本化金額及利率區間:

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
折舊費用資本化金額	$ 2,157	$ -
利息費用資本化金額	$ 556	$ -
利息費用資本化利率區間	1.40%	-

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
折舊費用資本化金額	$ 4,316	$ -
利息費用資本化金額	$ 1,119	$ -
利息費用資本化利率區間	1.40%	-

(八)租賃交易-承租人

1. 本集團租賃之標的資產為土地及建物，租賃合約之期間分別為 20 年及 5 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款和限制，除租賃資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他限制。

2. 本集團承租之廣告刊版及接待中心等之租賃期間不超過 12 個月。

3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	$ 161,041	$ 158,971	$ 170,598
房屋及建築	4,215	4,666	5,172
	$ 165,256	$ 163,637	$ 175,770

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 2,944	$ 2,285
房屋及建築	550	549
減：符合要件之資產資本化金額	(2,157)	-
	$ 1,337	$ 2,834

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 7,262	$ 6,855
房屋及建築	1,645	1,645
減：符合要件之資產資本化金額	(4,316)	-
	$ 4,591	$ 8,500

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

5. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 80	$ 631
屬短期租賃合約之費用	1,111	1,212
來自轉租使用權資產之收益	130	138

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 691	$ 1,923
屬短期租賃合約之費用	3,371	4,184
來自轉租使用權資產之收益	555	138

6. 本集團於民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日使用權資產之增添分別為 9,332 仟元、0 仟元、10,526 仟元及 0 仟元。

7. 本公司於民國 110 年 6 月 9 日取得高速鐵路台中車站地區新高鐵段 38 地號及 39 地號之土地租賃案計 182,784 仟元，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店鋪，截至民國 112 年 9 月 30 日止，尚在興建階段。

8. 本集團於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額分別為 13,254 仟元及 14,910 仟元。

9. 變動租賃給付對負債之影響

(1)本公司租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與申報地價連結者。對於前揭類型之租賃標的，係以地政司公告之地價並乘上特定比率為租金計算基礎。

(2)當公告地價增加 1%，則變動租賃給付之租賃合約將使民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日總租賃給付金額分別增加 76 仟元及 79 仟元。

(九)短期借款

借款性質	112年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,628,796	2.19%-3.30%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	210,000	2.75%-4.55%	無
	$ 4,838,796		

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,547,162	1.75%-2.98%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.50%~4.30%	無
	$ 4,759,162		

借款性質	111年9月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 3,913,588	1.75%-2.73%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.38%-4.17%	無
	$ 4,125,588		

1. 於民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息費用分別為 0 仟元、4,651 仟元、0 仟元及 13,288 仟元。
2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 116 年。

(十)應付短期票券

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應付商業本票	$ 350,000	$ 350,000	$ 350,000
減：應付商業本票折價	(3,380)	(1,263)	(2,310)
	$ 346,620	$ 348,737	$ 347,690
利率	1.75%	1.19%	1.19%

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十一)其他應付款

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應付投資款	$ -	$ 6,955	$ 4,620
應付利息	11,362	12,984	11,443
應付訴訟賠償費	-	11,557	-
應付薪資及獎金	6,232	7,468	4,838
應付佣金	7,149	1,929	97
應付廣告費	2,129	1,429	1,686
其他	14,856	10,408	8,634
	$ 41,728	$ 52,730	$ 31,318

(十二)應付公司債

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應付公司債	$ 1,300,000	$ 1,700,000	$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(185)	(520)	(662)
小計：	1,299,815	1,699,480	1,699,338
減：一年內到期部分（表列一年或一營業週期內到期長期負債）	(1,299,815)	(699,875)	(399,913)
合計：	$ -	$ 999,605	$ 1,299,425

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1.本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

2.本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

3.本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國 108 年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4.本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

5.本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國109年第一次擔保普通公司債，發行總額計 400,000 仟元，票面利率 0.74%，發行期間 3 年，流通期間自民國 109 年 4 月 15 日至 112 年 4 月 15 日，本擔保公司債到期時按

債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 109 年 4 月 15 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。本擔保公司債已於民國 112 年 4 月 6 日全數以現金清償。

(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 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 900 仟元、792 仟元、2,647 仟元及 2,273 仟元。

(十四)股本

1. 截至民國 112 年 9 月 30 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 940,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

本公司普通股期初與期末流通在外股數如下：(單位：仟股)

	112年度	111年度
1月1日	$ 154,016	$ 154,016
減：減資彌補虧損	(60,000)	-
9月30日	$ 94,016	$ 154,016

2. 本公司為改善財務結構於民國 112 年 4 月 10 日股東會決議，通過辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 38.956922%。此減資案業經主管機關核准於民國 112 年 5 月 12 日申報生效，並於民國 112 年 6 月 6 日辦理變更登記完竣。

3. 本公司經民國 112 年 5 月 17 日董事會決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股為 25,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案業經主管機關核准於民國 112 年 10 月 27 日申報生效，現金增資基準日為民國 112 年 11 月 27 日，截至民國 112 年 11 月 9 日止，刻正辦理相關程序中。

(十五)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。

(十六)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. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

5. 本公司民國 112 年 4 月 10 日及民國 111 年 6 月 16 日股東會決議通過民國 111 年度虧損撥補案及 110 年度盈餘分配案，分配如下：

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

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

6. 本公司民國 112 年 11 月 9 日及民國 111 年 11 月 11 日經董事會決議民國 112 年第三季及民國 111 年第三季不分派盈餘。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。

（十七）營業收入

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
客戶合約收入	$ 951,439	$ 97,378
其他-租賃收入	784	651
	$ 952,223	$ 98,029

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
客戶合約收入	$ 1,826,359	$ 375,312
其他-租賃收入	2,864	1,582
	$ 1,829,223	$ 376,894

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	
112年7月1日至9月30日	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 949,074	$ 40	$ 2,325	$ 951,439
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 949,074	$ 40	$ 2,325	$ 951,439

	建設事業		其他	
111年7月1日至9月30日	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 97,125	$ -	$ 253	$ 97,378
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 97,125	$ -	$ 253	$ 97,378

	建設事業		其他	
112年1月1日至9月30日	房地銷售	勞務收入	化妝品銷售收入	合計
部門收入	$ 1,819,931	$ 3,352	$ 3,076	$ 1,826,359
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 1,819,931	$ 3,352	$ 3,076	$ 1,826,359

			化妝品	
111年1月1日至9月30日	房地銷售	勞務收入	銷售收入	合計
部門收入	$ 373,338	$ 1,372	$ 602	$ 375,312
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	$ 373,338	$ 1,372	$ 602	$ 375,312

2. 本公司截至民國112年9月30日、111年12月31日及111年9月30日已簽訂之銷售房地合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
已簽約合約金額	$ 8,468,148	$ 8,681,698	$ 8,276,710
預計認列收入年度	112年~118年	112年~114年	111年~114年

3.合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日	111年1月1日
合約負債	$ 1,395,927	$ 1,233,459	$ 1,207,642	$ 1,164,027

期初合約負債本期認列收入

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 173,640	$ 84,083

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 322,981	$ 250,440

(十八)其他收入

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
股利收入	$ 359	$ 23,947
其他收入－其他	224	13,887
	$ 583	$ 37,834

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
股利收入	$ 1,570	$ 56,612
其他收入－其他(註)	42,921	15,638
	$ 44,491	$ 72,250

註：民國112年1月1日至9月30日其他收入-其他主要係以前年度估計損失迴轉所致，請詳九(一)。

(十九)其他利益及損失

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
處分不動產、廠房及設備損失	$ -	($ 50)
外幣兌換利益	137	809
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(1,755)	(110,794)
其他損失	(501)	(417)
	($ 2,119)	($ 110,452)

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
處分不動產、廠房及設備損失	$ -	($ 50)
外幣兌換利益	290	806
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	44,078	(822,421)
訴訟損失	(8,763)	-
其他損失	(1,111)	(2,415)
	$ 34,494	($ 824,080)

(二十)財務成本

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
利息費用		
銀行借款	$ 39,462	$ 23,374
應付公司債	3,260	4,043
應付短期票券	1,540	1,048
租賃負債	636	631
減：符合要件之資產資本化金額	(37,889)	(18,723)
	$ 7,009	$ 10,373

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
利息費用		
銀行借款	$ 98,393	$ 67,442
應付公司債	10,563	12,130
應付短期票券	3,991	2,326
租賃負債	1,810	1,923
減：符合要件之資產資本化金額	(102,114)	(54,154)
	$ 12,643	$ 29,667

(二十一)費用性質之額外資訊

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
員工福利費用	$ 22,335	$ 17,942
折舊費用-不動產	2,661	2,957
折舊費用-使用權資產	1,337	2,834
攤銷費用	136	157
合計	$ 26,469	$ 23,890

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
員工福利費用	$ 64,623	$ 54,573
折舊費用-不動產	8,582	8,415
折舊費用-使用權資產	4,591	8,500
攤銷費用	510	462
合計	$ 78,306	$ 71,950

(二十二)員工福利費用

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
薪資費用	$ 17,945	$ 14,227
勞健保費用	1,988	1,765
退休金費用	900	792
董事酬金	465	420
其他用人費用	1,037	738
	$ 22,335	$ 17,942

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
薪資費用	$ 52,305	$ 44,124
勞健保費用	5,378	4,772
退休金費用	2,647	2,273
董事酬金	1,375	1,160
其他用人費用	2,918	2,244
	$ 64,623	$ 54,573

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日為累積虧損，故無估列員工酬勞及董監酬勞。

   本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十三)所得稅

1.所得稅費用(利益)

所得稅費用(利益)組成部分:

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 24,927	$ 126
當期所得稅總額	24,927	126
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	2,838	(1,306)
遞延所得稅總額	2,838	(1,306)
所得稅費用(利益)	$ 27,765	($ 1,180)

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 44,720	$ 791
土地增值稅	131	5,921
以前年度所得稅低估數	1,456	2,189
當期所得稅總額	46,307	8,901
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(389)	(3,014)
遞延所得稅總額	(389)	(3,014)
所得稅費用	$ 45,918	$ 5,887

2.本公司及子公司蕾媞生技、富旺不動產、富信全球置業及富旺房仲營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度；本公司之子公司寶鑫營造營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 109 年度。

（二十四）每股盈餘（虧損）

	112年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘（元）
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 41,535	94,016	$ 0.44
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 41,535	94,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 41,535	94,016	$ 0.44

	111年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損（元）
基本每股虧損			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	($ 112,686)	94,016	($ 1.20)

	112年1月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘（元）
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 186,380	94,016	$ 1.98
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	$ 186,380	94,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	-	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 186,380	94,016	$ 1.98

	111年1月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)
基本每股虧損			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨損	($ 860,772)	94,016	($ 9.16)

1. 因民國111年7月1日至9月30日及111年1月1日至9月30日為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 計算民國112年及111年7月1日至9月30日暨112年及111年1月1日至9月30日每股盈餘(虧損)時，民國112年度減資彌補虧損之影響已追溯調整，請詳附註六(十四)之說明。

(二十五)現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
購置不動產、廠房及設備	$ 11,400	$ 5,740
減：折舊費用資本化	(4,316)	-
減：利息資本化實際支付數	(1,179)	-
本期支付現金	$ 5,905	$ 5,740

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 259,560	$ 8,338,926
加：期初應付款	6,955	12,027
減：期末應付款	-	(4,620)
	$ 266,515	$ 8,346,333

3. 處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 786,383	$ 8,947,809
加：處分利益(損失)	24,717	(547,155)
加：期初應收款	9,648	73,934
減：期末應收款	-	(2,544)
	$ 820,748	$ 8,472,044

(二十六)來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金流量之變動	非現金流量變動-本期增加	其他非現金之變動	112年9月30日
短期借款	$ 4,759,162	$ 79,634	$ -	$ -	$ 4,838,796
應付短期票券	348,737	(6,108)	-	3,991	346,620
租賃負債	168,151	(9,192)	10,526	-	169,485
應付公司債(含一年內到期之應付公司債)	1,699,480	(400,000)	-	335	1,299,815
存入保證金	796	(107)	-	-	689
	$ 6,976,326	($ 335,773)	$ 10,526	$ 4,326	$ 6,655,405

	111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	111年9月30日
短期借款	$ 4,754,743	($ 629,155)	$ -	$ -	$ 4,125,588
應付短期票券	349,518	(4,154)	-	2,326	347,690
租賃負債	186,413	(8,803)	-	-	177,610
應付公司債(含一年內到期之應付公司債)	1,698,916	-	-	422	1,699,338
存入保證金	520	287	-	-	807
應付股利	-	(38,504)	38,504	-	-
	$ 6,990,110	($ 680,329)	$ 38,504	$ 2,748	$ 6,351,033

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
不動產銷售		
其他關係人	$ -	$ -
勞務收入		
鴻鉅公司	-	-
合計	$ -	$ -

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
不動產銷售		
其他關係人	$ 18,885	$ -
勞務收入		
鴻鉅公司	3,312	1,372
合計	$ 22,197	$ 1,372

不動產銷售之交易價格與收款條件與非關係人並無重大差異。

勞務收入係向關係人收取之代銷收入。

2.應收關係人款項

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
應收帳款：			
鴻鉅公司	$ 3,477	$ -	$ 1,440
其他關係人	933	-	-
	$ 4,410	$ -	$ 1,440
其他應收款：			
鴻鉅公司	$ 74	$ -	$ 20
昌運公司	79	-	67
	$ 153	$ -	$ 87

係出售待售土地予關係人之應收款項。依合約約定收款，與非關係人並無重大差異。

3.租賃交易－承租人

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

(2)租賃負債

A.期末餘額：

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
天衛公司	$ 2,541	$ 3,374	$ 3,650

B.利息費用

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
天衛公司	$ 7	$ 10

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
天衛公司	$ 24	$ 33

4.遞延銷售佣金(表列其他流動資產)

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
昌運公司	$ -	$ 497	$ 497

係昌運公司代銷本集團之建案而收取之佣金。因建案尚未完工，故予以遞延認列。

5.存出保證金(表列其他非流動資產)

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
天衛公司	$ 140	$ 140	$ 140

係本集團與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

6.合約負債

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
其他關係人	$ 6,334	$ 11,327	$ 14,731

係本集團銷售予其他關係人收取之預收房地款。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年7月1日至9月30日	111年7月1日至9月30日
短期員工福利	$ 4,347	$ 3,186
退職後福利	155	154
總計	$ 4,502	$ 3,340

	112年1月1日至9月30日	111年1月1日至9月30日
短期員工福利	$ 10,634	$ 9,265
退職後福利	447	463
總計	$ 11,081	$ 9,728

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值 112年9月30日	帳面價值 111年12月31日	帳面價值 111年9月30日	擔保用途
存貨	$ 6,990,043	$ 6,979,522	$ 5,998,789	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	13,776	489,836	656,817	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	165,315	103,069	143,244	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動及非流動	798,187	980,953	979,687	應付公司債、應付短期票券
	$ 7,967,321	$ 8,553,380	$ 7,778,537	

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 樓集合主宅大樓新建工程」，興亞公司請求本公司支付工程款共計 69,177 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 112 年 11 月 9 日，高等法院審理中。

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

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

   民國 112 年 7 月 25 日高等法院判決駁回立源公司上訴而全案確定，本公

司應支付立源公司 5,206 仟元及自民國 105 年 5 月 17 日起至清償日止按年息 5%計算之利息及裁判費(截至判決日止約新臺幣 1,920 仟元)，共計約 7,126 仟元。

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

3. 工程承包商分別向寶鑫公司提起民事訴訟請求給付工程款及逾期租金等計 3 件，共計新台幣 11,671 仟元。其中傳堡工程有限公司(以下簡稱「傳堡公司」)請求支付工程款計 3,221 仟元，已於民國 112 年 3 月 28 日判決，寶鑫公司應給付傳堡公司新臺幣 95 仟元及自民國 111 年 6 月 9 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 9 月 30 日止約新臺幣 6 仟元)，傳堡公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 112 年 11 月 9 日止，高等法院審理中。

   世暄有限公司(以下簡稱「世暄公司」)請求支付工程款 4,664 仟元，已於民國 112 年 8 月 7 日判決，寶鑫公司應給付世暄公司新台幣 4,450 仟元及自民國 111 年 7 月 21 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 9 月 30 日止約新臺幣 266 仟元)，就上開金額於 112 年 10 月 13 日向法院提存，並估列應付帳款共計 4,450 仟元，本公司不服提起上訴，截至民國 112 年 11 月 9 日止，由高等法院審理中。

   本公司已於工程進行時，估列工程款計 5,215 仟元（表列應付帳款）。

4. 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金及損害賠償計 2 件，共計 8,459 仟元。其中天藍管委會請求支付損害賠償款計 3,649 仟元，已於民國 112 年 6 月 8 日判決，本公司應給付天藍管委會新台幣 3,420 仟元及自民國 111 年 2 月 26 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 9 月 30 日止約新台幣 272 仟元)，本公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 112 年 11 月 9 日止，由高等法院進行上訴程序中。

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

5. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司(以下簡稱「賣方」)購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元(表列存貨)，惟上開土地存在履約爭議。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。賣方於同一訴訟程序中提起反訴，請求本公司同意賣方領取信託財產專戶之土地價款計 361,192 仟元，並給付賣方懲罰性違約金計 361,192 仟元，截至民國 112 年 11 月 9 日止，地方法院審理中。

6. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」)購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障

本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元(表列其他應收款)，尚須依法律程序辦理退回程序，截至民國 112 年 11 月 9 日止，尚未收訖。

民國 112 年 5 月 31 日本公司向祭祀公業全體派下員提起作為訴訟，截至民國 112 年 11 月 9 日止，由地方法院審理中。

7. 臻愛實業股份有限公司(以下簡稱「臻愛公司」)向本公司提起民事訴訟，請求給付服務費，已於民國 112 年 7 月 26 日判決，本公司應給付臻愛公司新台幣 5,000 仟元及自民國 112 年 1 月 12 日起至清償日止，按年息 5%計算之利息(截至民國 112 年 9 月 30 日止約新台幣 179 仟元)，本公司不服上開判決，提起上訴，截至民國 112 年 11 月 9 日止，由高等法院進行上訴程序中。

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

(二)承諾事項

1. 本集團已簽約但尚未發生之資本支出

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
營建用地	$ 396,603	$ -	$ 344,000

2. 截至民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日止，本集團已簽訂之工程合約總價分別為 4,073,147 仟元、4,001,700 仟元及 3,691,287 仟元，尚未支付之金額分別為 2,150,239 仟元、2,439,367 仟元及 2,545,441 仟元。

3. 截至民國 112 年 9 月 30 日止，本集團之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，由台中商業銀行、中國信託商業銀行及華南商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

1. 本公司經民國 112 年 5 月 17 日董事會決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股為 25,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。該增資案業經主管機關核准於民國 112 年 10 月 27 日申報生效，現金增資基準日為民國 112 年 11 月 27 日，截至民國 112 年 11 月 9 日止，刻正辦理相關程序中，請詳附註六(十四)之說明。

2. 本公司之子公司寶鑫營造經民國 112 年 11 月 9 日董事會決議通過辦理現金增資發行新股案，發行普通股 30,000 仟股，每股面額新台幣 10 元。截至民國 112 年 11 月 9 日止，刻正辦理相關程序中。

3. 本公司於民國 112 年 11 月 9 日經董事會通過為償還民國 107 年度第一次、民國 108 年度第一次及第二次擔保公司債，擬分別發行民國 112 年第一次、

民國 113 年第一次及第二次擔保公司債，發行總面額分別為新台幣 20,000 仟元、新台幣 30,000 仟元及新台幣 20,000 仟元，截至民國 112 年 11 月 9 日止，尚待經主管機關核准。

十二、其他

(一)資本管理

本期無重大變動，請參閱民國 111 年度合併財務報表附註十二。

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30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	$ 13,809	$ 521,271	$ 707,869
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金	$ 362,565	$ 197,812	$ 260,093
按攤銷後成本衡量之金融資產	963,502	1,084,022	1,124,722
應收票據	171	1,486	1,319
應收帳款(含關係人)	425,380	43,858	46,426
其他應收款(含關係人)	11,610	20,143	13,197
存出保證金(表列其他非流動資產)	32,156	51,418	52,668
	$ 1,795,384	$ 1,398,739	$ 1,498,425

	112年9月30日	111年12月31日	111年9月30日
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	$ 4,838,796	$ 4,759,162	$ 4,125,588
應付短期票券	346,620	348,737	347,690
應付票據	44,120	23,085	19,584
應付帳款	462,390	523,076	377,230
其他應付款	41,728	52,730	31,318
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,299,815	1,699,480	1,699,338
存入保證金(表列其他流動及非流動負債)	689	796	807
	7,034,158	7,407,066	6,601,555
租賃負債	169,485	168,151	177,610
	$ 7,203,643	$ 7,575,217	$ 6,779,165

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(包括匯率風險、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。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。

B.本集團主要投資於權益工具，此等工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等工具價格上升或下跌 5%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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 518 仟元及 26,276 仟元。

現金流量及公允價值利率風險

A.本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之借款，使集團暴露於現金流量利率風險。於民國 112 年及 111 年 9 月 30 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 0.25%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅後淨利將分別減少或增加 7,258 仟元及 6,188 仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

A.本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款及按攤銷後成本衡量之金融資產的合約現金流量。

B.本集團係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，檢視存款信用，經評估其信用品質良好，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，集團內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

C.本集團採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。

D.本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。

E.本集團主要經營住宅及工業廠房之出售房地業務，係於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本集團按客戶類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款分組。採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失。

F.本集團用以判定債務工具投資為信用減損之指標如下：

(A)發行人發生重大財務困難，或將進入破產或其他財務重整之可能性大增；

(B)發行人由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；

(C)發行人延滯或不償付利息或本金；

(D)導致發行人違約有關之全國性或區域性經濟情況不利之變化。

G.本集團經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額予以沖銷，惟本集團仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。本集團已沖銷且仍有追索活動之債權於民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日均為 0 仟元。

H.本集團應收款項係以特定期間歷史及現時資訊建立之損失率，並做未來前瞻性的考量，以估計應收帳款的備抵損失，民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期90天內	逾期90天以上	合計
112年9月30日				
預期損失率	0.16%	-	-	
帳面價值總額	$ 426,079	$ -	$ -	$ 426,079
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
111年12月31日				
預期損失率	1.57%	-	-	
帳面價值總額	$ 44,557	$ -	$ -	$ 44,557
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
111年9月30日				
預期損失率	1.48%	-	-	
帳面價值總額	$ 47,125	$ -	$ -	$ 47,125
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)

I.本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	112年	111年
	應收帳款	應收帳款
1月1日(即9月30日)	$ 699	$ 699

J.本集團所持有之按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款-關係人、其他應收款(含關係人)及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日之備抵損失皆不重大。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由本集團財務部予以彙總，監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B.本集團民國 112 年 9 月 30 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 9 月 30 日之未動用之銀行融資額度分別為 3,847,486 仟元、2,722,404 仟元及 3,107,521 仟元。前述銀行融資額度皆需依工程進度動撥。

C.下表係本集團之非衍生性金融負債，按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

112年9月30日	3個月內	3個月至1年內	1年至3年內	3年以上	合計
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	20,222	23,898	-	-	44,120
應付帳款	163,220	101,714	197,456	-	462,390
其他應付款	28,861	12,867	-	-	41,728
租賃負債	2,211	11,691	25,641	149,423	188,966
短期借款	624,005	54,862	3,048,797	1,399,519	5,127,183
存入保證金(表列其他流動負債)	533	156	-	-	689
應付公司債	302,907	1,003,088	-	-	1,305,995

非衍生金融負債：

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

非衍生金融負債：

111年9月30日	3個月內	3個月至1年內	1年至3年內	3年以上	合計
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	3,046	5,293	11,245	-	19,584
應付帳款	266,235	20,209	90,786	-	377,230
其他應付款	19,860	11,458	-	-	31,318
租賃負債	1,885	9,239	24,387	165,969	201,480
短期借款	421,568	287,049	2,815,511	804,040	4,328,168
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	715	92	-	807
應付公司債	3,903	413,135	1,303,088	-	1,720,126

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2.非以公允價值衡量之金融工具

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

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：

112年9月30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	$ 13,789	$ -	$ 20	$ 13,809

111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	$ 521,251	$ -	$ 20	$ 521,271

111年9月30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	$ 707,849	$ -	$ 20	$ 707,869

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	上市(櫃)公司股票
市場報價	收盤價

4.民國112年及111年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.民國112年及111年1月1日至9月30日無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無此情形。

2.為他人背書保證：無此情形。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

9.從事衍生工具交易：無此情形。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表五。

(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。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表七。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門損益之調節資訊

民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 112 年及 111 年 1 月 1

日至 9 月 30 日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。

（以下空白）

富旺國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國112年9月30日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱（註1）	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	317,443	11,778	0.32%	$ 9,000	
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	45,000	4,298	0.01%	$ 4,100	
					16,076		$ 13,100	
			評價調整		(2,976)			
					$ 13,100			
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	
寶鑫營造	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	24,325	885	0.00%	689	
					885		$ 689	
			評價調整		(196)			
					$ 689			
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

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國112年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日(註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	后里區后庄段	112.07.17	$ 440,670	$ 44,067	個人	無	無	無	無	無	合約	存貨	無

註1：事實發生日係為簽約日。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國112年1月1日至9月30日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註1）		應收（付）票據、帳款		備註（註2）
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	$ 843,588	38%	依工程合約書計價及付款	$ -	-	($ 508,818)	100%	註2

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

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

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

註4：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國112年9月30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 金額	逾期應收關係人款項 處理方式	應收關係人款項期後收回金額(註2)	提列備抵損失金額
寶鑫營造	本公司	母子公司	$ 508,818	5.32	$ -	-	$ -	-

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112年11月9日

富旺國際開發股份有限公司及子公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國112年1月1日至9月30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			
				科目	金額（註4）	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	發包工程	$ 843,588	依工程合約書計價及付款	46.12%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	508,818	依工程合約書計價及付款	5.23%
0	本公司	寶鑫營造	1	存入保證金	510,121	依工程合約書提供承攬總價10%履約保證	5.24%

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

(1).母公司填0。

(2).子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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

(1).母公司對子公司。

(2).子公司對母公司。

(3).子公司對子公司。

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

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國112年9月30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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	$ 120,000	$ 120,000	12,000	100.00	$ 60,773	$ 109,874	$ 39,860	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	6,842	(184)	(184)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,967	11	11	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	-	3,272	-	-	-	40	40	註2
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	(3,392)	-	-	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	61,900	6,000	100.00	14,480	2,204	2,204	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	(323)	-	-	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國112年9月30日

附表七

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鉅投資股份有限公司	14,457,735	15.37%
寶鑫投資有限公司	13,232,001	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	12,910,732	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	12,427,611	13.21%

富旺國際開發股份有限公司

附件五　民國一一〇年度個體財務報告暨會計師查核報告。

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 110 年度及 109 年度

（股票代碼 6219）

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電　　話：(04)23273030

富旺國際開發股份有限公司

民國 110 年度及 109 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目　　錄

項　　目	頁次/編號/索引
一、　封面	1
二、　目錄	2 ~ 3
三、　會計師查核報告	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 ~ 50
（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 ~ 23
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
（六）　重要會計項目之說明	24 ~ 39
（七）　關係人交易	39 ~ 42
（八）　質押之資產	42
（九）　重大或有負債及未認列之合約承諾	43 ~ 44

項　　目	頁次/編號/索引
(十)　重大之災害損失	44
(十一)重大之期後事項	44
(十二)其他	44 ~ 49
(十三)附註揭露事項	49 ~ 50
(十四)部門資訊	50
九、　重要會計項目明細表	
現金及約當現金	明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表	明細表二
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動變動明細表	明細表三
應收帳款	明細表四
存貨	明細表五
短期借款	明細表六
應付公司債明細表	明細表七
銷貨收入	明細表八
銷貨成本	明細表九
營業費用	明細表十
其他利益及損失淨額明細表	明細表十一
財務成本明細表	明細表十二
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	明細表十三

pwc 資誠

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004461 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 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 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 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與富旺國際開發股份有限公司保持超然獨立，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 110 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 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

資誠聯合會計師事務所　PricewaterhouseCoopers, Taiwan
407619 台中市西屯區市政路 402 號 12 樓
12F, No. 402, Shizheng Rd., Xitun Dist., Taichung 407619, Taiwan
T: +886 (4) 2704 9168, F: +886 (4) 2254 2166 , www.pwc.tw

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(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十八)。民國 110 年度富旺公司房地銷售收入為新台幣 3,155,614 仟元，占合併營業收入之 99%。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

1. 就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，請詳個體財務報告附註四(十一)；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 110 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 5,001,399 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 – 首次受託查核

富旺公司民國 109 年度之個體財務報表係由其他會計師查核，並於民國 110 年 3 月 30 日出具無保留意見之查核報告。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

富旺公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

pwc 資誠

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 110 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

會計師 王玉娟

會計師 劉美蘭

金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 111 年 3 月 28 日

富旺國際開發股份有限公司
個體資產負債表
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	110年12月31日 金額	%	109年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 608,612	6	$ 800,098	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	1,486,980	14	1,351,614	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(三)及八	430,245	4	231,833	2
1150	應收票據淨額	六(四)	7,310	-	10,626	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	831,891	8	54,798	1
1200	其他應收款	七(二)	87,419	1	528,604	6
130X	存貨	六(五)、七(二)及八	5,001,399	49	5,125,711	54
1470	其他流動資產	七(二)	367,946	4	181,916	2
11XX	**流動資產合計**		8,821,802	86	8,285,200	87
	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	六(二)	10	-	10	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(三)及八	979,580	9	1,003,501	11
1550	採用權益法之投資	六(六)	185,881	2	115,070	1
1600	不動產、廠房及設備	六(七)	32,324	-	17,043	-
1755	使用權資產	六(八)及七(二)	184,270	2	4,545	-
1780	無形資產		953	-	819	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	25,596	-	15,076	-
1900	其他非流動資產	七(二)	74,468	1	104,274	1
15XX	**非流動資產合計**		1,483,082	14	1,260,338	13
1XXX	**資產總計**		$ 10,304,884	100	$ 9,545,538	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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	110年12月31日 金額	%	109年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(十)	$ 4,540,066	44	$ 4,199,682	44
2110	應付短期票券	六(十一)	349,518	3	398,844	4
2130	合約負債－流動	六(十八)及七(二)	1,083,295	11	434,728	5
2150	應付票據		41,113	1	407	-
2170	應付帳款	七(二)	435,674	4	297,718	3
2200	其他應付款	六(十二)及七(二)	53,755	1	337,938	4
2230	本期所得稅負債		2,054	-	4,777	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	12,632	-	2,186	-
2300	其他流動負債	七(二)	20,652	-	32,909	-
21XX	**流動負債合計**		6,538,759	64	5,709,189	60
	非流動負債					
2530	應付公司債	六(十三)	1,698,916	16	1,698,352	18
2580	租賃負債－非流動	七(二)	173,781	2	2,416	-
2600	其他非流動負債	六(六)	14,310	-	15,506	-
25XX	**非流動負債合計**		1,887,007	18	1,716,274	18
2XXX	**負債總計**		8,425,766	82	7,425,463	78
	權益					
	股本	六(十五)				
3110	普通股股本		1,540,163	15	1,540,163	16
	資本公積	六(十六)				
3200	資本公積		92,566	1	92,566	1
	保留盈餘	六(十七)				
3310	法定盈餘公積		161,015	1	124,756	1
3350	未分配盈餘		86,120	1	362,590	4
	其他權益					
3400	其他權益		(746)	-	-	-
3XXX	**權益總計**		1,879,118	18	2,120,075	22
	重大或有負債及未認列之合約	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 10,304,884	100	$ 9,545,538	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：林正雄　　經理人：林正雄　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

	項目	附註	110年度 金額	%	109年度 金額	%
4000	營業收入	六(十八)及七(二)	$ 3,176,713	100	$ 3,183,441	100
5000	營業成本	六(五)	(2,540,260)	(80)	(2,550,032)	(80)
5900	營業毛利		636,453	20	633,409	20
	營業費用	六(二十三)(二十四)及七(二)				
6100	推銷費用		(144,563)	(4)	(197,593)	(6)
6200	管理費用		(120,839)	(4)	(108,729)	(4)
6000	營業費用合計		(265,402)	(8)	(306,322)	(10)
6900	營業利益		371,051	12	327,087	10
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(十九)	2,002	-	1,369	-
7010	其他收入	六(二十)	43,353	1	13,471	1
7020	其他利益及損失	六(二十一)	(362,980)	(11)	100,319	3
7050	財務成本	六(二十二)及七(二)	(45,232)	(1)	(54,306)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(六)	77,036	2	(12,022)	-
7000	營業外收入及支出合計		(285,821)	(9)	48,831	2
7900	**稅前淨利**		85,230	3	375,918	12
7950	所得稅費用	六(二十五)	(17,408)	(1)	(13,328)	(1)
8200	**本期淨利**		$ 67,822	2	$ 362,590	11
	後續可能重分類至損益之項目					
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		($ 746)	-	$ -	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		(746)	-	-	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		($ 746)	-	$ -	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 67,076	2	$ 362,590	11
	基本每股盈餘					
9750	基本每股盈餘	六(二十六)	$ 0.44		$ 2.35	
	稀釋每股盈餘					
9850	稀釋每股盈餘	六(二十六)	$ 0.44		$ 2.34	

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：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	普通股股本	資本公積－發行溢價	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
109年度							
109年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 113,621	$ 111,566	$ -	$ 1,857,916
109年度淨利		-	-	-	362,590	-	362,590
109年度綜合損益總額		-	-	-	362,590	-	362,590
108年度盈餘指撥及分配	六(十七)						
法定盈餘公積		-	-	11,135	(11,135)	-	-
現金股利		-	-	-	(100,431)	-	(100,431)
109年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度							
110年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度淨利		-	-	-	67,822	-	67,822
110年度其他綜合損益		-	-	-	-	(746)	(746)
110年度綜合損益總額		-	-	-	67,822	(746)	67,076
109年度盈餘指撥及分配	六(十七)						
法定盈餘公積		-	-	36,259	(36,259)	-	-
現金股利		-	-	-	(308,033)	-	(308,033)
110年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118

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：林正雄　　經理人：林正雄　　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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 85,230	$ 375,918
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)	10,982	8,617
折舊費用-使用權資產	六(八)(二十三)	8,622	10,343
攤銷費用	六(二十三)	444	209
預期信用減損(回升利益)損失	十二(二)	(447)	1,661
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	六(二)(二十一)	361,169	(115,383)
利息費用	六(二十二)	45,232	54,306
利息收入	六(十九)	(2,002)	(1,369)
其他收入		(28,550)	-
股利收入	六(二十)	(15,235)	(7,961)
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(六)	(77,036)	12,022
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			
應收票據		3,316	5,210
應收帳款(含關係人)		(776,646)	(6,293)
其他應收款		(31)	48,602
其他應收款-關係人		(3,392)	-
存貨		184,274	181,754
其他流動資產		(186,031)	(12,871)
合約負債-流動		646,194	201,417
應付票據		40,706	(1,998)
應付帳款(含關係人)		160,506	(31,401)
其他應付款(含關係人)		(41,747)	6,521
其他流動負債		(9,885)	19,504
營運產生之現金流入		405,673	748,808
收取之利息		2,002	1,369
支付之利息		(105,670)	(74,553)
支付之所得稅		(30,650)	(11,857)
估計訴訟損失		-	10,900
營業活動之淨現金流入		271,355	674,667
投資活動之現金流量			
按攤銷後成本衡量之金融資產增加		(174,491)	(434,125)
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產		(38,268,984)	(35,038,398)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產		37,925,265	34,110,551
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	(26,263)	(3,987)
存出保證金減少		71,045	168,993
購置無形資產		(578)	(965)
預付設備款減少(增加)		2,857	(2,857)
收取之股利		25,882	7,961
存出保證金增加		(44,096)	(38,635)
投資活動之淨現金流出		(489,363)	(1,231,462)

(續次頁)

富旺國際開發股份有限公司
個體現金流量表
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日至12月31日	109年1月1日至12月31日
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十八)	$ 19,934,909	$ 18,259,964
短期借款減少	六(二十八)	(19,543,455)	(17,727,344)
應付短期票券增加	六(二十八)	350,000	396,232
應付短期票券減少	六(二十八)	(400,000)	-
發行公司債	六(二十八)	-	399,480
償還公司債	六(二十八)	-	(400,000)
存入保證金減少	六(二十八)	212	(1,479)
租賃負債-本金償還	六(二十八)	(6,536)	(10,400)
發放現金股利	六(十七)(二十八)	(308,033)	(100,431)
存入保證金增加		(575)	845
籌資活動之淨現金流入		26,522	816,867
本期現金及約當現金(減少)增加數		(191,486)	260,072
期初現金及約當現金餘額		800,098	540,026
期末現金及約當現金餘額		$ 608,612	$ 800,098

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：林正雄　　經理人：林正雄　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司
個體財務報表附註
民國110年度及109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111年3月28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」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、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4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

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之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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。

(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17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

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。

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：

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.編製符合金管會認可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，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。

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

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本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)預期將於正常營業週期中清償者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本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)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. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本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。

(七)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。

(八)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。

(九)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。

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1.收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

2.移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。

3.移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十)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。

(十一)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情況下，估計售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用後之餘額。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。

(十二)採用權益法之子公司

1.子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體（包括特殊目的個體），一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。

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。

(十三)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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	1 年 ～ 2 年
其他設備	3 年 ～ 5 年

(十四)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. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十五)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。

(十六)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價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十七)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。

(十八)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。

(十九)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)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。

(二十一)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. 員工酬勞及董監酬勞

   員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異

時，則按會計估計變動處理。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。

(二十二)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)，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。

(二十三)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。

(二十四)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。

(二十五)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。

(二十六)營運部門

本公司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及假設。所作出之重大會計估計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 110 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 5,001,399 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及零用金	$ 900	$ 832
支票存款	2,114	2,130
活期存款	602,587	794,007
外幣存款	3,011	3,129
	$ 608,612	$ 800,098

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 110 年度及 109 年度履約保證專戶存款係建案預售信託款分別為 430,245 仟元及 231,833 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本公司民國 110 年度及 109 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及應付短期票券擔保，餘額分別為 979,580 仟元及 1,033,501 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 1,399,065	$ 1,405,543
-評價調整	87,915	(53,929)
	$ 1,486,980	$ 1,351,614
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 10	$ 10

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	($ 361,169)	$ 115,383

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	$ 430,245	$ 231,833
非流動項目：		
受限制之活期存款	$ 976,280	$ 1,000,201
受限制之定期存款	3,300	3,300
合計	$ 979,580	$ 1,003,501

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	110年度	109年度
利息收入	$ 412	$ 291

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 110 年及 109 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)。

(四)應收帳款及票據

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	$ 7,310	$ 10,626
應收帳款	832,590	57,884
減：備抵損失	(699)	(3,086)
	$ 831,891	$ 54,798

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	$ 832,590	$ 7,310	$ 21,505	$ 10,626
30天內	-	-	-	-
31-90天	-	-	31,861	-
91天以上	-	-	4,518	-
	$ 832,590	$ 7,310	$ 57,884	$ 10,626

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年及 109 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 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 50,166 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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。

4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)存貨

	110年12月31日	109年12月31日
待售房地		
高雄苓雅	$ -	$ 15,897
明新大富翁	13,216	13,216
富旺科技園區(原NO1工業城)	28,685	65,942
國美天藏	39,011	60,535
世界之翼	35,703	378,946
站前318	-	55,661
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	255,238
雍華	26,633	-
站前新時代	52,042	-
其他	10,744	10,744
	215,280	856,179
在建房地		
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,424,995	$ 1,524,777
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	633,159	496,668
雍華(原巴黎麗池)	-	534,060
匯幸福	-	124,180
高雄楠梓區援中段	217,767	147,500
心海城(原沙鹿鹿寮段)	331,841	203,676
幸福好好(原雲林僑真段)	131,678	46,889
天際 W ONE(原上石段)	847,273	803,961
苗栗文湖段	180,814	169,806
國際園首(原雲林僑真段2)	208,106	-
西區麻園頭段	414,383	-
斗六雲林溪段	385,806	-
	4,775,822	4,051,517
預付土地		
龍井區龍津段	$ 10,297	$ 53,740
桃園平鎮(山仔頂及中庸段)	-	83,786
西區麻園頭段	-	60,847
雲林僑真段	-	19,642
	10,297	218,015
合計	$ 5,001,399	$ 5,125,711

1.本公司當期認列為費損之存貨成本：

	110年度	109年度
已出售存貨成本	$ 2,538,023	$ 2,549,691
勞務成本	2,237	341
	$ 2,540,260	$ 2,550,032

2.利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	$ 59,962	$ 66,158
利息資本化利率(%)	1.70%~2.05%	1.75%~2.25%

3.本公司持有之部分土地係屬農業用之土地因受法令限制無法過戶與本公司，而暫以總經理名義登記產權並與該個人簽訂不動產借名登記契約書以保全此部分土地之權益，並將該土地設定抵押權予銀行做為借款之擔保，已於民國 109 年 9 月出售。

4.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5.上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)3.及 4.之說明。

(六)採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
採用權益法之投資		
寶鑫營造股份有限公司	$ 173,157	$ 95,996
富信全球置業股份有限公司	7,322	7,444
富旺不動產股份有限公司	4,951	4,951
Fuwong International Development Co., Ltd	451	454
蕾媞生物科技股份有限公司	-	6,225
	$ 185,881	$ 115,070
採用權益法之投資貸餘（表列其他非流動負債）		
富旺房仲股份有限公司	3,392	3,393
蕾媞生物科技股份有限公司	5,174	-
Sindar Technologies, Inc.	323	330
	$ 8,889	$ 3,723

1.有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 110 年度合併財務報告附註四(三)。

2. 上開採權益法評價之子公司民國 110 年及 109 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：

	110年度	109年度
採用權益法認列之子公司損益份額		
寶鑫營造股份有限公司	$ 87,809	($ 2,848)
富信全球置業股份有限公司	(122)	(121)
富旺不動產股份有限公司	-	17
Fuwong International Development Co., Ltd	486	(21)
蕾媞生物科技股份有限公司	(11,143)	(9,049)
富旺房仲股份有限公司	(1)	-
Sindar Technologies, Inc.	7	-
	$ 77,036	($ 12,022)
採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額		
蕾媞生物科技股份有限公司	($ 256)	$ -
Fuwong International Development Co., Ltd	(490)	-
	($ 746)	$ -

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

(七)不動產、廠房及設備

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年12月31日
成本				
租賃改良	$ 15,217	$ 5,194	($ 11,767)	$ 8,644
其他設備	50,044	21,069	(31,839)	39,274
合計	$ 65,261	$ 26,263	($ 43,606)	$ 47,918
累計折舊				
租賃改良	($ 10,653)	($ 6,121)	$ 11,767	($ 5,007)
其他設備	(37,565)	(4,861)	31,839	(10,587)
合計	($ 48,218)	($ 10,982)	$ 43,606	($ 15,594)
總計	$ 17,043			$ 32,324

	109年1月1日	本期增加	本期移轉	109年12月31日
成本				
租賃改良	$ 12,566	$ 3,451	($ 800)	$ 15,217
其他設備	48,708	536	800	50,044
合計	$ 61,274	$ 3,987	$ -	$ 65,261
累計折舊				
租賃改良	($ 5,701)	($ 4,952)	$ -	($ 10,653)
其他設備	(33,900)	(3,665)	-	(37,565)
合計	($ 39,601)	($ 8,617)	$ -	($ 48,218)
總計	$ 21,673			$ 17,043

1. 不動產、廠房及設備未有借款成本資本化之情形。
2. 本公司未有以不動產、廠房及設備提供擔保之情形。

(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. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	$ 177,453	$ -
房屋及建築	6,817	4,545
	$ 184,270	$ 4,545

	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 5,331	$ -
房屋及建築	3,291	10,343
	$ 8,622	$ 10,343

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 1,603	$ 148
屬短期租賃合約之費用	9,824	16,810
來自轉租使用權資產之收益	686	4,647

5. 本公司於民國 110 年及 109 年度使用權資產之增添分別為 188,347 仟元及 2,848 仟元。

6. 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，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚在規劃階段。

7. 本公司於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 17,963 仟元及 27,358 仟元。

8. 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 110 年度總租賃給付金額增加 45 仟元。

(九)租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產包括建物，租賃合約之期間通常介於 1 到 2 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。

2. 本公司於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約分別認列 686 仟元及 4,647 仟元之租金收入（表列營業收入），內中無屬變動租賃給付。

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
109年	$ 941
110年	-
合計	$ 941

(十)短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,076,165	1.70%~2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	463,901	1.90%~2.15%	無
	$ 4,540,066		

借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,064,082	1.40%~2.50%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	135,600	1.88%~1.95%	無
	$ 4,199,682		

1. 於民國 110 年及 109 年度認列於損益之利息費用分別為 29,260 仟元及 32,408 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 115 年。

(十一)應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	$ 350,000	$ 400,000
減：應付商業本票折價	(482)	(1,156)
	$ 349,518	$ 398,844
利率	0.45%	0.94%

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十二)其他應付款

	110年12月31日	109年12月31日
應付投資款	$ 12,027	$ 263,825
應付利息	12,339	15,623
應付薪資及獎金	10,741	17,061
應付佣金	3,682	18,989
應付廣告費	2,839	4,032
其他	12,127	18,408
	$ 53,755	$ 337,938

(十三)應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
應付公司債	$ 1,700,000	$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(1,084)	(1,648)
	$ 1,698,916	$ 1,698,352

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1. 本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

2. 本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

3. 本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國108年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4. 本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

(十四)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 110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 1,633 仟元及 1,327 仟元。

(十五)股本

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

(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. 本公司民國 110 年 5 月 10 日及民國 109 年 4 月 17 日經股東會決議通過民國 109 年度及 108 年度盈餘分配案，分配如下：

	109年度		108年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 36,259		$ 11,135	
現金股利	308,033	$ 2	100,431	$ 0.65
	$ 344,292		$ 111,566	

6. 本公司民國 111 年 3 月 28 日經董事會提議通過民國 110 年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 6,782	
特別盈餘公積	746	
現金股利	38,504	$ 0.25
	$ 46,032	

上述除現金股利業經民國 111 年 3 月 28 日董事會決議，其餘盈餘分派項目尚待股東會決議通過。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(十八)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約收入	$ 3,174,700	$ 3,178,794
其他-租賃收入	2,013	4,647
	$ 3,176,713	$ 3,183,441

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：

110年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 3,174,700
收入認列時點			
於某一時點			
認列之收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 3,174,700

109年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	$ 3,175,069	$ 3,725	$ 3,178,794
收入認列時點			
於某一時點			
認列之收入	$ 3,175,069	$ 3,725	$ 3,178,794

2.本公司截至民國 110 年及 109 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：

	110年12月31日	109年12月31日
已簽約合約金額	$ 6,848,140	$ 3,921,773
預計認列收入年度	111年~114年	110年~114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：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債	$ 1,083,295	$ 434,728	$ 233,311

期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 181,504	$ 174,143

(十九)利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	$ 2,002	$ 1,369

(二十)其他收入

	110年度	109年度
股利收入	$ 15,235	$ 7,961
其他收入－其他(註)	28,118	5,510
	$ 43,353	$ 13,471

註：主要係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十一)其他利益及損失

	110年度	109年度
外幣兌換損失	($ 784)	($ 4,395)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(361,169)	115,383
處分投資損失	-	(539)
其他損失	(1,027)	(10,130)
	($ 362,980)	$ 100,319

(二十二)財務成本

	110年度	109年度
利息費用		
銀行借款	$ 89,222	$ 98,566
應付公司債	12,124	16,440
應付短期票券	2,245	2,612
租賃負債	1,603	2,846
減:符合要件之資產資本化金額	(59,962)	(66,158)
	$ 45,232	$ 54,306

(二十三)費用性質之額外資訊

	110年度	109年度
員工福利費用	$ 50,963	$ 65,439
折舊費用-不動產	10,982	8,617
折舊費用-使用權資產	8,622	10,343
攤銷費用	444	209
合計	$ 71,011	$ 84,608

(二十四)員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	$ 41,042	$ 56,150
勞健保費用	3,351	2,822
退休金費用	1,633	1,327
董事酬金	1,955	1,380
其他用人費用	2,982	3,760
	$ 50,963	$ 65,439

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估列如下：

	110年度	109年度
員工酬勞	$ 2,686	$ 11,770
董監酬勞	345	690
	$ 3,031	$ 12,460

3. 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 110 年度之員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04%及 0.39%估列；民國 109 年度之員工酬勞及董監酬勞分別依 3.03%及 0.18%估列。

4. 經董事會業民國 109 年度之員工酬勞及董監事酬勞與民國 109 年度財務報表認列之金額一致。

   本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五)所得稅

1. 所得稅費用

   所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 1,197	$ 4,777
土地增值稅	17,289	4,922
未分配盈餘加徵稅	915	-
以前年度所得稅低(高)估數	8,527	(2,919)
當期所得稅總額	27,928	6,780
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(10,520)	6,548
遞延所得稅總額	(10,520)	6,548
所得稅費用	$ 17,408	$ 13,328

2.所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 17,046	$ 75,183
按稅法規定應剔除之費用	98,421	27
按稅法規定免課稅之所得	(91,009)	(52,376)
遞延所得稅資產可實現性評估變動	(33,781)	(16,286)
以前年度所得稅低(高)估數	8,527	(2,919)
最低稅負制之所得稅影響數	-	4,777
未分配盈餘加徵	915	-
土地增值稅	17,289	4,922
所得稅費用	$ 17,408	$ 13,328

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：

	110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	$ 14,096	($ 9,066)	$ 5,030
估計訴訟損失	980	-	980
未實現費用	-	19,586	19,586
合計	$ 15,076	$ 10,520	$ 25,596

	109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：			
採權益法投資損失	$ 11,691	$ 2,405	$ 14,096
估計訴訟損失	1,706	(726)	980
-課稅損失	8,227	(8,227)	-
合計	$ 21,624	($ 6,548)	$ 15,076

4.本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

109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
100	核定數	$ 17,252	$ 17,252	110
104	核定數	61,848	61,848	114

5.未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	$ 4,600	$ 4,600

6.本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

(二十六)每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)
基本每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	$ 0.44
稀釋每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	235	
普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 67,822	154,251	$ 0.44

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)
基本每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	$ 362,590	154,016	$ 2.35
稀釋每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	$ 362,590	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	779	
普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 362,590	154,795	$ 2.34

於計算稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

(二十七)現金流量補充資訊

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	$ 26,263	$ 3,987

(二十八)來自籌資活動之負債之變動

	110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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	110年12月31日
短期借款	$ 4,199,682	$ 391,454	$ -	($ 51,070)	$ -	$ 4,540,066
應付短期票券	398,844	(50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	(6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	(363)	-	-	-	520
應付股利	-	(308,033)	308,033	-	-	-
	$ 6,302,363	$ 26,522	$ 496,380	($ 51,070)	$ 1,238	$ 6,775,433

	109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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	109年12月31日
短期借款	$ 3,615,992	$ 532,620	$ 51,070	$ -	$ -	$ 4,199,682
應付短期票券	-	396,232	-	-	2,612	398,844
租賃負債	12,154	(10,400)	2,848	-	-	4,602
應付公司債	1,698,303	(520)	-	-	569	1,698,352
存入保證金	1,517	(634)	-	-	-	883
應付股利	-	(100,431)	100,431	-	-	-
	$ 5,327,966	$ 816,867	$ 154,349	$ -	$ 3,181	$ 6,302,363

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
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
寶鑫營造股份有限公司(寶鑫公司)	本公司之子公司
蕾媞生物科技股份有限公司(蕾媞公司)	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
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
林宗毅	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	110年度	109年度
不動產銷售		
鴻鉅公司	$ 963,928	$ -
其他關係人	14,319	46,423
勞務收入		
鴻鉅公司	6,229	1,206
昌運公司	12,857	2,519
合計	$ 997,333	$ 50,148

(1)本公司於民國110年5月18日經董事會通過出售不動產予鴻鉅公司，其交易價格係依估價報告及一般市價議定，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

	110年度	109年度
發包工程		
寶鑫公司	$ 862,496	$ 428,800

(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110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計2,416,220仟元，尚未估列之工程款計1,901,450仟元。

3.應收關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款：		
鴻鉅公司	$ -	$ 243
其他應收款：		
寶鑫公司	$ 137	$ 6,739
富旺房仲公司	397	446
sindar公司	418	375
	$ 952	$ 7,560

應收款係人款項主要係為營運活動產生及代墊款項。

4. 應付關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應付帳款：		
寶鑫公司	$ 214,738	$ 131,305
蕾媞公司	62	-
	$ 214,800	$ 131,305
其他應付款：		
其他關係人	$ -	$ 398

應付關係人款項主要係發包工程所產生及向關係人承租辦公室之應付租金。

5. 代付款（表列其他流動資產）

	110年12月31日	109年12月31日
昌運公司	$ 67	$ -
寶鑫公司	128	-
FUWONG公司	526	-
其他關係人	380	603
	$ 1,101	$ 603

係代子公司及其他關係人支付之款項。

6. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	110年12月31日	109年12月31日
鴻鉅公司	$ 30,148	$ 97,493
天衛公司	-	140
	$ 30,148	$ 97,633

係本公司與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本公司與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7. 合約負債

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	$ 13,522	$ 10,734

係本公司銷售建案予關係人收取之房地款。

8. 代收款(表列其他流動負債)

	110年12月31日	109年12月31日
寶鑫公司	$ 160	$ -
鴻鉅公司	-	10,905
	$ 160	$ 10,905

係本公司代寶鑫公司收取之款項及本公司與鴻鉅公司合建分售，代為收取之土地款。

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)取得使用權資產

	110年度
天衛公司	$ 5,563

(3)租賃負債

A.期末餘額：

	110年12月31日
天衛公司	$ 4,474

B.利息費用

	110年度
天衛公司	$ 55

10.租金費用（表列管理費用）

	109年度
天衛公司	$ 969

係本公司向天衛公司承租辦公室，租金係於每年底支付。

11.資金貸與情形

向關係人提供資金貸與請詳附表一說明。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 18,429	$ 28,112
退職後福利	502	466
總計	$ 18,931	$ 28,578

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 110年12月31日	帳面價值 109年12月31日	擔保用途
存貨	$ 4,971,113	$ 3,875,619	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,197,000	728,281	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	430,245	231,833	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	979,580	1,003,501	應付公司債、應付短期票券
	$ 7,577,938	$ 5,839,234	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

1. 利榮營造有限公司(以下簡稱「利榮公司」)於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,342 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5%計算之法定利息。本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元(表列應付帳款)，惟截至民國 110 年 12 月 31 日止，尚未估列法定利息計 2,900 仟元。

   由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，截至民國 111 年 3 月 28 日止，最高法院審理中。

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

   本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元(表列應付帳款)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元(表列其他非流動資產)。

   截至民國 111 年 3 月 28 日止，高等法院審理中。

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(表列存貨)，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保證本公司權益，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，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 111 年 3 月 28 日止，尚未收訖。

4. 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)，惟上開土地因存在履約爭議，遂主張解除契約，並請求返還上開價金及其利息。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。截至民國 111 年 3 月 28 日台中地方法院審理中。

(二)承諾事項

1. 本公司已簽約但尚未發生之資本支出

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

	109年12月31日
營建土地	$ 1,044,442

2. 截至民國110年12月31日止，本公司已簽訂之工程合約總價為3,061,209仟元，尚未估列之金額為 2,541,796 仟元。

3. 截至民國 110 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，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

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。

(以下空白)

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	110年12月31日	109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	$ 1,486,990	$ 1,351,624
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	$ 608,612	$ 800,098
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,409,825	1,235,334
應收票據	7,310	10,626
應收帳款(含關係人)	831,891	54,798
其他應收款(含關係人)	87,419	528,604
存出保證金(表列其他非流動資產)	74,468	101,416
	$ 4,506,515	$ 4,082,500

	110年12月31日	109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	$ 4,540,066	$ 4,199,682
應付短期票券	349,518	398,844
應付票據	41,113	407
應付帳款(含關係人)	435,674	297,718
其他應付款(含關係人)	53,755	337,938
存入保證金(表列其他非流動負債)	520	883
	5,420,646	5,235,472
租賃負債	186,413	4,602
	$ 5,607,059	$ 5,240,074

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。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 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對於民國 110 年及 109 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 14,870 仟元及 13,516 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 110 年及 109 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 110 年及 109 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,632 仟元及 3,360 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 110 年及 109 年度分別為 1,940 仟元及 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 110 年及 109 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
110年12月31日				
預期損失率	0%	0%	20%~100%	
帳面價值總額	$832,590	$ -	$ -	$832,590
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
109年12月31日				
預期損失率	0%	0%	20%~100%	
帳面價值總額	$ 21,505	$ 31,861	$ 4,518	$ 57,884
備抵損失	$ -	$ -	($ 3,086)	($ 3,086)

I.本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	110年	109年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	$ 3,086	$ 1,425
因無法收回而沖銷之款項	(1,940)	-
信用減損(迴轉利益)損失	(447)	1,661
12月31日	$ 699	$ 3,086

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-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 3,499,816 仟元及 3,828,939 仟元。

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：

110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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	11,395	3,560	-	26,158	41,113
應付帳款	204,709	230,965	-	-	435,674
其他應付款	20,815	32,940	-	-	53,755
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	212,228
短期借款	751,791	202,121	1,970,160	1,821,931	4,746,003
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

非衍生金融負債：

109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
應付短期票券	$ 400,000	$ -	$ -	$ -	$ 400,000
應付票據	407	-	-	-	407
應付帳款	297,718	-	-	-	297,718
其他應付款	337,938	-	-	-	337,938
租賃負債	1,126	1,280	1,689	800	4,895
短期借款	943,661	497,687	1,537,950	1,220,384	4,199,682
應付公司債	-	-	700,000	1,000,000	1,700,000

(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。本公司投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 非以公允價值衡量之金融工具

本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、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、應付公司債、存入保證金及租賃負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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：

110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	$ 1,486,980	$ -	$ 10	$ 1,486,990

109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	$ 1,351,614	$ -	$ 10	$ 1,351,624

(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：

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
市場報價	收盤價

4.民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.民國 110 年及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

(四)新冠肺炎疫情之影響評估

因新型冠狀病毒肺炎疫情流行以及政府推動多項防疫措施之影響，截至民國 110 年 12 月 31 日止，經評估本公司之營運未受疫情及相關防疫措施產生重大影響，同時針對防止疫情傳播影響公司營運，業已採行因應措施並持續管理相關事宜。

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：請詳附表一。

2.為他人背書保證：無此情形。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。

9.從事衍生工具交易：無此情形。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(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）：請詳附表九。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：無此情形。

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

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

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

現金及約當現金

民國 110 年 12 月 31 日

明細表一　　單位：新台幣仟元

項目	摘要			金額
零用金及庫存現金				$ 900
銀行存款				
支票存款				2,114
活期存款				602,587
外幣存款	美元	106仟元	匯率27.68	2,933
	歐元	2仟元	匯率31.32	78
				$ 608,612

富旺國際開發股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

金融工具				公允價值		歸屬於信用風險變動之公允價值	
名稱	摘　要	張數	取得成本	單價	總額	變動	備 註

說明：「透過損益按公允價值衡量之金融資產」相關資訊請參閱附表二。

（以下空白）

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－非流動變動明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	利率
流動項目：			
受限制之活期存款		$ 976,280	0.10%
三個月以上定期存款	期間為110.7.11~111.7.11	3,300	
		$ 979,580	

富旺國際開發股份有限公司

應收帳款

民國 110 年 12 月 31 日

明細表四　　單位：新台幣仟元

客戶名稱	摘要	金額	備註
非關係人：			
其　他		$ 832,590	每一客戶交易金額均未超過本科目金額5%
減：備抵呆帳		(699)	
		$ 831,891	

富旺國際開發股份有限公司

存貨

民國 110 年 12 月 31 日

明細表五　　單位：新台幣仟元

項目	金額 成本	金額 市價	備註
待售房地			
明新大富翁	$ 13,216	$ 11,772	淨變現價值(已提供質押)
富旺科技園區(原NO1工業城)	28,685	45,658	淨變現價值(已提供質押)
國美天藏	39,011	67,581	淨變現價值(已提供質押)
世界之翼	35,703	46,568	淨變現價值(已提供質押)
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	10,071	淨變現價值
雍華	26,633	30,821	淨變現價值(已提供質押)
站前新時代	52,042	65,094	淨變現價值(已提供質押)
其他	10,744	15,037	淨變現價值
合計	215,280	292,602	
在建房地			
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,424,995	$ 1,983,519	淨變現價值(已提供質押)
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	633,159	1,374,744	淨變現價值(已提供質押)
高雄楠梓區援中段	217,767	395,570	淨變現價值(已提供質押)
心海城(原沙鹿鹿寮段)	331,841	559,773	淨變現價值(已提供質押)
幸福好好(原雲林僑真段)	131,678	153,813	淨變現價值(已提供質押)
天際 W ONE(原上石段)	847,273	1,728,628	淨變現價值(已提供質押)
苗栗文湖段	180,814	384,398	淨變現價值(已提供質押)
國際園首(原雲林僑真段2)	208,106	488,194	淨變現價值(已提供質押)
西區麻園頭段	414,383	467,820	淨變現價值(已提供質押)
斗六雲林溪段	385,806	386,979	淨變現價值(已提供質押)
合計	4,775,822	7,923,438	
預付房地款			
龍井區龍津段	10,297	10,297	重置成本
合計	$ 5,001,399	$ 8,226,337	

富旺國際開發股份有限公司

短期借款

民國 110 年 12 月 31 日

明細表六

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	第一商業銀行	$ 1,002,400	109/02/25~115/01/20	1.80%~1.90%	存貨	
抵押借款	台灣中小企業銀行	956,900	103/10/06~114/12/22	1.75%~2.00%	存貨	
抵押借款	元大商業銀行	678,200	108/11/12~114/03/15	1.70%~1.88%	存貨	
抵押借款	全國農業金庫	507,510	107/11/05~115/10/28	1.95%	存貨	
抵押借款	彰化商業銀行	198,000	110/11/30~115/11/30	1.80%	存貨	
抵押借款	京城商業銀行	91,950	110/11/10~111/12/02	2.25%	存貨	
信用借款	上海商業儲蓄銀行	200,000	110/07/01~111/07/01	2.15%	-	
信用借款	第一商業銀行	199,901	109/04/16~114/11/11	1.95%~2.00%	-	
信用借款	全國農業金庫	64,000	110/04/14~112/11/05	2.05%	-	
不限用途借款	元富綜合證券	261,000	隨股票交易異動	1.75%	權益證券	
不限用途借款	元大綜合證券	231,745	隨股票交易異動	1.75%	權益證券	
不限用途借款	統一綜合證券	77,648	隨股票交易異動	1.80%	權益證券	
不限用途借款	合庫綜合證券	32,280	隨股票交易異動	1.75%	權益證券	
不限用途借款	國票綜合證券	38,532	隨股票交易異動	2.00%	權益證券	
	合計	$ 4,540,066				

富旺國際開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表七

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：發行總額	金額：已還數額	金額：期末餘額	金額：未攤銷溢(折)價	金額：帳面金額	償還辦法	擔保情形	備註
國內107年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	107/12/21	每年12/21	1.02%	$ 300,000	$ -	$ 300,000	($ 172)	$ 299,828	到期一次償還	註1	
國內108年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/3/7	每年3/7	0.95%	400,000	-	400,000	(260)	399,740	到期一次償還	註1	
國內108年度第2次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/5/9	每年5/9	0.88%	300,000	-	300,000	(210)	299,790	到期一次償還	註1	
國內108年度第3次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/7/11	每年7/11	1.05%	300,000	-	300,000	(225)	299,775	到期一次償還	註2	
國內109年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	109/4/15	每年4/15	0.74%	400,000	-	400,000	(217)	399,783	到期一次償還	註1	
					$ 1,700,000	$ -	$ 1,700,000	($ 1,084)	$ 1,698,916			

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.本公司債委由台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

銷貨收入

民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表八　　單位：新台幣仟元

工　案　名　稱	房屋收入	土地收入	合計	備　註
房地銷貨收入	$ 1,321,252	$ 1,834,362	$3,155,614	
勞務收入			19,086	
租賃收入			2,013	
			$3,176,713	

富旺國際開發股份有限公司

銷貨成本

民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表九　　單位：新台幣仟元

工　案　名　稱	房屋成本	土地成本	合計	備　註
營建成本	$ 1,172,285	$ 1,365,738	$2,538,023	
勞務成本			2,237	
			$2,540,260	

富旺國際開發股份有限公司

營業費用

民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表十　　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	$ 12,831	$ 29,672	$ 42,503	
租金支出	10,804	650	11,454	
廣告費	14,678	3,109	17,787	
折舊	12,688	6,916	19,604	
佣金支出	60,402	-	60,402	
其它	33,160	80,492	113,652	每一零星交易金額均未超過本科目金額5%
	$ 144,563	$ 120,839	$ 265,402	

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 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表十一　　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)。

富旺國際開發股份有限公司

財務成本明細表

民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表十二　　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)。

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 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣仟元

功能別 / 性質別	110年度			109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	884	40,158	41,042	1,335	54,815	56,150
勞健保費用	-	3,351	3,351	118	2,704	2,822
退休金費用	-	1,633	1,633	78	1,249	1,327
董事酬金	-	1,955	1,955	-	1,380	1,380
其他員工福利費用	-	2,982	2,982	563	3,197	3,760
折舊費用	-	19,604	19,604	-	18,960	18,960
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	444	444	-	209	209

附註：

1.本年度及前一年度之員工人數分別為44人及40人，其中未兼任員工之董事人數分別為3人及2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1,195仟元(『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1,686仟元(『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1,001仟元(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1,427仟元(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(30%)(『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)本年度監察人酬金390仟元，前一年度監察人酬金550仟元。

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 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

明細表十三　　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。

富旺國際開發股份有限公司

資金貸與他人

民國110年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質（註1）	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額	備註
0	富旺國際開發股份有限公司	蕾媞生物科技股份有限公司	其他應收款	是	$ 30,000	$ 20,000	$ 20,000	2.05	2	$ -	營運週轉	$ -		$ -	$ 375,824	$ 751,647	

註1：(1)與本公司有業務往來。
(2)有短期融通資金之必要者。
註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。
註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

富旺國際開發股份有限公司

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110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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	$ 2,315,000	$ 85,863	0.52%	$ 98,388	
本公司	元大滬深300正2(00637L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,478,000	146,652	0.43%	141,739	
本公司	友達光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,081,000	43,812	0.02%	47,655	
本公司	台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	91,000	54,404	0.00%	55,965	
本公司	正文科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,451,000	43,584	0.40%	46,867	
本公司	玉晶光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	68,000	34,232	0.06%	35,972	
本公司	宏致電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	190,000	10,025	0.14%	9,880	
本公司	宏捷科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200,000	32,114	0.10%	28,400	
本公司	宏達國際電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	460,000	37,515	0.06%	39,008	
本公司	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,545,000	51,161	0.29%	51,798	
本公司	金寶電子工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,050,000	16,708	0.07%	16,958	
本公司	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	594,000	69,556	0.01%	84,645	
本公司	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,494,000	83,216	0.07%	97,657	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,657,000	131,475	0.34%	142,336	
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	64,000	30,220	0.09%	32,064	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,440,000	118,135	0.97%	124,528	
本公司	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	50,000	22,839	0.01%	23,975	
本公司	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,110,000	84,952	0.05%	85,680	
本公司	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	23,077	0.03%	21,710	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	672,000	75,395	0.02%	81,312	
本公司	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,248,000	40,749	0.02%	44,061	
本公司	碩禾電子材料股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	297,000	56,360	0.39%	62,073	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	54,000	41,699	0.01%	47,952	
本公司	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	927,000	58,991	0.01%	60,255	
本公司	達能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	385,000	6,331	0.34%	6,102	
					1,399,065		$ 1,486,980	
			評價調整		87,915			
					$ 1,486,980			

富旺國際開發股份有限公司

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110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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	台中市第二信用合作社向上分社	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	100	$ 10	-	$ 10	
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	245,000	21,285	0.05%	21,046	
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	449,000	7,996	0.00%	8,800	
寶鑫營造	明泰科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,020,000	33,277	0.19%	34,221	
寶鑫營造	元晶太陽能科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	826,000	32,027	0.19%	35,105	
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	288,000	10,533	0.08%	10,426	
寶鑫營造					105,118		$ 109,598	
			評價調整		4,480			
					$ 109,598			
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

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110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）

買、賣之公司	有價證券種類及名稱（註1）	帳列科目	交易對象（註2）	關係（註2）	期初（註5）		買入（註3）		賣出（註3）				期末（註5）	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	元大滬深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	$ -	111,431,000	$ 3,276,820	104,953,000	$ 3,053,581	$ 3,130,168	($ 80,926)	6,478,000	$ 141,739
本公司	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	150,000	6,105	48,573,000	2,799,724	48,129,000	2,585,539	2,736,032	75,895	594,000	84,645
本公司	群創光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	84,244,000	1,672,995	81,996,000	1,608,127	1,632,246	17,515	2,248,000	44,061
本公司	聯華電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	150,000	7,073	26,701,000	1,483,908	25,924,000	1,395,115	1,432,084	(6,517)	927,000	60,255
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	8,899,000	107,233	84,184,000	1,409,096	89,973,000	1,329,280	1,430,879	(9,605)	3,110,000	85,681
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,078,000	1,297,775	15,406,000	1,153,894	1,222,380	(16,181)	672,000	81,312
本公司	長榮航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	9,496,000	129,234	73,801,000	1,265,400	79,803,000	1,213,881	1,311,419	14,175	3,494,000	97,657
本公司	友達光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	54,644,000	960,466	52,563,000	921,763	916,654	2,373	2,081,000	47,655
本公司	富時中國A50指數	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,619,000	716,215	13,619,000	689,194	716,215	(28,003)	-	-
本公司	期街口布蘭特正2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	30,938,000	141,387	69,681,000	670,247	100,619,000	732,112	811,880	22,964	-	-
本公司	元晶太陽能科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	14,303,000	523,404	11,988,000	426,553	437,542	(12,278)	2,315,000	98,388
本公司	欣興電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,152,000	497,944	4,152,000	498,393	497,944	(1,193)	-	-
本公司	中國鋼鐵股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	13,529,000	479,874	13,529,000	455,756	479,874	(25,617)	-	-
本公司	玉晶光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	836,000	448,350	768,000	387,720	414,117	(27,721)	68,000	35,972
本公司	聯發科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	421,000	415,972	421,000	401,658	415,972	(15,648)	-	-
本公司	威盛電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	6,367,000	409,820	4,710,000	270,938	278,345	(8,058)	1,657,000	142,336
本公司	國碩科技工業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,670,000	403,451	16,670,000	423,280	403,451	18,640	-	-
本公司	敦泰電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,051,000	393,903	2,051,000	389,923	393,903	(5,169)	-	-
本公司	茂迪股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	11,569,000	384,331	8,129,000	255,884	266,196	(10,929)	3,440,000	124,528
本公司	弘塑科技股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	894,000	354,619	894,000	322,658	354,619	(32,908)	-	-
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2,628,000	303,684	2,628,000	290,480	303,684	(14,086)	-	-
本公司	國泰台灣5G PLUS ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	17,192,000	302,916	17,192,000	304,364	302,916	1,014	-	-
本公司	永冠能源科技集團有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	4,105,721	338,311	238,000	19,030	4,343,721	343,570	408,932	(66,524)	-	-
寶鑫公司	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,681,000	372,574	4,681,000	395,553	372,574	21,791	-	-
寶鑫公司	群創光電股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	16,991,000	359,694	16,542,000	347,044	351,699	(5,738)	449,000	8,800
寶鑫公司	元大滬深300正2 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	18,517,000	442,251	18,517,000	441,825	442,251	(1,053)	-	-
寶鑫公司	元大台灣50反1 ETF基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	55,447,000	329,225	55,447,000	326,524	329,225	(3,163)	-	-
寶鑫公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	4,388,000	328,626	4,388,000	386,424	328,626	56,577	-	-

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。
註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。
註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。
註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日(註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－待售土地 桃園平鎮區 (山仔頂段)	民國109年11月11日	$ 558,310	$ 558,310	自然人	-	-	-	-	$ -	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 台中市西區 麻園頭段	民國109年7月7日	405,440	405,440	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	-
本公司	存貨－營建土地 斗六雲林溪段	民國110年6月19日	361,192	361,192	自然人	-	-	-	-	-	雙方議價	營建用地	註2

註1：事實發生日係為簽約日。
註2：上開存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)之說明。

富旺國際開發股份有限公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國110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）

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關　係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	存貨－待售土地 桃園平鎮區 （山仔頂段）	民國110年5月18日	民國109年8月26日及 民國109年11月11日	$ 797,624	$ 963,928	$ 963,928	$ 166,304	鴻鉅建設股份有限公司	負責人為主要管理階層之二等親	獲取獲利	依股價報告及一般市場價格議定	-

富旺國際開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註1）		應收（付）票據、帳款		備註（註2）
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	$ 862,496	86%	依工程合約書計價及付款	$ -	-	($ 214,738)	41%	註4
本公司	鴻鉅建設股份有限公司	本公司之董事長為其董事長之二親等親屬	銷貨	963,928	30%	依房地銷售合約進度收款	-	-	-	-	

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。
註2：若有預收（付）款項情形者，應於備註欄敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。
註3：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。
註4：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國110年12月31日

附表七

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	$ 214,738	4.99	$ -	-	$ 85,662	-

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111年3月28日

富旺國際開發股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國110年1月1日至12月31日

附表八

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			
				科目	金額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	$ 862,496	依工程合約書計價及付款	8.09%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	214,738	依工程合約書計價及付款	2.01%
0	本公司	蕾媞生技	1	其他應收款	20,000	係資金貸與，到期一次還本	0.19%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：
(1).母公司填0。
(2).子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。
註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：
(1).母公司對子公司。
(2).子公司對母公司。
(3).子公司對子公司。
註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。
註4：於合併報表已沖銷。
註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國110年1月1日至12月31日

附表九

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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	$ 120,000	$ 120,000	12,000	100.00	$ 173,157	$ 82,216	$ 87,809	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100.00	7,322	(122)	(122)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100.00	4,951	-	-	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100.00	451	9	486	註2
本公司	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	10,000	10,000	1,000	74.00	(3,392)	(1)	(1)	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	41,900	41,900	4,000	100.00	(5,174)	(11,143)	(11,143)	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100.00	(323)	7	7	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26.00	3,372	-	-	註2、註3
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	2,972	2,972	-	100.00	2,111	(222)	-	註2、註3

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。
註2：於合併報表已沖銷。
註3：係孫公司，未予列示投資損益。

富旺國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表十

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37%
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21%

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1110075 號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

委託人名稱：富旺國際開發股份有限公司

委託人統一編號：97447647

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

印鑑證明書用途：辦理 富旺國際開發股份有限公司

110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證

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

理事長：

核對人：

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日

富旺國際開發股份有限公司

附件六　民國一一一年度個體財務報告暨會計師查核報告。

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 111 年度及 110 年度

（股票代碼 6219）

公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5

電　　話：(04)2327-3030

富旺國際開發股份有限公司

民國 111 年度及 110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目　　錄

項　　目	頁次/編號/索引
一、　封面	1
二、　目錄	2 ~ 3
三、　會計師查核報告	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 ~ 51
（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 ~ 22
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
（六）　重要會計項目之說明	23 ~ 39
（七）　關係人交易	40 ~ 43
（八）　質押之資產	43
（九）　重大或有負債及未認列之合約承諾	43 ~ 45

項　　目	頁次/編號/索引
(十)　重大之災害損失	45
(十一)重大之期後事項	45
(十二)其他	45 ~ 50
(十三)附註揭露事項	50 ~ 51
(十四)部門資訊	51
九、　重要會計項目明細表	
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表	明細表一
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動變動明細表	明細表二
存貨	明細表三
其他流動資產明細表	明細表四
短期借款	明細表五
應付公司債明細表	明細表六
銷貨收入	明細表七
銷貨成本	明細表八
營業費用	明細表九
其他收入明細表	明細表十
其他利益及損失淨額明細表	明細表十一
財務成本明細表	明細表十二
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	明細表十三

pwc 資誠

會計師查核報告

(112)財審報字第 22003482 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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 111 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 111 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

資誠聯合會計師事務所　PricewaterhouseCoopers, Taiwan
407619 台中市西屯區市政路 402 號 12 樓
12F, No. 402, Shizheng Rd., Xitun Dist., Taichung 407619, Taiwan
T: +886 (4) 2704 9168, F: +886 (4) 2254 2166 , www.pwc.tw

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(二十五)；會計項目說明請詳個體財務報表附註六(十八)。民國 111 年度富旺公司房地銷售收入為新台幣 573,028 仟元，占營業收入之 99%。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵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(十一)；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 111 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 6,610,960 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國際開發股份有限公司或停止營業，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）。

pwc 資誠

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 111 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

王玉娟

會計師

劉美蘭

金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1020028992 號
金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 3 日

富旺國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 155,241	2	$ 608,612	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	482,524	5	1,486,980	14
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(三)及八	102,919	1	430,245	4
1150	應收票據淨額	六(四)	1,066	-	7,310	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七(二)	43,826	1	831,891	8
1200	其他應收款	七(二)及九(一)	32,401	-	87,419	1
1220	本期所得稅資產		2,766	-	-	-
130X	存貨	六(五)、七(二)、八及九(一)	6,610,960	72	5,001,399	49
1470	其他流動資產	六(六)及七(二)	466,917	5	367,946	4
11XX	**流動資產合計**		7,898,620	86	8,821,802	86
	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	六(二)	10	-	10	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(三)及八	980,953	11	979,580	9
1550	採用權益法之投資	六(七)	45,558	1	185,881	2
1600	不動產、廠房及設備	六(八)	33,086	-	32,324	-
1755	使用權資產	六(九)及七(二)	163,637	2	184,270	2
1780	無形資產		876	-	953	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)	28,347	-	25,596	-
1900	其他非流動資產	七(二)及九(一)	41,536	-	74,468	1
15XX	**非流動資產合計**		1,294,003	14	1,483,082	14
1XXX	**資產總計**		$ 9,192,623	100	$ 10,304,884	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111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(十)	$ 4,523,172	49	$ 4,540,066	44
2110	應付短期票券	六(十一)	348,737	4	349,518	3
2130	合約負債－流動	六(十八)及七(二)	1,134,148	12	1,083,295	11
2150	應付票據		22,182	-	41,113	1
2170	應付帳款	七(二)及九(一)	382,835	4	435,674	4
2200	其他應付款	六(十二)及七(二)	33,433	1	53,755	1
2230	本期所得稅負債		-	-	2,054	-
2280	租賃負債－流動	七(二)	11,589	-	12,632	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)	699,875	8	-	-
2399	其他流動負債－其他		7,577	-	20,652	-
21XX	**流動負債合計**		7,163,548	78	6,538,759	64
	非流動負債					
2530	應付公司債	六(十三)	999,605	11	1,698,916	16
2580	租賃負債－非流動	七(二)	156,562	2	173,781	2
2600	其他非流動負債	六(七)	9,645	-	14,310	-
25XX	**非流動負債合計**		1,165,812	13	1,887,007	18
2XXX	**負債總計**		8,329,360	91	8,425,766	82
	權益					
	股本	六(十五)				
3110	普通股股本		1,540,163	16	1,540,163	15
	資本公積	六(十六)				
3200	資本公積		92,566	1	92,566	1
	保留盈餘	六(十七)				
3310	法定盈餘公積		167,797	2	161,015	1
3320	特別盈餘公積		746	-	-	-
3350	未分配盈餘		(937,571)	(10)	86,120	1
	其他權益					
3400	其他權益		(438)	-	(746)	-
3XXX	**權益總計**		863,263	9	1,879,118	18
	重大或有負債及未認列之合約	九				
	重大之期後事項	十一				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 9,192,623	100	$ 10,304,884	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：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國111年及110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	111年度 金額	%	110年度 金額	%
4000	營業收入	六(十八)及七(二)	$ 576,663	100	$ 3,176,713	100
5000	營業成本	六(五)	(433,016)	(75)	(2,540,260)	(80)
5900	營業毛利		143,647	25	636,453	20
	營業費用	七(二)				
6100	推銷費用		(83,984)	(15)	(144,563)	(4)
6200	管理費用		(126,935)	(22)	(120,839)	(4)
6000	營業費用合計		(210,919)	(37)	(265,402)	(8)
6900	營業(損失)利益		(67,272)	(12)	371,051	12
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(十九)	2,423	1	2,002	-
7010	其他收入	六(二十)	69,315	12	43,353	1
7020	其他利益及損失	六(二十一)	(857,052)	(149)	(362,980)	(11)
7050	財務成本	六(二十二)	(36,510)	(6)	(45,232)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(七)	(81,462)	(14)	77,036	2
7000	營業外收入及支出合計		(903,286)	(156)	(285,821)	(9)
7900	**稅前(淨損)淨利**		(970,558)	(168)	85,230	3
7950	所得稅費用	六(二十五)	(7,101)	(1)	(17,408)	(1)
8200	**本期(淨損)淨利**		($ 977,659)	(169)	$ 67,822	2
	後續可能重分類至損益之項目					
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		$ 308	-	($ 746)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		308	-	(746)	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		$ 308	-	($ 746)	-
8500	**本期綜合損益總額**		($ 977,351)	(169)	$ 67,076	2
	基本每股(虧損)盈餘	六(二十六)				
9750	基本每股(虧損)盈餘		($ 6.35)		$ 0.44	
	稀釋每股(虧損)盈餘	六(二十六)				
9850	稀釋每股(虧損)盈餘		($ 6.35)		$ 0.44	

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：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司
個體權益變動表
民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	普通股股本	資本公積－發行溢價	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 特別盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	權益總額
110年度								
110年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 124,756	$ -	$ 362,590	$ -	$ 2,120,075
110年度淨利		-	-	-	-	67,822	-	67,822
110年度其他綜合損益		-	-	-	-	-	(746)	(746)
110年度綜合損益總額		-	-	-	-	67,822	(746)	67,076
109年度盈餘指撥及分配	六(十七)							
法定盈餘公積		-	-	36,259	-	(36,259)	-	-
現金股利		-	-	-	-	(308,033)	-	(308,033)
110年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ -	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118
111年度								
111年1月1日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 161,015	$ -	$ 86,120	($ 746)	$ 1,879,118
111年度淨損		-	-	-	-	(977,659)	-	(977,659)
111年度其他綜合損益		-	-	-	-	-	308	308
111年度綜合損益總額		-	-	-	-	(977,659)	308	(977,351)
110年度盈餘指撥及分配	六(十七)							
法定盈餘公積		-	-	6,782	-	(6,782)	-	-
特別盈餘公積		-	-	-	746	(746)	-	-
現金股利		-	-	-	-	(38,504)	-	(38,504)
111年12月31日餘額		$ 1,540,163	$ 92,566	$ 167,797	$ 746	($ 937,571)	($ 438)	$ 863,263

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：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日至12月31日	110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		($ 970,558)	$ 85,230
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用-不動產、廠房及設備	六(八)	10,596	10,982
折舊費用-使用權資產	六(九)	11,247	8,622
攤銷費用		554	444
預期信用減損回升利益	十二(二)	-	(447)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	六(二)(二十一)	856,582	361,169
利息費用	六(二十二)	36,510	45,232
利息收入	六(十九)	(2,423)	(2,002)
股利收入	六(二十)	(54,466)	(15,235)
其他收入		-	(28,550)
採權益法認列之子公司投資損益之份額	六(七)	81,462	(77,036)
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十一)	50	-
租賃修改利益	六(二十一)	(964)	-
訴訟損失	六(二十一)	377	-
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			
應收票據		6,244	3,316
應收帳款(含關係人)		788,065	(776,646)
其他應收款		(10,160)	(31)
其他應收款-關係人		(11,312)	(3,392)
存貨		(1,533,714)	184,274
其他流動資產		(98,972)	(186,031)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債-流動		50,853	646,194
應付票據		(18,931)	40,706
應付帳款(含關係人)		(52,839)	160,506
其他應付款(含關係人)		(14,207)	(41,747)
其他流動負債		(13,074)	(9,885)
營運產生之現金(流出)流入		(939,080)	405,673
收取之利息		2,423	2,002
支付之利息		(111,928)	(105,670)
支付之所得稅		(14,673)	(30,650)
營業活動之淨現金(流出)流入		(1,063,258)	271,355
投資活動之現金流量			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十七)	(9,008,910)	(38,268,984)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	六(二十七)	9,202,074	37,925,265
透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款		4,440	-
按攤銷後成本衡量之金融資產減少(增加)		325,953	(174,491)
購置不動產、廠房及設備	六(二十七)	(11,408)	(26,263)
存出保證金增加		(8,897)	(44,096)
存出保證金減少		41,829	71,045
購置無形資產		(477)	(578)
預付設備款減少		-	2,857
收取之股利		128,460	25,882
投資活動之淨現金流入(流出)		673,064	(489,363)

(續次頁)

富旺國際開發股份有限公司
個體現金流量表
民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十八)	$ 9,462,648	$ 19,934,909
短期借款減少	六(二十八)	(9,479,542)	(19,543,455)
應付短期票券增加	六(二十八)	350,000	350,000
應付短期票券減少	六(二十八)	(350,000)	(400,000)
存入保證金增加	六(二十八)	725	212
存入保證金減少	六(二十八)	(592)	(575)
租賃本金償還	六(二十八)	(7,912)	(6,536)
發放現金股利	六(十七)(二十八)	(38,504)	(308,033)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(63,177)	26,522
本期現金及約當現金減少數		(453,371)	(191,486)
期初現金及約當現金餘額		608,612	800,098
期末現金及約當現金餘額		$ 155,241	$ 608,612

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：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司
個體財務報表附註
民國111年度及110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112年2月23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之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111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之影響

下表彙列金管會認可之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、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1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

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。

(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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

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。

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. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本個體財務報告係按歷史成本編製。
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，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)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

除與營建及長期工程合約之相關資產外，本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)預期將於正常營業週期中清償者。
(2)主要為交易目的而持有者。
(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

除與營建及長期工程合約之相關負債外，本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)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.本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3.本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。

(七)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。

(八)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。

(九)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。

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1.收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

2.移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。

3.移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十)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。

(十一)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。

(十二)採用權益法之子公司

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，本公司及控制該個體。
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。

(十三)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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

租賃改良	1 年 ～ 2 年

其他設備　　3 年 ～ 5 年

(十四)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. 對減少租賃範圍之租賃修改，承租人將減少使用權資產之帳面金額以反映租賃部分或全面之終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額認列於損益中。

(十五)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。

(十六)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價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十七)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。

(十八)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。

(十九)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)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。

(二十一)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。

(二十二)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)，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。

(二十三)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。

(二十四)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。

(二十五)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。

(二十六)營運部門

本公司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及假設。所作出之重大會計估計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 111 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 6,610,960 仟元。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及零用金	$ 844	$ 900
支票存款	2,943	2,114
活期存款	148,110	602,587
外幣存款	3,344	3,011
	$ 155,241	$ 608,612

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 111 年度及 110 年度履約保證專戶存款係建案預售信託款分別為 102,919 仟元及 430,245 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－流動」項下，請詳附註六(三)及八。
3. 本公司民國 111 年度及 110 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及應付短期票券擔保，餘額分別為 980,953 仟元及 979,580 仟元列報於「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」項下，請詳附註六(三)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 498,028	$ 1,399,065
-評價調整	(15,504)	87,915
	$ 482,524	$ 1,486,980
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
-權益證券	$ 10	$ 10

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	111年度	110年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具	($ 821,044)	($ 361,169)
衍生工具	(35,538)	-
合計	($ 856,582)	$ -

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押之情形，請詳附註八。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產價格風險及公允價值資訊請詳附註十二(二)及(三)。

(三)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	111年12月31日	110年12月31日
流動項目：		
履約保證專戶存款	$ 102,919	$ 430,245
非流動項目：		
受限制之活期存款	$ 977,653	$ 976,280
受限制之定期存款	3,300	3,300
合計	$ 980,953	$ 979,580

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	111年度	110年度
利息收入	$ 1,450	$ 412

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 111 年及 110 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。

(四)應收帳款及票據

	111年12月31日	110年12月31日
應收票據	$ 1,066	$ 7,310
應收帳款	44,525	832,590
減：備抵損失	(699)	(699)
	$ 43,826	$ 831,891

1. 應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	111年12月31日		110年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	$ 44,525	$ 1,066	$ 832,590	$ 7,310
30天內	-	-	-	-
31-90天	-	-	-	-
91天以上	-	-	-	-
	$ 44,525	$ 1,066	$ 832,590	$ 7,310

以上係以逾期日為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 111 年及 110 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 110 年 1 月 1 日客戶合約之應收款餘額為 65,424 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 111 年及 110 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為其帳面金額。
4. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(五)存貨

	111年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	$ 192,727	$ -	$ 192,727
在建房地	6,418,233	-	6,418,233
合計	$ 6,610,960	$ -	$ 6,610,960

	110年12月31日		
	成本	備抵跌價損失	帳面金額
待售房地	$ 215,280	$ -	$ 215,280
在建房地	4,775,822	-	4,775,822
預付土地款	10,297	-	10,297
合計	$ 5,001,399	$ -	$ 5,001,399

1.存貨明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地		
明新大富翁	$ -	$ 13,216
富旺科技園區(原NO1工業城)	-	28,685
國美天藏	39,011	39,011
世界之翼	35,703	35,703
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	9,246
雍華	-	26,633
站前新時代	28,170	52,042
站前富時代	69,853	-
其他	10,744	10,744
	192,727	215,280
在建房地		
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,325,062	$ 1,424,995
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	954,044	633,159
高雄楠梓區援中段	328,003	217,767
心海城(原沙鹿鹿寮段)	481,589	331,841
幸福好好(原雲林僑真段)	171,774	131,678
天際 W ONE(原上石段)	1,059,454	847,273
協奏曲(原苗栗文湖段)	349,364	180,814
國際園首(原雲林僑真段2)	274,910	208,106
西區麻園頭段	636,970	414,383
斗六雲林溪段	389,565	385,806
艾美莊園(鹿港振興段)	447,498	-
	6,418,233	4,775,822
預付土地		
龍井區龍津段	-	10,297
合計	$ 6,610,960	$ 5,001,399

2.本公司當期認列為費損之存貨成本：

	111年度	110年度
已出售存貨成本	$ 431,376	$ 2,538,023
勞務成本	1,640	2,237
	$ 433,016	$ 2,540,260

3.利息資本化相關資訊如下：

	111年度	110年度
利息資本化金額	$ 75,846	$ 59,962
利息資本化利率(%)	0.84%~2.62%	1.70%~2.05%

4.以存貨提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

5.上開部分存貨存在履約爭議之訴訟，請詳附註九(一)5.之說明。

(六)其他流動資產

	111年12月31日	110年12月31日
取得合約之增額成本	$ 392,691	$ 311,002
預付費用	20,976	30,023
代付款	31,909	13,636
留抵稅額	10,385	9,040
其他	10,956	4,245
	$ 466,917	$ 367,946

(七)採用權益法之投資

	111年12月31日	110年12月31日
採用權益法之投資		
寶鑫營造股份有限公司	$ 20,912	$ 173,157
富信全球置業股份有限公司	7,026	7,322
富旺不動產股份有限公司	4,956	4,951
Fuwong International Development Co., Ltd	388	451
蕾媞生物科技股份有限公司	12,276	-
	$ 45,558	$ 185,881
採用權益法之投資貸餘 (表列其他非流動負債)		
富旺房仲股份有限公司	3,392	3,392
蕾媞生物科技股份有限公司	-	5,174
Sindar Technologies, Inc.	323	323
	$ 3,715	$ 8,889

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 111 年度合併財務報告附註四(三)。

(以下空白)

2. 上開採權益法評價之子公司民國 111 年及 110 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：

	111年度	110年度
採用權益法認列之子公司損益份額		
寶鑫營造股份有限公司	($ 78,250)	$ 87,809
富信全球置業股份有限公司	(296)	(122)
富旺不動產股份有限公司	5	-
Fuwong International Development Co., Ltd	(115)	486
蕾媞生物科技股份有限公司	(2,806)	(11,143)
富旺房仲股份有限公司	-	(1)
Sindar Technologies, Inc.	-	7
	($ 81,462)	$ 77,036
採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額		
蕾媞生物科技股份有限公司	$ 256	($ 256)
Fuwong International Development Co., Ltd	52	(490)
	$ 308	($ 746)

3. 蕾媞生物科技股份公司於民國 111 年 5 月 11 日由董事會代行股東會決議通過以債權 20,000 仟元抵繳股款，發行新股 2,000 仟股，增資基準日為民國 111 年 5 月 25 日，並於民國 111 年 6 月 6 日完成變更登記程序。

(八)不動產、廠房及設備

	111年1月1日	本期增加	本期處分	111年12月31日
成本				
租賃改良	$ 8,644	$ 1,585	$ -	$ 10,229
其他設備	39,274	5,740	(115)	44,899
未完工程	-	4,083	-	4,083
合計	$ 47,918	$ 11,408	($ 115)	$ 59,211
累計折舊				
租賃改良	($ 5,007)	($ 3,437)	$ -	($ 8,444)
其他設備	(10,587)	(7,159)	65	(17,681)
合計	($ 15,594)	($ 10,596)	$ 65	($ 26,125)
總計	$ 32,324			$ 33,086

	110年1月1日	本期增加	本期處分	110年12月31日
成本				
租賃改良	$ 15,217	$ 5,194	($ 11,767)	$ 8,644
其他設備	50,044	21,069	(31,839)	39,274
合計	$ 65,261	$ 26,263	($ 43,606)	$ 47,918
累計折舊				
租賃改良	($ 10,653)	($ 6,121)	$ 11,767	($ 5,007)
其他設備	(37,565)	(4,861)	31,839	(10,587)
合計	($ 48,218)	($ 10,982)	$ 43,606	($ 15,594)
總計	$ 17,043			$ 32,324

1. 不動產、廠房及設備未有借款成本資本化之情形。
2. 本公司未有以不動產、廠房及設備提供擔保之情形。

(九)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. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	111年12月31日	110年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	$ 158,971	$ 177,453
房屋及建築	4,666	6,817
	$ 163,637	$ 184,270

	111年度	110年度
	折舊費用	折舊費用
土地	$ 9,096	$ 5,331
房屋及建築	2,151	3,291
	$ 11,247	$ 8,622

4. 與租賃有關之損益項目資訊如下：

	111年度	110年度
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	$ 2,536	$ 1,603
屬短期租賃合約之費用	4,157	9,824
來自轉租使用權資產之收益	-	686

5. 本公司於民國 111 年及 110 年度使用權資產之增添分別為 0 仟元及 188,347 仟元。

6. 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，預計經營項目為中小型商務旅館與餐飲店舖，截至民國 111 年 12 月 31 日止，尚在興建階段。

7. 本公司於民國 111 年及 110 年度租賃現金流出總額分別為 14,605 仟元及 17,963 仟元。

8. 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 111 年及 110 年度總租賃給付金額分別增加 84 仟元及 45 仟元。

(十)短期借款

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,311,172	1.75%~2.98%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	212,000	2.50%~4.30%	無
	$ 4,523,172		

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 4,173,066	1.70%~2.25%	存貨、透過損益按公允價值衡量之金融資產
信用借款	367,000	2.00%~2.15%	無
	$ 4,540,066		

1. 於民國 111 年及 110 年度認列於損益之利息費用分別為 14,428 仟元及 25,217 仟元。

2. 上述借款均供建築及營運資金週轉使用，借款期間為民國 103 年至 116 年。

(十一)應付短期票券

	111年12月31日	110年12月31日
應付商業本票	$ 350,000	$ 350,000
減：應付商業本票折價	(1,263)	(482)
	$ 348,737	$ 349,518
利率	1.19%	0.45%

上述應付商業本票係由上海商業儲蓄銀行保證發行。

(十二)其他應付款

	111年12月31日	110年12月31日
應付投資款	$ 5,268	$ 12,027
應付利息	12,984	12,339
應付薪資及獎金	2,681	10,741
應付佣金	1,929	3,682
應付廣告費	1,429	2,839
其他	9,142	12,127
	$ 33,433	$ 53,755

(十三)應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
應付公司債	$ 1,700,000	$ 1,700,000
減：應付公司債折價	(520)	(1,084)
	1,699,480	1,698,916
減：一年內到期部分(表列一年或一營業週期內到期長期負債)	(699,875)	-
	$ 999,605	$ 1,698,916

本公司發行之國內擔保普通公司債如下：

1.本公司於民國 107 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

2.本公司民國 108 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

3.本公司於民國 108 年第二次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國108年第二次擔保普通公司債，發行總額計 300,000 仟元，票面利率 0.88%，發行期間 5 年，流通期間自民國 108 年 5 月 9 日至 113 年 5 月 9 日，本擔保公司債到期時按債券面額以現金一次償還。本擔保普通公司債於民國 108 年 5 月 9 日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。

4.本公司於民國 108 年第三次擔保普通公司債之發行條件如下：

本公司經主管機關核准募集及發行民國108年第三次擔保普通公司債，

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

5. 本公司於民國 109 年第一次擔保普通公司債之發行條件如下：

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

(十四)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 111 年及 110 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 1,635 仟元及 1,633 仟元。

(十五)股本

截至民國 111 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 3,500,000 仟元，實收資本額為 1,540,163 仟元，每股面額 10 元。本公司已發行股份之股款均以收訖。

額定股本中保留供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計 20,000 仟股，得依董事會決議分次發行。

(十六)資本公積

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

(十七)(待彌補虧損)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. 本公司民國 111 年 6 月 16 日及民國 110 年 5 月 10 日經股東會決議通過民國 110 年度及 109 年度盈餘分配案，分配如下：

	110年度		109年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 6,782		$ 36,259	
特別盈餘公積	746		-	
現金股利	38,504	$ 0.25	308,033	$ 2
	$ 46,032		$ 344,292	

6. 本公司民國 112 年 2 月 23 日經董事會決議，因民國 111 年度為待彌補虧損，不擬分配盈餘。

7. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十四)。

(十八)營業收入

	111年度	110年度
客戶合約收入	$ 574,400	$ 3,174,700
其他-租賃收入	2,263	2,013
	$ 576,663	$ 3,176,713

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：

111年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	$ 573,028	$ 1,372	$ 574,400
收入認列時點			
於某一時點			
認列之收入	$ 573,028	$ 1,372	$ 574,400

110年度	房地銷售	勞務收入	合計
部門收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 3,174,700
收入認列時點			
於某一時點			
認列之收入	$ 3,155,614	$ 19,086	$ 3,174,700

2.本公司截至民國 111 年及 110 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：

	111年12月31日	110年12月31日
已簽約合約金額	$ 8,157,648	$ 6,848,140
預計認列收入年度	112年~114年	111年~114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：

	111年12月31日	110年12月31日	110年1月1日
合約負債	$ 1,134,148	$ 1,083,295	$ 434,728

期初合約負債本期認列收入

	111年度	110年度
合約負債期初餘額本期認列收入	$ 102,352	$ 181,504

(十九)利息收入

	111年度	110年度
銀行存款利息	$ 1,827	$ 2,002
其他利息收入	596	-
	$ 2,423	$ 2,002

(二十)其他收入

	111年度	110年度
股利收入	$ 54,466	$ 15,235
賠償收入	12,500	-
其他收入－其他(註)	2,349	28,118
	$ 69,315	$ 43,353

註：民國 110 年之其他收入-其他主要係逾民法法定請求權之應付款項轉列收入。

(二十一)其他利益及損失

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備損失	($ 50)	$ -
外幣兌換利益(損失)	421	(784)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(856,582)	(361,169)
租賃修改利益	964	-
訴訟損失	(377)	-
其他損失	(1,428)	(1,027)
	($ 857,052)	($ 362,980)

(二十二)財務成本

	111年度	110年度
利息費用		
銀行借款	$ 90,274	$ 85,179
應付公司債	16,173	16,167
應付短期票券	3,373	2,245
租賃負債	2,536	1,603
減:符合要件之資產資本化金額	(75,846)	(59,962)
	$ 36,510	$ 45,232

(二十三)費用性質之額外資訊

	111年度	110年度
員工福利費用	$ 35,786	$ 50,963
折舊費用-不動產	10,596	10,982
折舊費用-使用權資產	11,247	8,622
攤銷費用	554	444
合計	$ 58,183	$ 71,011

(二十四)員工福利費用

	111年度	110年度
薪資費用	$ 27,629	$ 41,042
勞健保費用	3,253	3,351
退休金費用	1,635	1,633
董事酬金	1,685	1,955
其他用人費用	1,584	2,982
	$ 35,786	$ 50,963

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 3%，董事及監察人酬勞不高於 3%，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 本公司員工酬勞及董監酬勞估列如下：

	111年度	110年度
員工酬勞	$ -	$ 2,686
董監酬勞	-	345
	$ -	$ 3,031

3. 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 111 年度因淨損，故未估列員工酬勞及董監酬勞；民國 110 年度之員工酬勞及董監酬勞分別依 3.04%及 0.39%估列。
4. 經董事會決議民國 110 年度之員工酬勞及董監事酬勞與民國 110 年度財務報表認列之金額一致。
   本公司董事會通過之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

（二十五）所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	111年度	110年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ -	$ 1,197
土地增值稅	5,921	17,289
未分配盈餘加徵稅	-	915
以前年度所得稅低估數	3,931	8,527
當期所得稅總額	9,852	27,928
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(2,751)	(10,520)
遞延所得稅總額	(2,751)	(10,520)
所得稅費用	$ 7,101	$ 17,408

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	111年度	110年度
稅前淨(損)利按法定稅率計算之所得稅	($ 194,112)	$ 17,046
按稅法規定應剔除之費用	185,962	98,421
按稅法規定免課稅之所得	(12,894)	(91,009)
按稅法規定應加計之收入	16,224	-
課稅損失未認列遞延所得稅資產	3,639	-
遞延所得稅資產估計變動	(1,570)	(33,781)
以前年度所得稅低估數	3,931	8,527
未分配盈餘加徵	-	915
土地增值稅	5,921	17,289
所得稅費用	$ 7,101	$ 17,408

（以下空白）

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：

	111年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
遞延所得稅資產:			
-暫時性差異：			
採權益法投資之損失	$ 5,030	$ 22	$ 5,052
估計訴訟損失	980	75	1,055
未實現費用	19,586	(24)	19,562
新制土地遞延利息支出	-	2,004	2,004
備抵呆帳	-	391	391
未實現銷貨毛利	-	283	283
合計	$ 25,596	$ 2,751	$ 28,347

	110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	$ 14,096	($ 9,066)	$ 5,030
估計訴訟損失	980	-	980
未實現費用	-	19,586	19,586
合計	$ 15,076	$ 10,520	$ 25,596

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

111年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延所得稅資產金額	最後扣抵年度
104	核定數	$ 3,685	$ 3,685	114
111	預計申報數	18,197	18,197	121

民國 110 年 12 月 31 日：無此情形。

5. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異

	111年12月31日	110年12月31日
可減除暫時性差異	$ 4,600	$ 4,600

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度。

(二十六)每股盈餘

	111年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股虧損(元)
基本每股虧損			
普通股股東之本期淨損	($ 977,659)	154,016	($ 6.35)

	110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	$ 67,822	154,016	$ 0.44
稀釋每股盈餘			
普通股股東之本期淨利	$ 67,822	154,016	
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	235	
普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 67,822	154,251	$ 0.44

1. 因民國 111 年度為淨損，故潛在普通股列入將產生反稀釋作用，故僅列示基本每股虧損計算。
2. 於計算民國 110 年度稀釋每股盈餘時，係假設員工酬勞即於本期全數採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數。

(二十七)現金流量補充資訊

1. 購置不動產、廠房及設備

	111年度	110年度
購置不動產、廠房及設備	$ 11,408	$ 26,263

2. 取得透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111年度	110年度
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 9,002,151	$ 38,017,186
加：期初應付款	12,027	263,825
減：期末應付款	(5,268)	(12,027)
	$ 9,008,910	$ 38,268,984

3.處分透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111年度	110年度
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 9,898,748	$ 38,034,739
減：處分損失	(753,163)	(503,013)
加：期初應收款	66,137	459,676
減：期末應收款	(9,648)	(66,137)
	$ 9,202,074	$ 37,925,265

(二十八)來自籌資活動之負債之變動

	111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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	111年12月31日
短期借款	$4,540,066	($ 16,894)	$ -	$ -	$ -	$ 4,523,172
應付短期票券	349,518	-	-	-	(781)	348,737
租賃負債	186,413	(7,912)	-	(10,350)	-	168,151
應付公司債	1,698,916	-	-	-	564	1,699,480
存入保證金	520	133	-	-	-	653
應付股利	-	(38,504)	38,504	-	-	-
	$6,775,433	($ 63,177)	$ 38,504	($ 10,350)	($ 217)	$ 6,740,193

	110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	非現金流量變動-本期減少	其他非現金之變動	110年12月31日
短期借款	$4,199,682	$ 391,454	$ -	($ 51,070)	$ -	$ 4,540,066
應付短期票券	398,844	(50,000)	-	-	674	349,518
租賃負債	4,602	(6,536)	188,347	-	-	186,413
應付公司債	1,698,352	-	-	-	564	1,698,916
存入保證金	883	(363)	-	-	-	520
應付股利	-	(308,033)	308,033	-	-	-
	$6,302,363	$ 26,522	$ 496,380	($ 51,070)	$ 1,238	$ 6,775,433

(以下空白)

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
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
寶鑫營造股份有限公司(寶鑫公司)	本公司之子公司
蕾媞生物科技股份有限公司(蕾媞公司)	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
林宗毅	本公司之董事
林祐任	本公司法人董事之代表人
黃秀華	本公司之主要管理階層
林玉真	本公司之主要管理階層
主要管理階層之配偶	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	111年度	110年度
不動產銷售		
鴻鉅公司	$ -	$ 963,928
其他關係人	-	14,319
勞務收入		
鴻鉅公司	1,372	6,229
昌運公司	-	12,857
合計	$ 1,372	$ 997,333

(1)本公司於民國110年5月18日經董事會通過出售不動產予鴻鉅公司，其交易價格係依估價報告及一般市價議定，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

	111年度	110年度
發包工程		
寶鑫公司	$ 1,040,591	$ 862,496

(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 111 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 3,077,687 仟元，尚未估列之工程款(未稅)計 1,794,217 仟元。

3. 應收關係人款項

	111年12月31日	110年12月31日
其他應收款：		
寶鑫公司	$ 3,636	$ 137
FUWONG公司	7,791	-
富旺房仲公司	397	397
sindar公司	439	418
富旺不動產公司	1	-
	$ 12,264	$ 952

應收關係人款項主要係為營運活動產生及代墊款項。

4. 應付關係人款項

	111年12月31日	110年12月31日
應付帳款：		
寶鑫公司	$ 178,534	$ 214,738
蕾媞公司	-	62
	$ 178,534	$ 214,800

應付關係人款項主要係發包工程所產生。

5. 代付款（表列其他流動資產）

	111年12月31日	110年12月31日
昌運公司	$ -	$ 67
寶鑫公司	126	128
FUWONG公司	165	526
其他關係人	-	380
	$ 291	$ 1,101

係代子公司及其他關係人支付之款項。

6. 存出保證金(表列其他非流動資產)

	111年12月31日	110年12月31日
鴻鉅公司	$ -	$ 30,148
天衛公司	140	-
	$ 140	$ 30,148

係本公司與鴻鉅公司合建分售所提有之保證金及本公司與天衛公司承租辦公室之租賃保證金。

7. 合約負債

	111年12月31日	110年12月31日
其他關係人	$ 11,327	$ 13,522

係本公司銷售建案予關係人收取之房地款。

8.代收款(表列其他流動負債)

	111年12月31日	110年12月31日
寶鑫公司	$ -	$ 160

係本公司代寶鑫公司收取之款項。

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)取得使用權資產

	111年度	110年度
天衛公司	$ -	$ 5,563

(3)租賃負債

A.期末餘額：

	111年12月31日	110年12月31日
天衛公司	$ 3,374	$ 4,474

B.利息費用

	111年度	110年度
天衛公司	$ 43	$ 55

10.租金費用(表列管理費用)

	111年度	110年度
天衛公司	$ -	$ 969

係本公司向天衛公司承租辦公室，租金係於每年底支付。

11.資金貸與情形

對關係人放款

A.期末餘額：

	111年12月31日	110年12月31日
蕾媞公司	$ -	$ 20,000

B.利息收入

	111年度	110年度
蕾媞公司	$ 160	$ 216

對蕾媞公司之放款條件為本金於到期時一次償還，民國111年及110年度之利息按年利率2.05%收取。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 9,263	$ 18,429
退職後福利	503	502
總計	$ 9,766	$ 18,931

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 111年12月31日	帳面價值 110年12月31日	擔保用途
存貨	$ 6,590,970	$ 4,971,113	短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	453,872	1,197,000	短期借款
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	102,919	430,245	建案預售信託款
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	980,953	979,580	應付公司債、應付短期票券
	$ 8,128,714	$ 7,577,938	

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 樓集合主宅大樓新建工程」，興亞公司請求本公司支付工程款共計 69,177 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 112 年 2 月 23 日，高等法院審理中。

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

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

   民國 111 年 9 月 26 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 11 月 9 日雙方調

解不成立。截至民國 112 年 2 月 23 日止，由高等法院審理中。

本公司已於工程進行時，估列前述工程款總計 43,558 仟元（表列應付帳款)及本公司已於民國 106 年 8 月 3 日依照判決給付金額提存計 5,206 仟元（表列其他非流動資產)。

3. 利榮營造有限公司（以下簡稱「利榮公司」）於民國 103 年承攬本公司集合住宅大樓工程，工程總價為 130,541 仟元，工程期限於開工日起 360 日曆天內完工。利榮公司於民國 103 年 9 月至 106 年 3 月止，請領工程款計 130,541 仟元，本公司已支付工程款 107,892 仟元，尚未支付計 22,649 仟元。惟利榮公司未依工程期限完工，依一審判決，本公司得抵銷工程款計 25,153 仟元，已逾利榮公司請求支付工程款，故駁回利榮公司之訴。

   利榮公司不服上訴，依民國 110 年 5 月 5 日二審判決本公司得抵銷工程款計 12,342 仟元，本公司需支付利榮公司計 10,306 仟元及自民國 106 年 4 月 15 日起至清償日止按年息 5%計算之法定利息。

   由於本公司不服二審判決並上訴至最高法院，民國 111 年 2 月 25 日最高法院發回二審，民國 111 年 8 月 12 日高等法院勸諭和解，民國 111 年 9 月 21 日本公司與利榮公司首次調解未能合致，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚在調解中。

   本公司已於工程進行時，估列前述工程款計 10,306 仟元(表列應付帳款）及本公司已於民國 110 年 5 月 5 日依照判決給付金額提存計 10,306 仟元（表列其他非流動資產)。

4. 消費者向本公司提起民事訴訟，請求返還價金及損害賠償計 2 件，共計 8,459 仟元，由地方法院審理中。

5. 本公司於民國 110 年 6 月 19 日向林富永先生、林蘭桂女士、林鴻鈞先生及玖億投資股份有限公司(以下簡稱「賣方」)購買雲林縣斗六市雲林溪段土地，總價款計 361,192 仟元，本公司已支付 361,192 仟元(表列存貨)，惟上開土地存在履約爭議。於訴訟進行中，本公司向賣方追加請求懲罰性違約金計 361,192 仟元、損害賠償金計 1,556 仟元及其利息。賣方於同一訴訟程序中提起反訴，請求本公司同意賣方領取信託財產專戶之土地價款計 361,192 仟元，並給付賣方懲罰性違約金計 361,192 仟元，截至民國 112 年 2 月 23 日止，地方法院審理中。

6. 本公司於民國 109 年 8 月 13 日向祭祀公業紀長興（以下簡稱「祭祀公業」）購買台中市龍井區土地，總價款計 98,900 仟元，本公司已支付土地款計 29,670 仟元，惟祭祀公業遲未依約排除地上物等特約事項，為保障本公司權益，乃依法訴請履行契約。本公司已於民國 110 年 9 月 17 日與祭祀公業達成和解，並收回價款計 19,373 仟元，其餘價款係為已繳納之土地增值稅計 10,297 仟元(表列其他應收款)，尚須依和解協議辦理退回程序，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚未收訖。

(二)承諾事項

1. 截至民國 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之工程合約總價分別為 4,100,515 仟元及 3,061,209 仟元，尚未估列之金額分別為

2,641,310 仟元及 2,541,796 仟元。

2. 截至民國 111 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，皆由台中商業銀行辦理價金或不動產開發信託移轉登記。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司為改善財務結構於民國 112 年 2 月 23 日經董事會決議，通過辦理減少資本以銷除累計虧損計 600,000 仟元，銷除已發行普通股股份 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，減資比例為 38.956922%，截至民國 112 年 2 月 23 日止，尚待經股東會決議。

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。

（以下空白）

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	111年12月31日	110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	$ 482,534	$ 1,486,990
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金	$ 155,241	$ 608,612
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,083,872	1,409,825
應收票據	1,066	7,310
應收帳款(含關係人)	43,826	831,891
其他應收款(含關係人)	32,401	87,419
存出保證金(表列其他非流動資產)	41,536	74,468
	$ 1,840,476	$ 4,506,515

	111年12月31日	110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	$ 4,523,172	$ 4,540,066
應付短期票券	348,737	349,518
應付票據	22,182	41,113
應付帳款(含關係人)	382,835	435,674
其他應付款(含關係人)	33,433	53,755
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	1,699,480	1,698,916
存入保證金(表列其他非流動負債)	653	520
	7,010,492	7,119,562
租賃負債	168,151	186,413
	$ 7,178,643	$ 7,305,975

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。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 111 年及 110 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 23,904 仟元及 74,350 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 111 年及 110 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 111 年及 110 年度之稅後淨利將分別減少或增加 3,619 仟元及 3,632 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 111 年及 110 年度分別為 0 仟元及 1,940 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 111 年及 110 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
111年12月31日				
預期損失率	1.57%	0%	20%~100%	
帳面價值總額	$ 44,525	$ -	$ -	$ 44,525
備抵損失	($ 699)	$ -	$ -	($ 699)
110年12月31日				
預期損失率	0%	0%	20%~100%	
帳面價值總額	$832,590	$ -	$ -	$832,590
備抵損失	($ 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：

	111年	110年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	$ 699	$ 3,086
因無法收回而沖銷之款項	-	(1,940)
信用減損損失(迴轉利益)	-	(447)
12月31日	$ 699	$ 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-關係人、其他應收帳款及存出保證金，評估其逾期損失率微小，故民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之未動用之銀行融資額度分別為 2,695,589 仟元及 3,499,816 仟元。

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：

111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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	5,801	5,136	11,245	-	22,182
應付帳款	172,473	203,117	7,245	-	382,835
其他應付款	17,470	15,963	-	-	33,433
租賃負債	2,929	8,861	23,230	155,277	190,297
短期借款	293,295	902,978	2,753,313	827,319	4,776,905
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	561	92	-	653
應付公司債	-	700,000	1,000,000	-	1,700,000

非衍生金融負債：

110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
應付短期票券	$ -	$ 350,000	$ -	$ -	$ 350,000
應付票據	11,395	3,560	-	26,158	41,113
應付帳款	204,709	230,965	-	-	435,674
其他應付款	20,815	32,940	-	-	53,755
租賃負債	3,063	9,569	24,637	174,959	212,228
短期借款	751,791	202,121	1,970,160	1,821,931	4,746,003
存入保證金(表列其他非流動負債)	-	-	520	-	520
應付公司債	-	-	1,700,000	-	1,700,000

(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。本公司投資之上市櫃股票投資的公允價值皆屬之。

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2.非以公允價值衡量之金融工具

本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、其他應收款、存出保證金、短期借款、

應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項-關係人、應付公司債、存入保證金及租賃負債)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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：

111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	$ 482,524	$ -	$ 10	$ 482,534

110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	$ 1,486,980	$ -	$ 10	$ 1,486,990

(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：

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
市場報價	收盤價

4.民國 111 年及 110 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

5.民國 111 年及 110 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：請詳附表一。

2.為他人背書保證：無此情形。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無此情形。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。

9.從事衍生工具交易：無此情形。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表七。

(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）：請詳附表八。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：無此情形。

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

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

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

資金貸與他人

民國111年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額	備註
0	富旺國際股份有限公司	蕾媞生物科技股份有限公司	其他應收款	是	$ 20,000	$ -	$ -	2.05%	2	$ -	營運周轉	$ -	無	$ -	$ 172,653	$ 345,305	
0	富旺國際股份有限公司	富信全球置業股份有限公司	其他應收款	是	200,000	-	-	2.15%	2	-	營運周轉	-	無	-	172,653	345,305	

註1：(1)與本公司有業務往來。
(2)有短期融通資金之必要者。

註2：對個別對象資金貸與限額：有短期融通資金必要之公司或行號，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。

註3：資金貸與總限額：與本公司間有短期融通資金之必要者，融資金額不得超過貸與企業淨值之百分之四十為限。

富旺國際開發股份有限公司

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111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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
本公司	威鋒電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	80,000	15,330	0.12%	$ 14,480	
本公司	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	590,000	20,529	0.15%	16,815	
本公司	元大滬深300正2(00637L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,978,000	28,565	-	30,600	
本公司	安集科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	333,000	18,794	0.28%	15,118	
本公司	長聖國際生技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	87,000	17,855	0.13%	19,184	
本公司	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	3,947	0.00%	4,223	
本公司	國碩科技工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	187,000	4,041	0.05%	3,441	
本公司	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	360,000	23,202	0.01%	23,580	
本公司	榮剛材料科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	205,000	6,834	0.04%	7,616	
本公司	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	28,597	0.01%	25,650	
本公司	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	155,000	14,808	0.16%	14,802	
本公司	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	290,000	11,774	0.01%	12,296	
本公司	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	165,000	4,665	0.04%	4,777	
本公司	世紀鋼鐵結構股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	220,000	19,497	0.09%	19,492	
本公司	台達化學工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	552,000	12,381	0.14%	12,365	
本公司	四維航業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	440,000	10,942	0.12%	11,044	
本公司	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	410,000	18,447	0.08%	16,728	
本公司	同致電子企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	80,000	12,249	0.09%	10,880	
本公司	台灣東洋藥品工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	91,000	7,145	0.04%	7,589	
本公司	欣興電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	162,000	19,235	0.01%	19,440	
本公司	南亞電路板股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	84,000	16,933	0.01%	19,068	
本公司	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	24,780	0.07%	23,555	
本公司	致伸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	163,000	9,410	0.04%	9,046	
本公司	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	40,000	17,769	0.01%	18,040	
本公司	富邦上証正2 (00633L)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	400,000	15,837	-	15,660	
本公司	惠特科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	109,000	10,451	0.15%	9,592	
本公司	景碩科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	175,000	17,682	0.04%	18,287	
本公司	晶宏半導體股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	136,000	12,612	0.18%	10,458	
本公司	華城電機股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	17,085	0.13%	16,905	
本公司	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	150,000	7,461	0.02%	7,290	
本公司	運錩鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	1,216	0.04%	1,287	
本公司	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	9,841	0.02%	9,730	
本公司	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	8,292	0.02%	7,982	
本公司	瀚宇博德股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	103,000	3,480	0.02%	3,260	
本公司	碧桂園控股有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	350,000	4,176	-	3,707	
本公司	中国东方航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	822,000	10,824	-	10,248	
本公司	Tesla(TSLA)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	750	4,960	-	2,964	
本公司	Amazon.com, Inc.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000	3,359	-	2,565	
本公司	Meta Platforms(META)	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	300	1,168	-	1,140	
本公司	Apple Inc.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	400	1,855	-	1,620	
					498,028		$ 482,524	
			評價調整		(15,504)			
					$ 482,524			
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	

富旺國際開發股份有限公司

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111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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
寶鑫營造	慧洋海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	3,539	0.01%	3,684	
寶鑫營造	聯華電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,000	853	-	814	
寶鑫營造	合晶科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	25,000	1,182	-	1,020	
寶鑫營造	群創光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	130,000	1,618	-	1,437	
寶鑫營造	乙盛精密工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,000	773	0.01%	690	
寶鑫營造	長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	11,000	2,814	-	1,793	
寶鑫營造	環球晶圓股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	2,619	-	2,138	
寶鑫營造	中華航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	505,000	12,464	0.01%	9,595	
寶鑫營造	陽明海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	59,000	6,291	-	3,865	
寶鑫營造	華城電機股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	146	-	145	
寶鑫營造	中鴻鋼鐵股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	30,000	789	-	803	
寶鑫營造	允強實業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,000	283	-	290	
寶鑫營造	致伸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	15,000	848	-	832	
寶鑫營造	大成不銹鋼工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	18,000	756	-	763	
寶鑫營造	威盛電子股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	15,000	1,065	-	1,009	
寶鑫營造	長榮國際儲運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	60,000	1,688	-	1,668	
寶鑫營造	四維航業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,000	507	0.01%	502	
寶鑫營造	華新科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,000	837	-	790	
寶鑫營造	上緯國際投資控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	287	-	286	
寶鑫營造	長榮航空股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	35,000	937	-	985	
寶鑫營造	南亞電路板股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,000	707	-	681	
寶鑫營造	世紀鋼鐵結構股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	23,000	2,026	0.01%	2,038	
寶鑫營造	裕民航運股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	45,000	2,001	0.01%	2,187	
寶鑫營造	茂迪股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	25,000	726	0.01%	712	
					45,756		$ 38,727	
			評價調整		(7,029)			
					$ 38,727			
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

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111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）

買、賣之公司	有價證券種類及名稱（註1）	帳列科目	交易對象（註2）	關係（註2）	期初（註5）		買入（註3）		賣出（註3）				期末（註5）	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
本公司	元大台灣50正2	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	$ -	2,873,000	$ 358,633	2,873,000	$ 340,912	$ 358,633	($ 17,721)	-	$ -
本公司	台灣積體電路製造股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	91,000	55,965	823,000	441,483	914,000	476,314	495,887	(19,573)	-	-
本公司	長榮海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	594,000	84,645	2,093,000	342,317	2,687,000	378,293	411,873	(33,580)	-	-
本公司	長榮航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3,494,000	97,657	15,919,000	523,286	19,263,000	597,557	602,555	(4,998)	150,000	4,223
本公司	中華航空股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	3,110,000	85,680	13,709,000	369,073	16,819,000	419,897	454,025	(34,128)	-	-
本公司	陽明海運股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	672,000	81,312	2,902,000	335,389	3,214,000	343,261	387,582	(44,321)	360,000	23,580
本公司	宏達國際電子股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	460,000	39,008	4,374,000	277,326	4,834,000	284,219	314,840	(30,621)	-	-
本公司	元大滬深300正2(00637L)	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	6,478,000	141,739	14,135,000	232,850	18,635,000	287,820	350,937	(63,117)	1,978,000	30,600

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

註5：期末金額及期初金額係包含評價調整。

富旺國際開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日(註1)	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨-彰化縣鹿港鎮振興段1812地號、1812-1地號及地上建物	民國111年7月1日	$ 430,000	$ 430,000	自然人	-	-	-	-	$ -	雙方議價	營建用地	-

註1：事實發生日係為簽約日。

富旺國際開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國111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)

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因（註1）		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	寶鑫營造	本公司之子公司	發包工程	$ 1,040,591	112%	依工程合約書計價及付款	$ -	-	($ 178,534)	33%	註2

註1：關係人交易條件如與一般交易條件不同，應於單價及授信期間欄位敘明差異情形及原因。
註2：於合併報表已沖銷。

富旺國際開發股份有限公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年12月31日

附表六

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 金額	逾期應收關係人款項 處理方式	應收關係人款項期後收回金額(註2)	提列備抵損失金額
寶鑫營造	本公司	母子公司	$ 178,534	2.94	$ -	-	$ -	-

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112年2月23日。

富旺國際開發股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國111年1月1日至12月31日

附表七

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			
				科目	金額（註4）	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(註3)
0	本公司	寶鑫營造	1	在建工程	$ 1,040,591	依工程合約書計價及付款	180.03%
0	本公司	寶鑫營造	1	應付帳款	178,534	依工程合約書計價及付款	1.84%

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

(1).母公司填0。

(2).子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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

(1).母公司對子公司。

(2).子公司對母公司。

(3).子公司對子公司。

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

註4：於合併報表已沖銷。

註5：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

富旺國際開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國111年12月31日

附表八

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			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率	帳面金額			
本公司	寶鑫營造	台灣	綜合營造	$ 120,000	$ 120,000	12,000	100	$ 20,913	($ 33,112)	($ 78,250)	註1、註2
本公司	富信全球置業	台灣	不動產買賣	10,000	10,000	1,000	100	7,026	(296)	(296)	註2
本公司	富旺不動產	台灣	不動產買賣	5,000	5,000	500	100	4,956	5	5	註2
本公司	Fuwong	柬埔寨	不動產買賣	3,272	3,272	1	100	388	(115)	(115)	註2
本公司	蕾媞生技	台灣	化妝品買賣	61,900	41,900	6,000	100	12,276	(2,806)	(2,806)	註2、註5
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	(3,392)	-	-	註2
本公司	Sindar	英屬維京群島	貿易商	21,456	21,456	650	100	(323)	-	-	註2
蕾媞生技	富旺房仲	台灣	不動產買賣、租賃、仲介及代銷	3,500	3,500	350	26	3,372	-	-	註2、註3
蕾媞生技	蕾媞越南	越南	化妝品買賣	-	2,972	-	-	-	-	-	註2、註3、註4

註1：本期認列之投資收益係含逆流交易未實現損益及已實現損益。

註2：於合併報表已沖銷。

註3：係孫公司，未予列示投資損益。

註4：蕾媞越南於民國110年9月15日辦理清算程序，業已於民國111年12月19日清算完峻。

註5：蕾媞生技於民國111年5月11日由董事會代行股東會決議通過以債權20,000仟元抵繳股款，發行新股2,000仟股，增資基準日為民國111年5月25日，並於民國111年6月6日完成變更登記程序。

富旺國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國111年12月31日

附表九

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
寶鉅投資股份有限公司	23,684,480	15.37%
寶鑫投資有限公司	21,676,497	14.07%
天衛資產管理股份有限公司	21,150,199	13.73%
昌運建設開發股份有限公司	20,358,756	13.21%

富旺國際開發股份有限公司

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

金融工具				公允價值		歸屬於信用風險變動之公允價值	
名稱	摘　要	張數	取得成本	單價	總額	變動	備 註

說明：「透過損益按公允價值衡量之金融資產」相關資訊請參閱附表二。

（以下空白）

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－非流動變動明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金　額	利率
流動項目：			
受限制之活期存款		$ 977,653	0.425%~0.455%
受限制之定期存款	期間為111.7.11~112.7.11	3,300	
		$ 980,953	

富旺國際開發股份有限公司

存貨

民國 111 年 12 月 31 日

明細表三　　單位：新台幣仟元

項目	金額 成本	金額 市價	備註
待售房地			
國美天藏	$ 39,011	74,580	淨變現價值(已提供質押)
世界之翼	35,703	53,657	淨變現價值(已提供質押)
桃園平鎮區(山子頂段)	9,246	10,024	淨變現價值
站前新時代	28,170	43,093	淨變現價值(已提供質押)
站前富時代	69,853	93,206	淨變現價值(已提供質押)
其他	10,744	14,974	淨變現價值
小計	192,727	289,534	
在建房地			
站前大時代(原陽光小鎮)	$ 1,325,062	$ 2,472,220	淨變現價值(已提供質押)
微美居(原高雄楠梓區藍田西段)	954,044	1,953,517	淨變現價值(已提供質押)
高雄楠梓區援中段	328,003	572,953	淨變現價值(已提供質押)
心海城(原沙鹿鹿寮段)	481,589	919,953	淨變現價值(已提供質押)
幸福好好(原雲林僑真段)	171,774	224,758	淨變現價值(已提供質押)
天際 W ONE(原上石段)	1,059,454	1,908,264	淨變現價值(已提供質押)
協奏曲(原苗栗文湖段)	349,364	624,505	淨變現價值(已提供質押)
國際園首(原雲林僑真段2)	274,910	658,269	淨變現價值(已提供質押)
西區麻園頭段	636,970	921,090	淨變現價值(已提供質押)
斗六雲林溪段	389,565	426,641	淨變現價值(已提供質押)
艾美莊園(鹿港振興段)	447,498	459,582	淨變現價值(已提供質押)
小計	6,418,233	11,141,752	
合計	$ 6,610,960	$11,431,286	

富旺國際開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表四　　單位：新台幣仟元

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註

說明：「其他流動資產」相關資訊請詳附註六(六)。

（以下空白）

富旺國際開發股份有限公司

短期借款

民國 111 年 12 月 31 日

明細表五

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	第一商業銀行	$ 1,341,736	109/02/25~116/12/15	2.40%~2.93%	存貨	
抵押借款	台灣中小企業銀行	1,221,450	103/10/06~114/12/22	2.38%~2.63%	存貨	
抵押借款	元大商業銀行	408,000	110/03/15~114/03/15	2.25%~2.35%	存貨	
抵押借款	全國農業金庫	462,135	107/11/15~115/10/28	2.46%~2.68%	存貨	
抵押借款	彰化商業銀行	198,000	110/11/30~115/11/30	2.55%	存貨	
抵押借款	板信商業銀行	322,500	111/10/25~114/10/25	2.65%~2.75%	存貨	
抵押借款	京城銀行	113,755	111/01/28~112/12/02	2.88%~2.98%	存貨	
信用借款	台中商業銀行	45,000	111/07/19~114/07/19	4.30%	無	
信用借款	第一商業銀行	167,000	109/04/16~114/04/13	2.50%	無	
不限用途借款	元富綜合證券	80,000	隨股票交易異動	1.75%	權益證券	
不限用途借款	元大綜合證券	106,240	隨股票交易異動	1.75%	權益證券	
不限用途借款	統一綜合證券	28,177	隨股票交易異動	1.93%	權益證券	
不限用途借款	國票綜合證券	29,179	隨股票交易異動	2.30%	權益證券	
		$ 4,523,172				

富旺國際開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國 111 年 12 月 31 日

明細表六

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 發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額	償還辦法	擔保情形
國內107年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	107/12/21	每年12/21	1.02%	$ 300,000	$ -	$ 300,000	($ 82)	$ 299,918	到期一次償還	註1
國內108年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/3/7	每年3/7	0.95%	400,000	-	400,000	(140)	399,860	到期一次償還	註1
國內108年度第2次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/5/9	每年5/9	0.88%	300,000	-	300,000	(120)	299,880	到期一次償還	註1
國內108年度第3次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	108/7/11	每年7/11	1.05%	300,000	-	300,000	(135)	299,865	到期一次償還	註2
國內109年度第1次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行	109/4/15	每年4/15	0.74%	400,000	-	400,000	(43)	399,957	到期一次償還	註1
					$ 1,700,000	$ -	$ 1,700,000	($ 520)	1,699,480		
減：一年內到期之應付公司債									(699,875)		
									$ 999,605		

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.本公司債委由台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

銷貨收入

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表七　　單位：新台幣仟元

工　案　名　稱	房屋收入	土地收入	合計	備　註
房地銷貨收入	$ 337,510	$ 235,518	$ 573,028	
勞務收入			1,372	
租賃收入			2,263	
			$ 576,663	

富旺國際開發股份有限公司

銷貨成本

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表八　　單位：新台幣仟元

工　案　名　稱	房屋成本	土地成本	合計	備　註
營建成本	$　285,502	$　145,874	$　431,376	
勞務成本			1,640	
			$　433,016	

富旺國際開發股份有限公司

營業費用

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表九　　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	$ 2,160	$ 27,104	$ 29,264	
折舊	12,626	9,217	21,843	
佣金支出	28,443	-	28,443	
勞務費	4,172	13,041	17,213	
廣告費	6,072	1,488	7,560	
其它	30,511	76,085	106,596	每一零星交易金額均未超過本科目金額5%
	$ 83,984	$ 126,935	$ 210,919	

富旺國際開發股份有限公司

其他收入明細表

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表十　　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 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表十一　　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)。

富旺國際開發股份有限公司

財務成本明細表

民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表十二　　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)。

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 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日

明細表十三

單位：新台幣仟元

功能別 / 性質別	111年度			110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	-	27,629	27,629	884	40,158	41,042
勞健保費用	-	3,253	3,253	-	3,351	3,351
退休金費用	-	1,635	1,635	-	1,633	1,633
董事酬金	-	1,685	1,685	-	1,955	1,955
其他員工福利費用	-	1,584	1,584	-	2,982	2,982
折舊費用	-	21,843	21,843	-	19,604	19,604
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	554	554	-	444	444

附註：

1.本年度及前一年度之員工人數分別為44人及44人，其中未兼任員工之董事人數分別為5人及3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874仟元(『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1,195仟元(『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708仟元(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1,001仟元(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(29%)(『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)本年度監察人酬金235仟元，前一年度監察人酬金390仟元。

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111年1月1日至111年12月31日

明細表十三　　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。

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1120025 號

會員姓名：(1)王 玉 娟
(2)劉 美 蘭

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

委 託 人 名 稱：富旺國際開發股份有限公司

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

委託人統一編號：97447647

事務所統一編號：03932533

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

印鑑證明書用途：辦理 富旺國際開發股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 1 月 1 日至
111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

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

理事長：

核對人：

中 華 民 國 112 年 1 月 10 日

富旺國際開發股份有限公司

附件七　內部控制聲明書。

富旺國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：112 年 1 月 12 日

本公司民國 111 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 111 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國 112 年 1 月 12 日董事會通過，出席董事 9 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

富旺國際開發股份有限公司

董事長：林正雄 簽章

總經理：林宗毅 簽章

富旺國際開發股份有限公司

附件八　證券承銷商評估總結意見。

承 銷 商 總 結 意 見

富旺國際開發股份有限公司本次為辦理公開募集現金增資發行新股 25,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，總額新台幣 250,000,000 元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解富旺國際開發股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，富旺國際開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

統一綜合證券股份有限公司

負　　責　　人：林寬成

承銷部門主管：魏志旭

中華民國 112 年 7 月 18 日

富旺國際開發股份有限公司

附件九　律師法律意見書。

律師法律意見書

富旺國際開發股份有限公司本次募集與發行記名式普通股 25,000,000 股，每股面額新台幣壹拾元，發行總金額新台幣 250,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，富旺國際開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

富旺國際開發股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師

邱雅文律師

中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 18 日

富旺國際開發股份有限公司

附件十　不得退還或收取承銷相關費用之聲明書。

聲　明　書

本公司受富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）委託，擔任富旺公司募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、富旺公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司

負責人：董事長　林寬成

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本公司受富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）委託，擔任富旺公司募集與發行112年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、富旺公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺銀綜合證券股份有限公司

負責人：許慈美

中華民國112年11月[illegible]日

聲　明　書

本公司受富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）委託，擔任富旺公司募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、富旺公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司

負責人：呂 瑞 齡 代理董事長

中華民國 112 年 11 月 14 日

聲　明　書

本公司受富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）委託，擔任富旺公司募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、富旺公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：亞東證券股份有限公司

負責人：董事長 杜金森

中華民國 112 年 11 月 14 日

聲　明　書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行112年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人

發行人：富旺國際開發股份有限公司

負責人：林正雄

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之董事長，就富旺公司申報募集與發行112年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：林正雄

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之董事暨總經理，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：林宗毅

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本公司係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之法人董事，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人

法人董事：寶鉅投資股份有限公司

負責人：林正雄

法人董事代表人：林祐任

法人董事代表人：林玉真

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之董事，就富旺公司申報募集與發行112年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：張育端

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之獨立董事，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行普通股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人

獨立董事：王日春

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之獨立董事，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行普通股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人

獨立董事：李元恕

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之獨立董事，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行普通股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人

獨立董事：張國雄

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之副總經理，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：林祐任

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之財務主管，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：林玉真　林玉真

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之會計主管，就富旺公司申報募集與發行112年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：黃秀華

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之稽核主管，就富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：陳永和

中華民國 112 年 7 月 18 日

聲　明　書

本人係擔任富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）之經理人，就富旺公司申報募集與發行112年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予富旺公司、富旺公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與富旺公司申報募集與發行 112 年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

特此聲明

立聲明書人：李玉豐

中華民國 112 年 7 月 18 日

富旺國際開發股份有限公司

附件十一　與本次發行有關之決議文。

富旺國際
FULL WANG

富旺國際開發股份有限公司第16屆第9次

董事會議事錄(節錄版)

一、時　　間：民國112年5月17日(星期三)上午九時

二、地　　點：台中市西區大隆路20號4樓之5（本公司會議室）

三、出席董　事：林正雄(委託林宗毅代理出席並主持會議)、王錦祥、王日春、張國雄、李元恕、張育端、林宗毅、寶鉅投資股份有限公司代表人：林祐任、寶鉅投資股份有限公司代表人：林玉眞，共9人。

請假董　事：0人。　　缺席董　事：0人。

列席人　員：會計主管 黃秀華

四、主　席：林宗毅　　記錄：陳永和

五、主席宣佈開會。

六、報告事項：略。

七、討論事項：

（一）上次會議保留之討論事項：無。

（二）本次會議討論事項：

第一案：略。

第二案：

案　由：辦理民國112年度現金增資發行新股案，提請　討論。

說　明：

一、本公司為支付營建工程款，擬辦理現金增資發行普通股以不超過30,000仟股以內。

二、發行金額及條件：

1. 本次擬辦理現金增資發行普通股以不超過30,000仟股以內，每股面額新台幣10元，實際發行股數授權董事長視實際狀況決定之；每股發行價格將依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條規定辦理其發行價格之訂定，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成」，暫定發行價格授權董事長於每股13.5元至16.5元之區間內，參酌發行市場狀況訂定之。

2. 本次現金增資發行新股擬以公開申購方式辦理，其中依公司法第267條規定保留發行新股總額10%由員工認購，員工認股辦法擬授權董事長核定之；並依證券交易法第28條之1規定，提撥發行新股總額10% 採公開申購方式對外公開承銷；其餘80%由原股東按認股基準日之股東名簿所載持

股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股得由股東在停止過戶日起五日內，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，其拼湊不足一股之畸零股及原股東、員工與對外公開承銷放棄認購或認購不足及逾期未申報拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購。

3. 暫定及實際發行價格、募集資金總額授權董事長洽承銷商依當時市場狀況共同議定之。本次現金增資之實際發行價格，若因市場情形之變動，將依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定予以調整。如每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，其差額將以銀行借款或其他方式支應；惟若致募集資金增加時，超過部分則用於償還銀行借款或充實營運資金之用。
4. 本次現金增資發行新股，採無實體發行；其權利義務與原股份相同。
5. 本次現金增資案於呈奉主管機關申報生效後，有關認股基準日、增資基準日及其他未盡事宜，擬授權董事長視實際情況依相關法令規定辦理。
6. 本次現金增資之重要內容，包含資金來源、實際發行計畫、計畫項目、預定資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜如經主管機關指示，相關法令規則修正，或為因應客觀環境而須變更時，擬授權董事長全權處理。
7. 為配合前揭現金增資發行新股籌資計畫之相關發行作業，擬授權董事長核決並代表本公司簽署一切有關辦理現金增資發行新股之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

三、本次計畫之所需資金總額、資金來源、資金計劃項目、預計資金運用進度及可能產生效益請詳附件 2。

四、本案經審計委員會審議通過，提請董事會討論。

決　議：本案經主席徵詢出席董事同意，照案通過。

第三案：

案　由：本公司擬辦理民國 112 年度現金增資發行新股，相關所需書件之健全營運計畫，提請　討論。

說　明：

一、本公司為支付營建工程款，擬辦理現金增資發行普通股以不超過 30,000 仟股以內。相關現金增資所需書件之健全營運計畫書請詳附件 3。

二、本案經審計委員會審議通過，提請董事會討論。

決　議：本案經主席徵詢出席董事同意，照案通過。

第四案：略。

八、臨時動議：無。

九、散會：上午九時四十二分。

主　席：林 宗 毅

記　錄：陳 永 和

富旺國際
FULL WANG

富旺國際開發股份有限公司第 16 屆第 14 次

董事會議事錄(節錄版)

一、時　　間：民國 112 年 11 月 9 日(星期四)下午四時三十分
二、地　　點：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5（本公司會議室）
三、出席董　事：林正雄(委託林祐任董事代理出席並主持會議)、王日春、張國雄(委託李元恕代理出席)、李元恕、張育端、林宗毅(委託林玉眞代理出席)、寶鉅投資股份有限公司代表人：林祐任、寶鉅投資股份有限公司代表人：林玉眞，共 8 人。
　請假董　事：0 人。　　缺席董　事： 0 人。
　列席人　員：會計主管 黃秀華、稽核主管 陳永和
四、主　席：林祐任　　紀錄：陳永和
五、主席宣佈開會。
六、報告事項：(略)
七、討論事項：
（一）上次會議保留之討論事項：無。
（二）本次會議討論事項：
第五案：
案　由：112 年現金增資發行價格調整等相關事宜，提請　討論。
說　明：
一、本公司 112 年現金增資發行新股案，業經金融監督管理委員會 112 年 10 月 27 日金管證發字第 1120385032 號函核准申報生效在案。
二、本次現金增資發行新股總額、每股發行價格及其他發行條件：
1. 發行新股總額：普通股 25,000,000 股，每股面額：新台幣 10 元，共計增加股本新台幣 250,000,000 元。
2. 每股發行價格：每股發行價格將依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定辦理其發行價格之訂定，以除權交易日前五個營業日(即 112 年 11 月 14 日)為訂價基準日，發行價格不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成」，本次現金增資實際暫定發行價格授權董事長於訂價基準日於每股 15.2 元至 25 元之區間內，參酌發行市場狀況、相關法令規定與承銷商議定之。
3. 發行條件：
(1) 本次現金增資發行新股依公司法第 267 條規定，提撥發行新股總額 10%，計 2,500 仟股由員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股之 10%，計 2,500 仟股，採公開申購方式對外公開承銷，其餘 80%，計 20,000 仟股由原股東按增資認股基準日股東名簿記載所持有之股份比例認購，其認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由原股東自行拼湊。原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
(2) 發行新股之權利義務:本次現金增資發行新股，其權利義務與原已發行股份相同。
(3) 本次現增資發行計畫所訂之內容及其他相關未盡事宜，如因主管機關核定修正或因法令規定及客觀環境而須變更時，擬授權董事長全權處理，提請議決。
三、本案經審計委員會審查通過，提請董事會決議。
決　議：本案經主席徵詢出席董事同意，照案通過。
八、臨時動議：無。
九、散會：下午四時五十五分。

主　席：林 祐 任
紀　錄：陳 永 和

富旺國際開發股份有限公司

附件十二　公司章程及章程新舊條文對照表。

富旺國際
FULL WANG

富旺國際開發股份有限公司

公司章程

第一章 總 則

第 一 條 本公司依照公司法有關之規定組織設立，定名為富旺國際開發股份有限公司，英文名稱定為 FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED。

第 二 條 本公司經營之事業如下：

一、CC01010 發電、輸電、配電機械製造業。
二、CC01030 電器及視聽電子產品製造業。
三、CC01080 電子零組件製造業。
四、CC01110 電腦及其週邊設備製造業。
五、EZ05010 儀器、儀表安裝工程業。
六、F113020 電器批發業。
七、F213010 電器零售業。
八、F113030 精密儀器批發業。
九、F213040 精密儀器零售業。
十、F113050 電腦及事務性機器設備批發業。
十一、F213030 電腦及事務性機器設備零售業。
十二、F118010 資訊軟體批發業。
十三、F218010 資訊軟體零售業。
十四、F401010 國際貿易業。
十五、I103060 管理顧問業。
十六、I501010 產品設計業
十七、I599990 其他設計業。
十八、CA02010 金屬結構及建築組件製造業。
十九、F111090 建材批發業。
二十、F211010 建材零售業。
廿一、E801010 室內裝潢業。
廿二、H701010 住宅及大樓開發租售業。
廿三、H701020 工業廠房開發租售業。
廿四、H701040 特定專業區開發業。
廿五、H701050 投資興建公共建設業。
廿六、H701060 新市鎮、新社區開發業。
廿七、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
廿八、H701080 都市更新重建業。
廿九、H701090 都市更新整建維護業。
卅十、H703090 不動產買賣業。
卅一、H703100 不動產租賃業。
卅二、H703110 老人住宅業。
卅三、I503010 景觀、室內設計業。
卅四、H704031 不動產仲介經紀業。
卅五、H704041 不動產代銷經紀業。
卅六、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第 三 條 本公司得視業務上之必要對外轉投資，且得經董事會決議為他公司有限責任股東，其投資總額得不受公司法第十三條規定有關轉投資額度之限制。
本公司得就業務需要對外背書暨保證。

第 四 條 本公司設總公司於中華民國台中市內，必要時經董事會決議於國內外其他地點設立分公司。

第 五 條 刪除。

第二章　股　份

第 六 條　本公司資本總額定為新台幣參拾伍億元，分為參億伍仟萬股，每股金額新台幣壹拾元整，未發行股份授權董事會視實際需要議決得分次發行之。

第一項資本額內保留新台幣貳億元供發行認股權憑證、附認股權公司債及附認股權特別股等行使認股權使用，共計貳仟萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行之。

第 七 條　本公司發行之股票全部採記名式股票方式，由代表公司之董事簽名或蓋章並予編號，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。本公司發行新股時，得就該次發行總數合併印製股票，並洽證券集中保管事業機構保管。本公司發行之股份，亦得免印製股票，並洽證券集中保管事業機構登錄。

第 八 條　本公司股務處理悉依公開發行股票公司股務處理準則及相關法令之規定辦理。

第 九 條　刪除。

第 十 條　刪除。

第十一條　刪除。

第十二條　刪除。

第十三條　每屆股東常會前六十日內或臨時會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，停止股票過戶。

第十四條　刪除。

第三章　股東會

第十五條　股東會分常會及臨時會兩種：

一、股東會常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內，由董事會依法召開之。

二、股東臨時會於必要時依法召集之。

三、本公司股東開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。

第十六條　股東常會之召集，應於三十日前通知各股東。股東臨時會之召集，應於十五日前通知各股東。通知應載明開會日期、地點及召集事由。

股東會之召集通知，經相對人同意者，得以電子方式為之。

持有記名股票未滿一千股之股東，前項召集通知，得以公告方式為之。

第十七條　本公司各股東每股有一表決權。但受限制或依公司法第 179 條第二項所列無表決權者，不在此限。

第十八條　股東會之決議，除公司法另有規定外，須有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十九條　股東會由董事會召集，主席由董事長任之，董事長缺席時由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者由董事互推一人代理之。由董事會以外之其他召集權人召集者，主席由該召集權人擔任之，召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。股東會開會時，主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

第 廿 條　股東如因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人出席股東會。股東委託出席之辦法，除依公司法第一百七十七條規定外，悉依主管機關頒布之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第廿一條　股東會之決議事項應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，連同股東簽到簿及代表出席委託書，一併保存於本公司，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。前項議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。議事錄之分發，本公司得以公告方式為之。

第四章　董事會

第廿二條　本公司設董事七至九人，由股東會就有行為能力之人選任之，任期三年，連選得連任。若缺額達三分之一時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之。本公司上述董事名額中，獨立董事不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一，董事之選任採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之。提名方式等相關事宜，悉依公司法等相關法令規定辦理。

第廿二條之一　本公司得依證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。審計委員會及其成員負責執行相關法令規定之監察人職權。

第廿三條　本公司法人股東有權指派代表人候選為董事，並有權隨時改派代表人擔任董事補足原任期。

第廿四條　董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，並得依同方式選任副董事長一人，董事長對外代表本公司。

第廿五條　董事會由董事長召集之。每屆第一次董事會由所得選票代表選舉權最多數之董事召集之。董事應親自出席或以視訊畫面參與會議，不能出席之董事出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍，授權予其他董事代表出席。董事代理其他董事出席董事會時以受一人委託為限。

召開董事會之通知應載明事由及議程，於七日前通知各董事，但有緊急情事時，得隨時召集之，並得以傳真、電子郵件等方式替代書面通知。

第廿六條　董事會除公司法另有規定外，由董事長召集之，以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者由董事互推一人代理之。

第廿七條　董事會決議任何事項時，每一董事有一表決權，其決議除公司法或本章程另有規定，應有過半數董事以上之出席及出席董事過半數之同意行之，並作成議事錄。

第廿八條　董事會之職權如左：

一、經營方針及中、長程發展計劃之審議。
二、年度業務計劃之審議與監督執行。
三、預算之審定及決算之審議。
四、資本增減計劃之審議。
五、盈餘分配案或彌補虧損之審議。
六、公司章程或修訂之審議。
七、公司組織規程之審議。
八、分支機構設立、改組或撤銷之議定。
九、本公司投資其他事業辦法之擬訂。
十、股東會決議之執行。
十一、總經理提請核議及事項之審議。
十二、股東會之召開及業務報告。
十三、其他依照法令賦與之職權。

第廿八條之一　本公司為降低並分散董事及重要經理人因違法行為而造成公司及股東重大損害之風險，授權董事會得為上述人員於其任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任購買責任保險。

第廿八條之二　本公司執行業務董事其報酬不論營業盈虧得經董事會依同業通常水準訂定支領之。

第五章　審計委員會

第廿九條　刪除。

第 卅 條　審計委員會之人數、任期、職權、議事規則及行使職權時應提供資源等事項，由董事會以審計委員會組織規程訂定之。

第六章　經 理 人

第卅一條　本公司得設經理人，由董事會以董事過半數出席及出席過半數之同意行之。

第卅二條　刪除。

第卅三條　刪除。

第七章　會　計

第卅四條　本公司會計年度自每年一月一日至十二月三十一日止。

第卅五條　董事會應於每會計年度終了，依公司法第二二八條規定編造各項表冊，於股東常會三十日前送交審計委員會查核後提交股東常會承認之。

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每季終了後為之。

第卅六條　本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之三為員工酬勞，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公司員工；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。

第卅六條之一本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司依公司法二四〇條及二四一條規定，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。

第卅七條　本公司企業生命週期正值成長階段，考量長期財務規劃暨爭取股東權益最大化，採平衡股利政策。本公司股利發放，得依公司未來年度之資本支出預算及資金需求情形等因素之考量，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之十分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之十時，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百分之十。

股東股利之分派，以發放股利基準日時記載於股東名簿內之股東為準。

第八章　附　則

第卅八條　本章程有關細則或辦法另由董事會訂定之。

第卅九條　本章程如有未盡事宜悉依照公司法規定辦理。

第四十條　本章程訂立於中華民國八十六年四月十六日；

第 一 次修訂於民國八十六年五月十日；

第 二 次修訂於民國八十七年十一月九日；

第 三 次修訂於民國八十八年九月十四日；

第 四 次修訂於民國八十九年三月二十七日；

第 五 次修訂於民國八十九年六月二十六日；

第 六 次修訂於民國八十九年九月二十一日；

第 七 次修訂於民國九十年三月二十三日；

第 八 次修訂於民國九十一年五月二十一日；

第 九 次修訂於民國九十二年五月二十一日；

第 十 次修訂於民國九十三年六月十四日；
第十一次修訂於民國九十四年九月二十一日；
第十二次修訂於民國九十五年五月十六日；
第十三次修訂於民國九十六年六月二十一日；
第十四次修訂於民國九十七年六月十三日；
第十五次修訂於民國九十七年十一月二十八日；
第十六次修訂於民國九十八年五月二十二日；
第十七次修訂於民國九十九年四月參拾日；
第十八次修訂於民國一百年六月十六日；
第十九次修訂於民國一〇一年十一月二十日；
第二十次修訂於民國一〇二年五月二十三日；
第二十一次修訂於民國一〇四年一月二十三日；
第二十二次修訂於民國一〇五年四月二十九日；
第二十三次修訂於民國一〇八年五月十日；
第二十四次修訂於民國一一〇年五月十日；
第二十五次修訂於民國一一一年六月十六日；
第二十六次修訂於民國一一二年四月十日。

富旺國際開發股份有限公司

董 事 長 ： 林 正 雄

富旺國際
FULL WANG

富旺國際開發股份有限公司

「公司章程」修正條文對照表

條次	內容		修訂依據及理由
	修正條文	現行條文	
第七條	本公司發行之股票全部採記名式股票方式，由**代表公司之**董事簽名或蓋章並予編號，**並**經**依法得擔任股票發行簽證人之銀行**簽證後發行之。 本公司發行新股時，得就該次發行總數合併印製股票，並洽證券集中保管事業機構保管。本公司發行之股份，亦得免印製股票，並洽證券集中保管事業機構登錄。	本公司發行之股票全部採記名式股票方式，由**董事三人以上**簽名或蓋章並予編號，**俟**經**主管機關或其核定之發行登記機構**簽證後發行之。 本公司發行新股時，得就該次發行總數合併印製股票，並洽證券集中保管事業機構保管。本公司發行之股份，亦得免印製股票，並洽證券集中保管事業機構登錄。	配合法規修正
第四十條	本章程訂立於中華民國八十六年四月十六日； 第 一 次修訂於民國八十六年五月十日； 第 二 次修訂於民國八十七年十一月九日； 第 三 次修訂於民國八十八年九月十四日； 第 四 次修訂於民國八十九年三月二十七日； 第 五 次修訂於民國八十九年六月二十六日； 第 六 次修訂於民國八十九年九月二十一日； 第 七 次修訂於民國九十年三月二十三日； 第 八 次修訂於民國九十一年五月二十一日； 第 九 次修訂於民國九十二年五月二十一日； 第 十 次修訂於民國九十三年六月十四日； 第十一次修訂於民國九十四年九月二十一日； 第十二次修訂於民國九十五年五月十六日； 第十三次修訂於民國九十六年六月二十一日； 第十四次修訂於民國九十七年六月十三日； 第十五次修訂於民國九十七年十一月二十八日； 第十六次修訂於民國九十八年五月二十二日； 第十七次修訂於民國九十九年四月參拾日； 第十八次修訂於民國一百年六月十六日； 第十九次修訂於民國一〇一年十一月二十日； 第二十次修訂於民國一〇二年五月二十三日； 第二十一次修訂於民國一〇四年一月二十三日； 第二十二次修訂於民國一〇五年四月二十九日； 第二十三次修訂於民國一〇八年五月十日； 第二十四次修訂於民國一一〇年五月十日； 第二十五次修訂於民國一一一年六月十六日； 第二十六次修訂於民國一一二年四月十日。	本章程訂立於中華民國八十六年四月十六日； 第 一 次修訂於民國八十六年五月十日； 第 二 次修訂於民國八十七年十一月九日； 第 三 次修訂於民國八十八年九月十四日； 第 四 次修訂於民國八十九年三月二十七日； 第 五 次修訂於民國八十九年六月二十六日； 第 六 次修訂於民國八十九年九月二十一日； 第 七 次修訂於民國九十年三月二十三日； 第 八 次修訂於民國九十一年五月二十一日； 第 九 次修訂於民國九十二年五月二十一日； 第 十 次修訂於民國九十三年六月十四日； 第十一次修訂於民國九十四年九月二十一日； 第十二次修訂於民國九十五年五月十六日； 第十三次修訂於民國九十六年六月二十一日； 第十四次修訂於民國九十七年六月十三日； 第十五次修訂於民國九十七年十一月二十八日； 第十六次修訂於民國九十八年五月二十二日； 第十七次修訂於民國九十九年四月參拾日； 第十八次修訂於民國一百年六月十六日； 第十九次修訂於民國一〇一年十一月二十日； 第二十次修訂於民國一〇二年五月二十三日； 第二十一次修訂於民國一〇四年一月二十三日； 第二十二次修訂於民國一〇五年四月二十九日； 第二十三次修訂於民國一〇八年五月十日； 第二十四次修訂於民國一一〇年五月十日； 第二十五次修訂於民國一一一年六月十六日。	增列修訂次數及日期

富旺國際開發股份有限公司

附件十三　盈餘分配表。

富旺國際開發股份有限公司

虧損撥補表

111 年度

單位：新台幣元

項　　目	金　　額
期初未分配盈餘	40,087,981
加：本年度淨損	(977,659,105)
迴轉特別盈餘公積	307,848
期末待彌補虧損	(937,263,276)

董事長：林正雄　　經理人：林宗毅　　會計主管：黃秀華

富旺國際開發股份有限公司

董事長：林正雄